



BELLENTRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2 RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé par délibération
en date du : 02 décembre 2013

Modification simplifiée n°1
approuvée par délibération
en date du 04 septembre 2017

Révision allégée n°1
approuvée par délibération
en date du 01 septembre 2020

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Titre I : Dispositions générales

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bellentre. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), elles même divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

Zones urbaines

- UA** secteur des cœurs de village.
- UB** secteur d'habitat collectif de Montchavin.
- UC** secteur d'habitat collectif des Coches.
- UD** secteur d'habitat individuel, isolé ou groupé.
- UDc** secteur d'habitat individuel, isolé ou groupé, des Coches.
- UE** secteur destiné aux activités économiques.
- Uho** secteur d'hébergement hôtelier.
- UL** secteur destiné aux équipements de loisirs.
- UT** secteur de développement de l'hébergement touristique sous gestion locative. Il comprend le sous-secteur **UTd** où la hauteur des bâtiments est moins élevée.

Zone à urbaniser

- AUa** secteur à urbaniser selon les caractéristiques urbaines de la zone UA.
- AUt** secteur à urbaniser selon les caractéristiques urbaines de la zone UT.

Zones agricoles

- A** secteur agricole.
- An** secteur agricole à protéger en raison des enjeux paysagers et/ou environnementaux.
- An-zh** secteur agricole à protéger en raison de la présence d'une zone humide
- As** secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.
- Als** secteur agricole où la pratique du ski est autorisée ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.
- As-zh** zone humide dans le secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.

Zones naturelles

- N** secteur naturel.
- N-zh** zone humide en secteur naturel
- Na** secteur des chalets d'alpage.
- Nc** secteur de camping-caravaning.
- Nca** secteur réservé à l'exploitation des carrières.
- Nh** secteur d'habitat isolé.
- Nr** secteur destiné aux restaurants d'altitude.
- Ns** secteur correspondant au domaine skiable équipé.
- Nls** secteur correspondant au domaine skiable équipé où les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été sont également autorisés.
- Ns-zh** zone humide sur le domaine skiable équipé.

Prise en compte des risques naturels

La commune de BELLENTRE est dotée d'un PIZ (Plan des index en Z). Il convient de se reporter à ce document pour connaître les recommandations et prescriptions qui s'appliquent à chaque secteur indexé "z".

Un PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit en juillet 2012.

Risque sismique : le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune de Bellentre en zone 3 dite « à sismicité moyenne ». Toute nouvelle construction devra respecter la réglementation afférente à ce zonage dont les prescriptions figurent sur le site : www.planseilsme.fr

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles (étoile rouge sur les documents graphiques) vis à vis des habitations (Article L111-3 du code Rural) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Corridors écologiques :

Dans ces secteurs, repérés par une trame sur les documents graphiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones naturelles ou agricoles : éviter de clôturer. Si les clôtures sont indispensables elles devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques : préservation des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau ...
- Maintien des zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UA

Caractère de la zone

Le secteur UA correspond aux centres anciens du village, à préserver pour leur qualité architecturale et urbaine, dans lesquels la capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie proches des constructions traditionnelles existantes dans le secteur. Il est réservé à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu urbain existant en lui conservant son caractère. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu et dans une bande de recul restreinte afin de respecter l'ordonnement des rues.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les nouvelles constructions à usage agricole ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante, à l'exception des annexes liées à l'intérêt général ;

Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

La façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de recul comprise entre 0m et 5m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 1m.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Implantation des annexes isolées :

- l'annexe peut s'adosser contre le mur de séparation s'il existe
- l'annexe doit être implantée à 1 m minimum de la limite séparative dans le cas où il n'y a pas de mur de séparation

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze, tuile ou bac acier prélaqué, de couleur gris foncé ou de couleur brune ou rouge vieilli s'il s'agit d'une couverture d'aspect tuile.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outeau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 70 m² de surface plancher ou 1 place par unité d'habitation. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à l'intérieur du hameau et à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UB

