

Département du Lot

COMMUNE DE
BELMONT-BRETENOUX

PENSER LA VILLE DE DEMAIN
AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



Plan Local d'Urbanisme

Règlement	4
-----------	---

Projet de PLU arrêté le : 22 JUN 2009
 Enquête publique : du 17 MAI 2010 au 18 JUN 2010
 Approbation le: 10 NOV. 2010

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants des règles générales d'utilisation du sol :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- le droit de préemption urbain dans les zones Ua et Ub
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua et Ub)
- des zones à urbaniser (AUa et AUb)
- des zones naturelles (N et Nh)
- des zones agricoles (A et Ap)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones Ua du présent PLU.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 9) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU délimite des sous secteurs, Ua et Ub.

La zone Ua regroupe le centre ancien et les hameaux de caractère. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article U1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'intégralité des zones Ua du présent PLU
- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article U2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article U3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article U4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales, à charge du propriétaire.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article U5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et de l'avis du service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Article U6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Ua :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 6m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas ou un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

En zone Ub :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas ou un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

Article U7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,

mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Article U8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes d'habitation devront être situées dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article U9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article U10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7.50m à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Article U11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Volumes :

Zone Ua : Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple. Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades arrière.

Façades :

Zone Ua : Pour les constructions nouvelles, les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. Les bardages d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites.

Zone Ub : Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit avec finition brute, grattée ou talochée ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. Les façades d'aspect bois sont autorisées dans la limite de deux pans maximum par construction.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes doivent figurer dans la palette annexée au présent PLU sauf dans le cas de l'utilisation de pierres locales.

Toitures :

Zone Ua :

- La pente de toit sera comprise entre 100 et 150 % pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques. Les annexes et parties secondaires pourront être recouvertes de la même façon ou en tuiles courbes.
- Tous les types de tuiles seront de couleurs rouges vieilles
- Les descentes de toits seront en aspect zinc.
- Pour les pans brisés des toits dits « à la Mansart » (voir croquis ci-joint), le terrasson sera couvert la plupart du temps avec des tuiles mécaniques. Le brisis, quant à lui, sera couvert de tuiles écailles (tuiles plates) vernissées ou en ardoises.

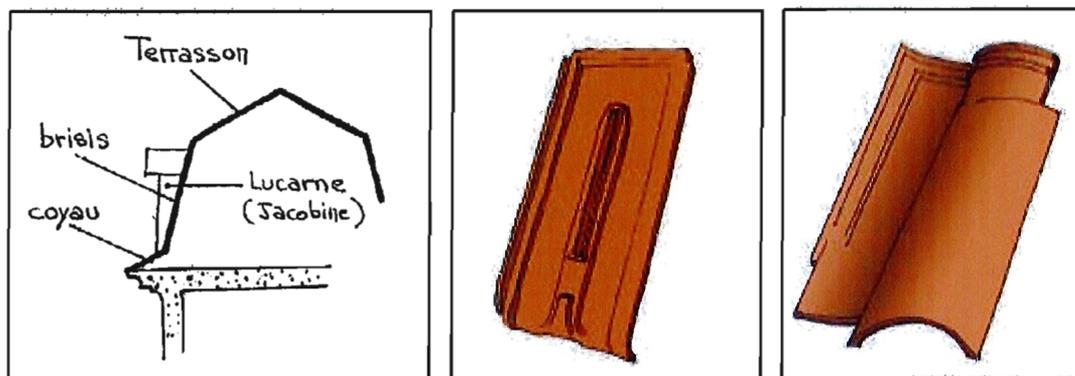


Illustration d'une toiture à la Mansart, de tuiles mécaniques et de tuiles romanes.

Zone Ub :

- La pente de toit sera de 30% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée
- La pente de toit sera de 45% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage.
- Le matériau de couverture sera de la tuile courbe ou plate.

Ouvertures :

Zone Ua : on distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets auront un aspect bois lasuré, à un ou deux vantaux.

Les teintes autorisées pour les menuiseries des ouvertures donnant sur limites séparatives sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Zone Ub : Les teintes autorisées pour les menuiseries des ouvertures donnant sur limites séparatives sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Dans tous les secteurs **U**, les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles sont bâties, elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles pourront être composées d'un mur bahut de 60cm maximum.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

En zone Ua, les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien.

