

# Dispositions générales

## **ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Canton de Beynat, à l'exception des lotissements de plus de 10 ans qui ont maintenu leurs règles et qui figurent en annexe au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 2 : Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques.

Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme intercommunal notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme, dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe du dossier.

S'appliquent notamment les dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne :

L'ensemble du territoire de la communauté de communes du canton de Beynat est situé en zone de montagne. En conséquence, les dispositions des articles L.145-3 à L.145-13 s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions qui s'appliquent concernent :

- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- l'extension de l'urbanisation, qui doit se réaliser en continuité des bourgs, hameaux et villages, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existantes, et le cas échéant, après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, en discontinuité de l'urbanisation existante, sur des zones à urbaniser de taille et de capacité limitée, sous réserve du respect des deux principes précédents ;
- le développement touristique, en prenant en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

S'appliquent également notamment les dispositions applicables en zone de risque :

Les communes de Beynat et Lanteuil sont concernées par un risque "mouvement de terrain-effondrement" ; au sein de ces secteurs, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

En ce qui concerne les secteurs concernés par le risque "inondation", la commune d'Aubazine est soumise aux prescriptions du PPRI du bassin versant de la Corrèze ; les communes de Beynat, Lanteuil et Le Pescher sont soumises aux dispositions de l'Atlas des zones inondables.

Les prescriptions et dispositions du PPRI et de l'atlas des zones inondables sont répertoriés aux pièces graphiques du PLUi.

Toutes les communes sont partiellement concernées par un aléa faible au retrait gonflement des argiles (et la commune de Le Pescher présente un petit secteur en aléa moyen), qui n'impliquent pas de règles spécifiques. La cartographie de ces secteurs est répertoriée en annexe du PLUi.

## **ARTICLE 3 : Division du territoire intercommunal en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées au document graphique.

- Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones 1AU sont urbanisables sous réserve d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement nécessaires à l'équipement de la zone soient préalablement réalisés, d'autre part que les constructions soient compatibles avec les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, parallèlement au respect des dispositions du présent règlement.

Les zones 2AU sont urbanisables après modification ou révision du PLU.

- La zone agricole dite "zone A"

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones**

**L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme** fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- ✓ L'habitation,
- ✓ l'hébergement hôtelier,
- ✓ les bureaux,
- ✓ le commerce,
- ✓ l'artisanat,
- ✓ l'industrie,
- ✓ l'exploitation agricole ou forestière,
- ✓ la fonction d'entrepôt,
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

**L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :**

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévu au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :**

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
 Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.
- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :** les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la

protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

**Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :**

	1 - Nature de l' occupation et de l' utilisation du sol
Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
	2 - Conditions de l' occupation du sol
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
	3 - Possibilités maximales d' occupation du sol
Article 14	Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

**Article 5 : Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du PLU intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.