Caractère du secteur

La zone UB correspond au secteur d'habitat collectif de Montchavin.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...);

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante à l'exception des annexes liées à l'intérêt général ;

Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques sauf pour les constructions à destination de stationnement (annexes isolées) qui pourront être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 17m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze, tuile ou bac acier prélaqué, de couleur gris foncé.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

L'utilisation d'enduit est acceptée pour la mise en valeur de détails architecturaux.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à l'intérieur du hameau et à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UC

Caractère du secteur

Le secteur UC correspond au secteur d'habitat collectif des Coches.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante à l'exception des annexes liées à l'intérêt général ;

Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques sauf pour les constructions à destination de stationnement (annexes isolées) qui pourront être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Implantation des annexes isolées :

- l'annexe peut s'adosser contre le mur de séparation s'il existe
- l'annexe doit être implantée à 1 m minimum de la limite séparative dans le cas où il n'y a pas de mur de séparation

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 17m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze ou bac acier prélaqué de couleur gris foncé.

La pente des toits des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outeau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

L'utilisation d'enduit est acceptée pour la mise en valeur de détails architecturaux.

Les façades ne pourront pas avoir plus de 20m de linéaire sans décrochement de 2m minimum.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Après réalisation, les stationnements de surface seront incorporés dans le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à l'intérieur du

hameau et à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UD

Caractère du secteur

Le secteur UD correspond au secteur d'habitat individuel, isolé ou groupé.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante à l'exception des annexes liées à l'intérêt général ;

Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques sauf pour les constructions à destination de stationnement (annexes isolées) qui pourront être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Implantation des annexes isolées :

- l'annexe peut s'adosser contre le mur de séparation s'il existe
- l'annexe doit être implantée à 1 m minimum de la limite séparative dans le cas où il n'y a pas de mur de séparation

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures auront l'aspect et la forme de la lauze, tuile ou bac acier prélaqué, de couleur gris foncé ou de couleur brune ou rouge vieilli s'il s'agit d'une couverture d'aspect tuile.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 70 m² de surface plancher ou 1 place par unité d'habitation. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à l'intérieur du hameau et à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que

lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UDC

Caractère du secteur

Le secteur UDC correspond au secteur d'habitat individuel, isolé ou groupé, des Coches.

ARTICLE UDC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante à l'exception des annexes liées à l'intérêt général ;

Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

ARTICLE UDC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UDC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits

(cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UDc 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UDc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UDc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques sauf pour les constructions à destination de stationnement (annexes isolées) qui pourront être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UDc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Implantation des annexes isolées :

- l'annexe peut s'adosser contre le mur de séparation s'il existe
- l'annexe doit être implantée à 1 m minimum de la limite séparative dans le cas où il n'y a pas de mur de séparation

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UDc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UDc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UDC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UDC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze et de couleur gris foncé.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30 % pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UDc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 70 m² de surface plancher ou 1 place par unité d'habitation. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à l'intérieur du hameau et à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UDc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UDc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UDc 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UDc 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

La zone UE est destinée à recevoir des activités économiques.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction liés à une activité.
- Les terrains de campings et de caravaning.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Toutefois cette limite séparative doit correspondre à deux parcelles situées dans la même zone (UE).

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées sur la limite, elles devront respecter un recul minimum de 4m.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12m.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures sera comprise 30% minimum. Les toitures seront de couleur gris lauze.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous :

- Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements.
- Une place pour 50 m² d'activité artisanale, industrielle ou tertiaire.
- Une place pour 25 m² d'activité commerciale.

Elles ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles devront apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond au secteur d'activités de loisirs sans hébergement.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les hôtels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de campings et de caravaning.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont autorisés les équipements d'infrastructure ou constructions liés aux activités de loisirs d'hiver ou d'été, y compris à usage de restauration, sans hébergement.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Dans le cas où elles ne sont pas implantées sur la limite, elles devront respecter un recul minimum de 3m.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les toitures seront de couleur gris lauze.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outeau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Uho

Caractère du secteur

Le secteur **Uho** correspond au secteur d'hébergement hôtelier.