Rénovation

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les murs en pierre apparente devront être conservés. Les enduits ciment et tout revêtement de surfaces étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Article U12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de S.H.O.N.

- 1 place additionnelle par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N supplémentaire

Article U13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Zone Ua : Non réglementé

Zone Ub : Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article U14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa est une zone naturelle et agricole située sur le bourg dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement inscrite au PLU en pièce 2.2

La zone AUb est une zone naturelle et agricole située à proximité de constructions contemporaines dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement inscrite au PLU en pièce 2.2.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et respecter l'orientation d'aménagement du PLU inscrite en pièce 2.2.

Article AU3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone défini sur les plans.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

Article AU4) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales, à charge du propriétaire.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et de l'avis du service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Article AU6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

En zone AUa :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 6m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à l'étroitesse de l'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)

En zone AUb :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à l'étroitesse de l'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal, mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes d'habitation devront être situées dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7.50m à l'égout du toit.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS
ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Volumes :

Zone AUa : Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple. Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades arrière.

Façades :

Zone AUa : Pour les constructions nouvelles, les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. Les bardages d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites.

Zone AUb : Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit avec finition brute, grattée ou talochée ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. Les façades d'aspect bois sont autorisées dans la limite de deux pans maximum par construction.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes doivent figurer dans la palette annexée au présent PLU sauf dans le cas de l'utilisation de pierres locales.

Toitures :

Zone AUa :

- La pente de toit sera comprise entre 100 et 150 % pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques. Les annexes et parties secondaires pourront être recouvertes de la même façon ou en tuiles courbes.
- Tous les types de tuiles seront de couleurs rouges vieilles
- Les descentes de toits seront en zinc.
- Pour les pans brisés des toits dits « à la Mansart » (voir croquis ci-joint), le terrasson sera couvert la plupart du temps avec des tuiles mécaniques. Le brisis, quant à lui, sera couvert de tuiles écailles (tuiles plates) vernissées ou en ardoises.

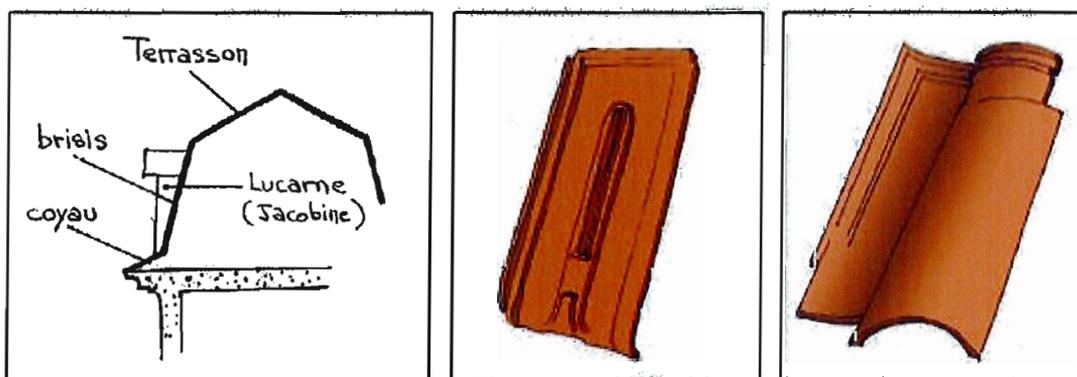


Illustration d'une toiture à la Mansart, de tuiles mécaniques et de tuiles romanes.

Zone AUb :

- La pente de toit sera de 30% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée
- La pente de toit sera de 45% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage.
- Le matériau de couverture sera de la tuile courbe ou plate.

Ouvertures :

Zone AUa : on distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets auront un aspect bois lasuré, à un ou deux vantaux.

