Commune de Lalbenque

Département du Lot

Commune de ***LALBENQUE***

Plan Local d'Urbanisme

« Dossier additif »

Elaboration	approuvée le 23 mars 2007
Révision simplifiée n°1	approuvée le 06 décembre 2010
Modification n°1	approuvée le 06 décembre 2010
Modification simplifiée n°1	approuvée le 18 juillet 2011
Modification n°2	approuvée le 22 mars 2013
Modification n°3	approuvée le 22 mars 2013
Modification simplifiée n°2	approuvée le 22 mars 2013
Modification simplifiée n°3	approuvée le 22 mars 2013
Modification simplifiée n°4	approuvée le 22 mars 2013
Révision simplifiée n°4	approuvée le 22 mars 2013

2. Règlement – Dispositions règlementaires

PLU de LALBENQUE

atelier urbain
SEGUI & COLOMB | 23 Impasse des Bons Amis 31200 TOULOUSE
05 61 11 88 57 | atelierurbain@free.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (U).....3

TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU).....9

ZONES 1AU..... 9

ZONES 2AU..... 15

TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES (A) 17

TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 21

ANNEXE.....26

Définition de la surface de plancher (article R112-2 du code de l'urbanisme) : 26

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LALBENQUE (Lot) et est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le PLU divise le territoire de la commune en zones :

- **urbaines (U)** ;
- **à urbaniser (AU**) ;
- **agricoles (A)** ;
- **naturelles (N).**

Dans certaines zones il existe des **secteurs** qui sont désignés par des **indices** où s'appliquent des exceptions réglementaires.

TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (U)

Zones correspondant aux espaces déjà urbanisés, bien équipés, ou des espaces où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone U est découpée en secteur :

- L'indice « a » (Ua) : au bourg ancien ;
- L'indice « b » (Ub) : sa périphérie immédiate, intra-muros, et exceptionnellement extra-muros dans le prolongement immédiat et continu des zones déjà viabilisées de l'agglomération ;
- L'indice « h » (Uh) : aux hameaux et lieux d'habitations groupées extra-muros ;
- L'indice « i » (Ui) : à la zone d'activités économiques de Lissaure ;
- L'indice « m » (Um) : au secteur voué à accueillir une Maison de la Chasse.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations constructions classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, sauf dans les secteurs **Ui** et à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

Dans les secteurs Ua et Ub sont aussi interdites :

- Les nouvelles constructions et occupations industrielles ou agricoles.

Dans les secteurs Uh sont aussi interdites :

- Les nouvelles constructions et occupations industrielles.

Dans le secteur Ui sont aussi interdites :

- Les constructions et installations diverses qui ne sont pas directement liées aux activités professionnelles induites par le caractère de la zone.

Dans le secteur Um sont aussi interdites :

- Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles liées à l'accueil d'une Maison de la Chasse.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage industriel ou agricole, commercial ou artisanal, à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire aux voisinages.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

La création de tout accès nouveau à la RD 19, et ne répondant pas aux orientations d'aménagement, est interdite.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel

Comme le stipule le rapport de présentation et comme l'autorise l'article L. 332-11-1 du Code de l'Urbanisme, la participation pour voirie et réseaux (PVR) pourra être exigée au préalable de tout aménagement. La PVR permet à la commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement (voie nouvelle ou existante, réseaux nouveaux ou à adapter), une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Toute construction, installation ou modification doit respecter les recommandations du schéma communal d'assainissement et être conforme avec son plan d'aptitude des sols.

Eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification doit garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers un exutoire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration doivent être favorisées en rapport avec l'aptitude des sols.

Electricité

Tout branchement aux différents réseaux sur le domaine public et privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur Ua

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

Secteurs Ub et Uh

Les constructions doivent être implantées :

- au minimum à 5,00 m de l'alignement des voies et au maximum à 15,00 m ;
- à l'alignement, pour celles implantées dans les cœurs ou en continuité immédiate des hameaux anciens si ces derniers présentes ces caractéristiques.