ARTICLE Uho 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions destinées ou liées à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE Uho 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition de faire l'objet d'une convention d'aménagement touristique au titre L342-1 du code du tourisme.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE Uho 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE Uho 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE Uho 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uho 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE Uho 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE Uho 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uho 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uho 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 17m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE Uho 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze et de couleur gris foncé.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outeau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.

L'utilisation d'enduit est acceptée pour la mise en valeur de détails architecturaux.

Les façades ne pourront pas avoir plus de 20m de linéaire sans décrochement de 2m minimum.

Huisseries et volets :

Les volets et les portes de garage présenteront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE Uho 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher.

Après réalisation, les stationnements de surface seront incorporés dans le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE Uho 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE Uho 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uho 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uho 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UT

Caractère du secteur

Le secteur **UT** correspond au secteur de développement de l'hébergement touristique sous gestion locative. Il comprend le sous-secteur **UTd** où la hauteur des bâtiments est moins élevée.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante, à l'exception des annexes liées à l'intérêt général.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les hébergements touristiques autorisés dans la zone UT devront répondre à des exigences de mise sur le marché locatif des logements réalisés. Ceux-ci devront faire l'objet d'une gestion commerciale. Pour garantir la pérennité locative des logements, une convention touristique au titre L342-1 du code du tourisme sera signée entre la commune et l'opérateur touristique.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

ARTICLE UT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

La façade sur rue des constructions devra être implantée avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique qui pourront être implantées sauf pour les constructions à destination de stationnement (annexes isolées) avec un recul de 1m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En secteur UT : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 17m.

En sous-secteur UTd : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

En sous-secteur UT1 et UT2d : la hauteur des bâtiments est fixée graphiquement en côte NGF.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. Les toitures seront d'aspect lauze ou bac acier prélaqué de couleur gris foncé.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Pour les extensions des constructions, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles conservent la même pente et la même direction que celles du bâtiment principal.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outeau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.

L'utilisation d'enduit est acceptée pour la mise en valeur de détails architecturaux.

Les façades ne pourront pas avoir plus de 20m de linéaire sans décrochement de 2m minimum.

Huisseries et volets :

Les volets et les portes de garage présenteront l'aspect du bois.
Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Après réalisation, les stationnements de surface seront incorporés dans le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUa

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur AUa correspond aux caractéristiques urbaines du secteur UA

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les bâtiments agricoles ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante à l'exception des annexes liées à l'intérêt général.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 16e du code de l'urbanisme, sur les secteurs repérés par une trame sur le document graphique, toute opération de construction doit consacrer un minimum de 20% du nombre total des logements produits à des logements locatifs aidés.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En dehors d'une opération d'aménagement, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas le projet global d'aménagement de la zone et que leur inscription dans le site fasse l'objet d'un traitement approprié.

ARTICLE AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le

réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite de l'emprise de la voie publique.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

La hauteur des bâtiments à destination de logements collectifs ne peut excéder 14m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. La pente de toit des annexes isolées de moins de 10 m² sera supérieure ou égale à 12%.. Les toitures seront d'aspect lauze, tuile ou bac acier prélaqué, de couleur gris foncé ou de couleur brune ou rouge vieilli s'il s'agit d'une couverture d'aspect tuile.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Sauf si la toiture est implantée à une distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Les toitures-terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la surface globale de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux à pierres vues et de bois, avec une proportion minimale de 30 % du matériau secondaire.

Pour les rénovations, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, un traitement des matériaux de façade similaire à l'aspect existant est toléré. Le pétitionnaire est cependant encouragé à suivre les aspects décrits ci-dessus.

Annexes isolées de moins de 20 m² : un aspect des matériaux de façade tout bois est autorisé en plus de ceux indiqués ci-dessus.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.
Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 70 m² de surface plancher ou 1 place par unité d'habitation. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUT

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La secteur AUho correspond aux caractéristiques urbaines du secteur Uho.