Les teintes autorisées pour les menuiseries des ouvertures donnant sur limites séparatives sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Zone AUb : Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Dans tous les secteurs **AU**, les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles sont bâties, elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles pourront être composées d'un mur bahut de 60cm maximum.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AU12) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET
DE PLANTATIONS

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N supplémentaire

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES
LIBRES – PLANTATIONS

En zone AUa, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

En zone AUb, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Elle comporte une zone Ap qui est une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin Dordogne Amont et reste soumise aux dispositions contenues dans ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- les occupations et utilisations du sols sont soumises à des conditions particulières dans les zones A et Ap incluses dans le périmètre du PPRi.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

En zone A :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

En zone Ap :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A incluse dans le périmètre du PPRi, les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions particulières contenues dans le document.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales, à charge du propriétaire.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et de l'avis du service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes départementales :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

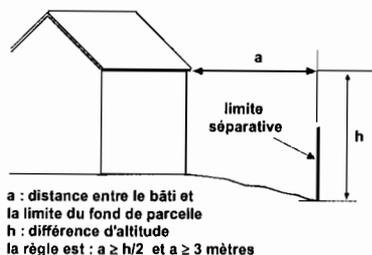
- 75 mètres de l'axe de la route départementale 803
- 20 mètres de l'axe des routes départementales

Autres voies :

Les constructions doivent être implantées de l'alignement à 12m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

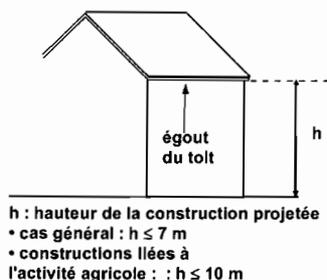
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

L'emploi a nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Pour les façades bâties, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les teintes des bâtiments agricoles devront être sombre, éteintes ou mates.

Les teintes des autres constructions devront figurer dans la palette annexée au présent PLU.

Les clôtures devront comporter des haies végétales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les 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.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 8 des dispositions générales.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin Dordogne Amont et reste soumise aux dispositions contenues dans ce document.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans les zones N et Nh incluses dans le périmètre du PPRi.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

En zone N :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone Nh :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exclusion :

- de l'extension des constructions existantes
- des annexes d'habitations
- du changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
- de la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Nh incluse dans le périmètre du PPRi, les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions particulières contenues dans le document.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales, à charge du propriétaire.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et de l'avis du service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

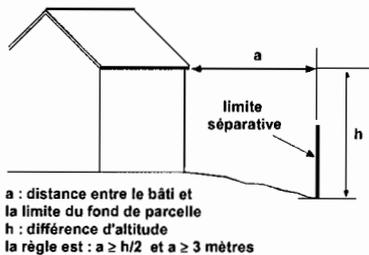
Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures (hormis les clôtures végétales) devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les abris de jardin et les vérandas de moins de 20m².

En zone N, les clôtures devront obligatoirement être composées de haies végétales.

En zone Nh, les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum, éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne puisse dépasser une hauteur maximale de 1,50m.

- En limite séparative, la clôture sera soit bâtie soit végétale. Pour les clôtures bâties, elles seront éventuellement composées d'un mur bahut pouvant mesurer 0.60m au maximum éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne fasse plus de 1,50m.

En zone Nh comprises dans le plan de prévention des risques, les clôtures devront obligatoirement être composées de haies végétales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées permettant le libre écoulement des eaux.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

DÉPARTEMENT DU LOT

Commune de BELMONT-BRETENOUX

Plan Local d'Urbanisme

PALETTE DES TEINTES

Enduits prêts à l'emploi



T beige clair



T beige



T jaune



T ocre orangé



T rouge brique



T grège



T terre



T paille



T ocre rose



T rouge foncé

Enduits à la chaux



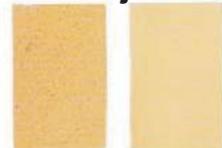
sable roux 1



sable roux 2



sable jaune

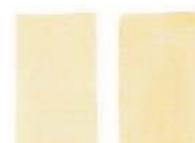


sable rose et jaune

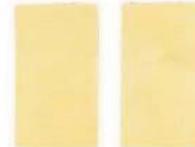


sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

Bureau d'études UrbaDoc

56 avenue des Minimes

31 200 TOULOUSE

05.34.42.02.91

urbadoc@free.fr

5.6