Secteur Ui et Um

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 10,00 m de l'axe des voies, de façon générale, excepté depuis la RD 19 ;
- à 20,00 m de l'axe de la RD 19.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ou compléter un alignement de façade existant ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- pour la construction d'annexes ou de piscines.
- quand la configuration de la parcelle rend impossible l'implantation à l'alignement.
- pour des constructions d'intérêt général.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Exemple d'application pour la règle des 3,00 m :

- *Un bâtiment de 5 m de haut, malgré sa demi-hauteur de 2,50 m, devra s'implanter à au moins 3,00 m de la limite séparative.*
- *Un bâtiment de 8 m de haut, offrant donc une demi-hauteur de 4,00 m, devra s'implanter à au moins 4,00 m de la limite séparative.*

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, jusqu'à une distance maximale de 10,00 m de la limite séparative.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum de 5,00 m et maximum de 10,00 m doit séparer deux bâtiments non contigus à l'exception des édicules.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Aide à l'application de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est calculée au faîte de la construction ou, en cas de toit-terrasse, en son point le plus haut.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions et clôtures doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Le volume et proportion des bâtiments doivent rester simple, comme celui des bâtiments traditionnels.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. La pente des toits maximale est de 45 %.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures de mûr plein est de 1,20 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée en fonction de la spécificité du lieu.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonnerie doivent être homogènes. Les matériaux non destinés initialement à un usage de clôture, de portails ou de portillons sont interdits.

Lorsqu'ils existent et dans la mesure où ils n'imposent pas de contraintes techniques ou de nuisances, les murs et murets en pierre traditionnels doivent être conservés, réutilisés ou restaurés.

Sont plus particulièrement interdits :

- les constructions étrangères à la région et en contradiction flagrante avec le style architectural traditionnel local ;

- les matériaux de revêtements de façades réfléchissants et les matériaux non recouverts (parpaings, briques creuses etc.) ;
- les teintes trop vives ;
- les enseignes sur façade principale dépassant la hauteur des gouttières et sur pignon, la hauteur du faîtage ;
- les dépôts et stockages qui ne font pas l'objet de mesures d'intégration paysagère.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONES 1AU

Zones à caractère naturel ou très partiellement urbanisées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les équipements publics nécessaires à la desserte de chaque zone sont en périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

- L'indice « i » (1AUi) correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de Lissaure.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations constructions classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, sauf dans le secteur 1AUi et à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieur à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

Ainsi que :

- Les nouvelles constructions et occupations agricoles.
- Les nouvelles constructions et occupations industrielles, sauf dans le secteur 1AUi.

Dans le secteur 1AUi sont aussi interdites :

- Les constructions et installations diverses qui ne sont pas directement liées aux activités professionnelles induites par le caractère de la zone.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute zone ne comportant par un schéma d'orientations doit préalablement faire l'objet d'une étude d'urbanisme sommaire sous la forme d'un plan d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation doit se faire à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et le cas échéant, en respectant les schémas d'orientations. Le projet d'aménagement doit être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage industriel ou agricole, commercial ou artisanal, est autorisé à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire au voisinage et de ne pas compromettre l'opération d'aménagement d'ensemble ou le schéma d'orientation de la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

La création de tout accès nouveau à la RD 19, et ne répondant pas aux orientations d'aménagement, est interdite.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel

Comme le stipule le rapport de présentation et comme l'autorise l'article L. 332-11-1 du Code de l'Urbanisme, la participation pour voirie et réseaux (PVR) pourra être exigée au préalable de tout aménagement. La PVR permet à la commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement (voie nouvelle ou existante, réseaux nouveaux ou à adapter), une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Toute construction, installation ou modification doit respecter les recommandations du schéma communal d'assainissement et être conforme avec son plan d'aptitude des sols.

Eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification doit garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers un exutoire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration doivent être favorisées en rapport avec l'aptitude des sols.

Electricité

Tout branchement aux différents réseaux sur le domaine public et privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- au minimum à 5,00 m de l'alignement des voies et au maximum à 15,00 m ;
- entre 10,00 et 15,00 m de l'axe des routes départementales pour celles donnant sur ces dites routes ;
- à l'alignement, pour celles implantées dans les cœurs ou en continuité immédiates des hameaux anciens si ces derniers présentes ces caractéristiques.

Secteur 1AUi

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 10,00 m de l'axe des voies, excepté depuis la RD 19 ;
- à 20,00 m de l'axe de la RD 19 ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ou compléter un alignement de façade existant ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- pour la construction d'annexes ou de piscines ;
- quand la configuration de la parcelle rend impossible l'implantation à l'alignement ;
- pour des constructions d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Exemple d'application pour la règle des 3,00 m :

- *Un bâtiment de 5 m de haut, malgré sa demi-hauteur de 2,50 m, devra s'implanter à au moins 3,00 m de la limite séparative.*
- *Un bâtiment de 8 m de haut, offrant donc une demi-hauteur de 4,00 m, devra s'implanter à au moins 4,00 m de la limite séparative.*

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, jusqu'à une distance maximale de 10,00 m de la limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum de 5,00 m et maximum de 10,00 m doit séparer deux bâtiments non contigus à l'exception des édicules.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Aide à l'application de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est calculée au faîte de la construction ou, en cas de toit-terrasse, en son point le plus haut.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions et clôtures doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Le volume et proportion des bâtiments doivent rester simple, comme celui des bâtiments traditionnels.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. La pente des toits maximale est de 45 %.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures de mûr plein est de 1,20 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée en fonction de la spécificité du lieu.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonnerie doivent être homogènes. Les matériaux non destinés initialement à un usage de clôture, de portails ou de portillons sont interdits.