ARTICLE AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts de matériaux, à l'exception de ceux liés à l'intérêt général (ex. : dépôt de sel de déneigement ...) ;

Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante, à l'exception des annexes liées à l'intérêt général.

ARTICLE AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les hébergements touristiques autorisés dans la zone UT devront répondre à des exigences de mise sur le marché locatif des logements réalisés. Ceux-ci devront faire l'objet d'une gestion commerciale. Pour garantir la pérennité locative des logements, une convention touristique au titre L342-1 du code du tourisme sera signée entre la commune et l'opérateur touristique.

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 16e du code de l'urbanisme, sur les secteurs repérés par une trame sur le document graphique, toute opération de construction doit consacrer un minimum de 20% du nombre total des logements produits à des logements locatifs aidés.

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUT devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En dehors d'une opération d'aménagement, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas le projet global d'aménagement de la zone et que leur inscription dans le site fasse l'objet d'un traitement approprié.

ARTICLE AUT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin avec accord écrit entre les propriétaires concernés, constaté par acte authentique et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier sécurisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront évitées. Toutefois, à défaut, elles seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE AUT 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un

cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE AUT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

La façade sur rue des constructions devra être implantée avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- pour la construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 17m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. La pente de toit des annexes isolées de moins de 10 m² n'est pas réglementée. Les toitures seront d'aspect lauze et de couleur gris foncé.

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Sauf si la toiture est implantée en limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion minimale de 30% pour le matériau secondaire.

L'utilisation d'enduit est acceptée pour la mise en valeur de détails architecturaux.

Les façades ne pourront pas avoir plus de 20m de linéaire sans décrochement de 2m minimum.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE AUT 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, facilement accessible. Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place "visiteurs" pour 5 logements.

Après réalisation, les stationnements de surface seront incorporés dans le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

ARTICLE AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUT 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUT 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communications électroniques haut et très haut débit.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement distingue :

- **le secteur A** destiné à la pratique agricole. Les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées.
- **le secteur An** délimite les terrains agricoles à protéger en raison des enjeux paysagers et/ou environnementaux.
- **le secteur An-zh** délimite un secteur agricole à protéger en raison de la présence d'une zone humide
- **le secteur As** qui délimite les terrains agricoles sur lesquels la pratique du ski est autorisée.
- **le secteur Als** qui délimite les terrains agricoles sur lesquels la pratique du ski est autorisée ainsi que les équipements récréatif et sportifs d'hiver et d'été.
- **le secteur As-zh** qui délimite une zone humide dans le secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A , An-zh, As et As-zh :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

En secteur An :

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition de justifier de la nécessité de leur implantation dans ce secteur.

En secteur An-zh et As-zh :

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles sont autorisées

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits. Toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieur à 40 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.

En secteur As:

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles sont autorisées, à l'exclusion du logement de fonction de l'exploitant.

Les occupations, travaux et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable sont autorisés.

En secteur Als :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles sont autorisées, à l'exclusion du logement de fonction de l'exploitant.

Les occupations, travaux et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable sont autorisés (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, ret-nue collinaire ...) ainsi que les équipements et installations liés à la pratique des activités récréatives et sportives d'hiver ou d'été comme : piste de luge, acrobranche, gradins, petits locaux techniques (tels que sanitaires, rangement de matériel ...), terrains de sport ...

En secteur An-zh et As-zh:

Seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

La pente de toit sera supérieure ou égale à 30%. Les toitures seront de couleur gris lauze. Le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

Le règlement distingue :

Le secteur N	qui correspond secteur naturel et forestier de la commune
Le secteur N-zh	qui délimite une zone humide en secteur naturel
Le secteur Na	qui correspond aux constructions des chalets d'alpage
Le secteur Nc	qui correspond au camping-caravaning
Le secteur Nca	qui correspond à l'exploitation des carrières.
Le secteur Nh.	qui correspond au secteur d'habitat isolé.
Le secteur Nr	qui correspond aux restaurants d'altitude.
Le secteur Ns	qui correspond au domaine skiable équipé.
Le secteur Nls	qui correspond au domaine skiable équipé où les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été sont également autorisés.
Le secteur Ns-zh	qui délimite une zone humide dans le secteur naturel où la pratique du ski est autorisée .

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

En zone N-zh et Ns-zh :

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau , assainissement...)

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de BELLENTRE, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document.

En secteur N :

Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

En secteur Na :

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, sous réserve d'une servitude d'occupation estivale.

En secteur Nc :

Les constructions et équipements destinés à l'hébergement de plein air (tels que camping, caravaning, mobile home et habitat léger de loisirs (HLL)) sont autorisés. Par ailleurs il est possible d'envisager des constructions et installations (telles que sanitaires, locaux techniques, stationnement ...) en accompagnement de ces activités.

En secteur Nca :

Sont autorisées : l'exploitation des carrières et leurs équipements d'accompagnement, y compris les installations de convoyage de matériaux, ainsi que les installations classées implantées dans le périmètre des carrières employant dans leur process des produits minéraux naturels ou artificiels.

En secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de 30 % de l'emprise au sol existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable). Les annexes sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

En secteur Nr :

L'extension des restaurants d'altitude existants est autorisée une seule fois, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment en présence d'une source privée, le pétitionnaire devra demander une autorisation à l'Agence Régionale de Santé.

En secteur Ns :

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire ...).

En secteur Nls :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les occupations, travaux et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable sont autorisés (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire ...) ainsi que les équipements et installations liés à la pratique des activités récréatives et sportives d'hiver ou d'été comme : piste de luge, acrobranche, gradins, petits locaux techniques (tels que sanitaires, rangement de matériel ...), terrains de sport ...

En secteur N-zh et Ns-zh:

Seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute création d'accès sur les RD devra faire l'objet d'une autorisation de la part du gestionnaire de voirie qui appréciera les conditions de desserte au regard des distances de visibilité.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif peut prendre la forme d'une citerne de rétention (dont la capacité d'un minimum de 2 m³ sera déterminée en fonction de la surface imperméabilisée) ou d'un puits d'infiltration. Les eaux non infiltrées pourront être rejetées dans un cours d'eau superficiel ou évacuées vers le réseau public approprié quand il existe (y compris le réseau du Conseil Général sous voirie départementale), mais en aucun cas déversées sur les voies publiques.

Electricité – téléphone

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance comprise minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

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

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront respecter un recul minimum de 2m.

Dans la limite de 1m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront au moins deux pans déversant vers l'extérieur. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 60%. Les dispositifs de retenue de neige sont obligatoires. La pente de toit des annexes isolées de moins de 10 m² sera supérieure ou égale à 12%. Les toitures seront d'aspect lauze, tuile ou bac acier prélaqué, de couleur gris foncé ou de couleur brune ou rouge vieilli s'il s'agit d'une couverture d'aspect tuile.

Sauf si la toiture est implantée à distance inférieure à 1m de la limite parcellaire, le débord de toiture sera supérieur à 1 m.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux), de jacobines ou d'outreau. Les proportions de ces ouvertures doivent respecter l'équilibre du volume de la toiture.

Aspect des matériaux de façade :

Les façades devront présenter soit :

- Un aspect « tout pierre ».
- Un aspect combiné de pierre et de bois, avec une proportion maximale de 30% pour le matériau secondaire.
- Un aspect combiné d'enduit à la chaux et de pierre, avec une proportion maximale de 30% pour le matériau secondaire.

Huisseries et volets :

Les menuiseries extérieures auront l'aspect du bois.

Les portes d'entrée présenteront l'aspect du bois et pourront être en partie vitrées.

Signalisations et enseignes :

Elles devront être conformes au règlement local de publicité et faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être constituées avec des essences locales.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