Lorsqu'ils existent et dans la mesure où ils n'imposent pas de contraintes techniques ou de nuisances, les murs et murets en pierre traditionnels doivent être conservés, réutilisés ou restaurés.

Sont plus particulièrement interdits :

- les constructions étrangères à la région et en contradiction flagrante avec le style architectural traditionnel local ;
- les matériaux de revêtements de façades réfléchissants et les matériaux non recouverts (parpaings, briques creuses etc.) ;
- les teintes trop vives ;
- les enseignes sur façade principale dépassant la hauteur des gouttières et sur pignon, la hauteur du faîtage ;

- les dépôts et stockages qui ne font pas l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Les annexes (garages, locaux techniques etc.) doivent être conçues de la même manière.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONES 2AU

Les zones 2AU du PLU correspondent aux zones naturelles, à ce jour non équipées, dont les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone ne sont pas en périphérie immédiate où ils le sont mais ne présentent pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Ces zones ne sont donc urbanisables qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, après une modification ou une révision du PLU.

- L'indice « i » (2AUi) correspond à l'extension possible de la zone d'activités économiques du SYCALA.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes installations, constructions ou occupations neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous condition :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3.
- les annexes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3, et à condition qu'elles se situent dans un rayon maximum de 25 m autour du bâtiment principal.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, antennes, pylônes,…).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones A correspondent à l'espace agricole de la commune, équipé ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

- L'indice « p » (Ap) correspond au secteur agricole dans le périmètre de la zone Nature 2000 protégée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations et constructions qui ne correspondent pas à l'activité agricole et tous les bâtiments et installations à usage agricole qui ne seraient pas construits dans le voisinage proche ou à proximité immédiate du bâti existant, agricole ou non, de l'exploitant.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments agricoles qui sont désignés par une pastille dans le règlement graphique (plan de zonage) peuvent faire l'objet d'une transformation d'usage en faveur d'une habitation ou d'une activité libérale ou artisanale dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ni le caractère architectural ou patrimonial du bâtiment transformé et que les équipements publics (réseaux) soient à proximité immédiate.

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans les secteurs Ap les conditions des zones Natura 2000 doivent être respectées.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les bâtiments agricoles doivent être accessibles par des voies compatibles aux engins agricoles et aux véhicules à double essieux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Toute construction, installation ou modification doit respecter les recommandations du schéma communal d'assainissement et être conforme avec son plan d'aptitude des sols.

Eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification doit garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers un exutoire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration doivent être favorisées en rapport avec l'aptitude des sols.

Electricité

Tout branchement aux différents réseaux sur le domaine public et privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées :

- au minimum à 5,00 m de l'alignement des voies et au maximum à 15,00 m ;

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ou compléter un alignement de façade existant ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- pour la construction d'annexes ou de piscines.
- quand la configuration de la parcelle rend impossible l'implantation à l'alignement.
- pour des constructions d'intérêt général.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, jusqu'à une distance maximale de 10,00 m de la limite séparative.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Les bâtiments agricoles qui sont désignés par une pastille dans le règlement graphique (plan de zonage) ne peuvent pas faire l'objet d'une surélévation.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

A l'exception des extensions de bâtiments existants, seuls les matériaux non réfléchissants et de texture sombre sont autorisés tant en bardage qu'en enduit ou en couverture.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones N correspondent à l'espace naturel et forestier de la commune, équipé ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

- L'indice «p » (Np) correspond aux zones Natura 2000 protégées.
- L'indice « a » (Na) correspond aux zones dédiées à la valorisation de la Truffe.
- L'indice « h » (Nh) correspond au secteur dit du « Poudaly » destiné au développement de l'accueil et hébergement touristique sous forme de gîte d'étape.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes installations, constructions ou occupations à l'exception de celles autorisées à l'article N2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs N sont autorisées sous condition à la date d'approbation du présent document :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 50% de surface de plancher existante.
- les annexes dans la limite de 20% de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans les secteurs Np aucune construction n'est autorisée.

Dans le secteur Na :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ou des annexes de ces mêmes bâtiments dans la limite de 50% de surface de plancher existante.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- les équipements nécessaires à la valorisation de la Truffe sans toutefois créer de surface de plancher supérieure à 20 m².

Dans le secteur Nh :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ou des annexes de ces mêmes bâtiments dans la limite de 50% de surface de plancher existante.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- les extensions dans la limite d'une surface de plancher ne devant pas excéder 300m². Une attention particulière sera donnée à l'intégration paysagère dans le site naturel.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

La création de tout accès nouveau à la RD 19, et ne répondant pas aux orientations d'aménagement, est interdite.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers

nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à destination de logement doit être raccordée ou raccordable à un réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le type d'installation devra respecter les recommandations du schéma communal d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers un exutoire. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration doivent être favorisées en rapport avec l'aptitude des sols.

Electricité

Tout branchement aux différents réseaux sur le domaine public et privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- au minimum à 5,00 m de l'alignement des voies et au maximum à 15,00 m ;
- entre 10,00 et 15,00 m de l'axe des routes départementales pour celles donnant sur ces dites routes ;
- à l'alignement, pour celles implantées dans les cœurs ou en continuité immédiates des hameaux anciens si ces derniers présentes ces caractéristiques.
- au minimum à 5,00 m de l'alignement des voies et au maximum à 30,00 m dans le secteur Na.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant ;

- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ou compléter un alignement de façade existant ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- pour la construction d'annexes ou de piscines.
- quand la configuration de la parcelle rend impossible l'implantation à l'alignement.
- pour des constructions d'intérêt général.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, jusqu'à une distance maximale de 10,00 m de la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans le secteur Nh, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C à partir du point le plus bas du sol après travaux.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

A l'exception des extensions de bâtiments existants, seuls les matériaux non réfléchissants et de texture sombre sont autorisés tant en bardage qu'en enduit ou en couverture.

Dans le secteur Nh,

- Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale ou à une architecture contemporaine sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant et dans le site.
- Les toitures doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. La pente des toits maximale est de 45%.
- Les clôtures doivent être constituées d'essences locales ou de matériaux locaux.
- Sont interdits plus particulièrement :
  - les matériaux et revêtement de façade réfléchissants et les matériaux non recouverts (parpaings, briques creuse, etc.),
  - les teintes vives.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

Définition de la surface de plancher (article R112-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

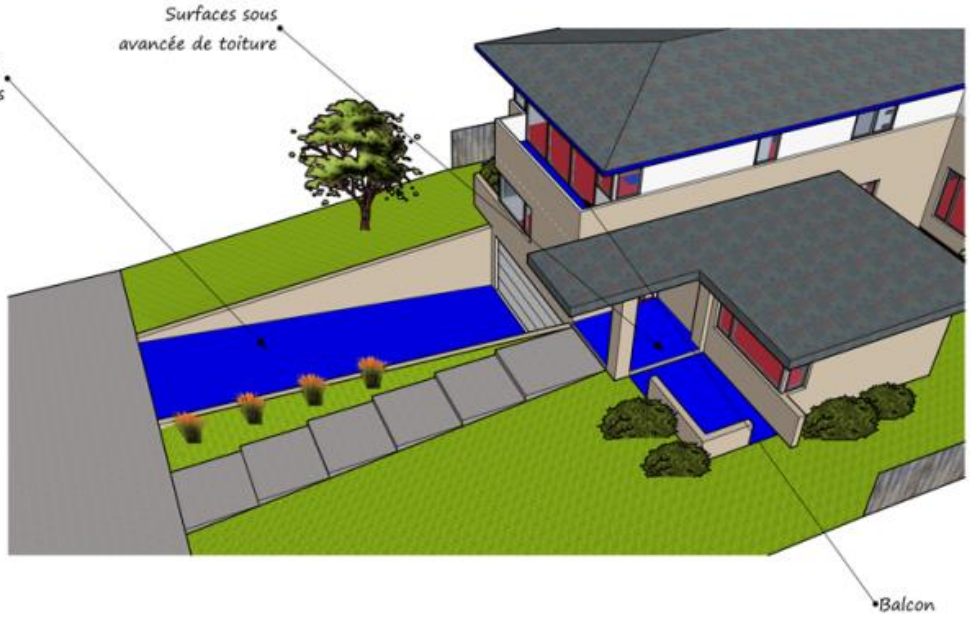
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Urbinfos

Document extrait du site : www.urbinfos.com

Calcul de la surface de plancher



Calcul de la surface de plancher

Surface de plancher

A ne pas prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher