

Département du Lot

COMMUNE DE BELMONT-BRETENOUX



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement 2.2

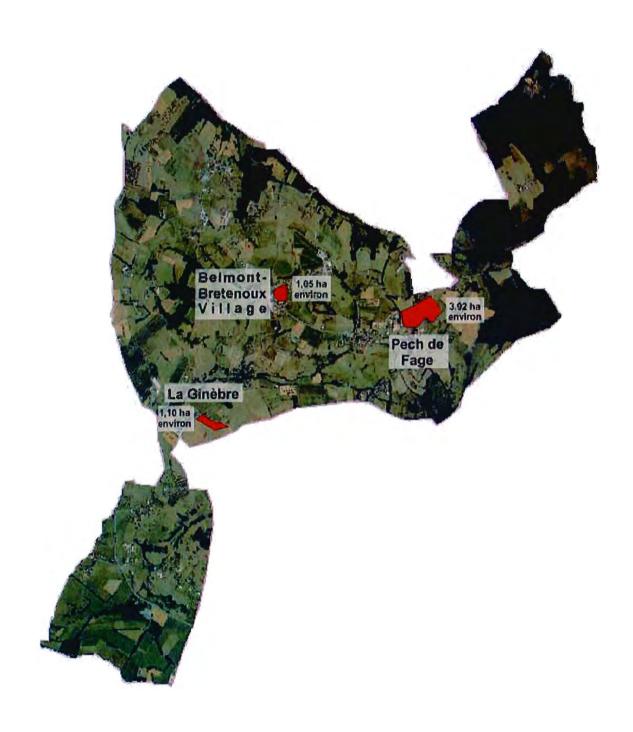
Projet de PLU arrêté le : 2 2 JUIN 2009

Enquête publique: du 17 MAI 2010 au 18 JUIN 2010

Approbation le: 1 0 NOV, 2010

VUE D'ENSEMBLE	2
1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "BELMONT VILLAGE" : ZONE AUA	
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site	
1.3 Les accès	
1.4 Superficie de la zone	
1.5 Les surfaces à urbaniser	
1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	7
2.1 Situation géographique	10
2.2 Etat initial du site	
2.3 Les accès	
2.4 Superficie de la zone	
2.5 Les surfaces à urbaniser	
2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	
3 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "PECH DE FAGE" :	ZONE AUB15
4 L'ACCES ET LA DEFENSE INCENDIE	17
5 ZONES AU : REMARQUES TRANSVERSALES	17

Vue d'ensemble



Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de BELMONT-BRETENOUX comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer et assurer le développement de la commune.

Ces orientations facultatives constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.





Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

- Le village de BELMONT-BRETENOUX ;
- Le hameau de la GINEBRE;
- Le secteur du PECH DE FAGE.



L'ensemble des trois secteurs répertoriés couvrent une superficie globale d'environ 6.07 hectares.

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "BELMONT BRETENOUX Village" : Zone AUa

1.1 Situation géographique

Le secteur étudié se localise dans le village de Belmont-Bretenoux in-situ, sur sa partie nord.

Il s'apparente à un vaste espace interstitiel enchâssé au sein de la zone Ua qui se caractérise par un tissu urbain constitué de constructions anciennes avec une qualité architecturale affirmée, des volumétries simples, et des implantations en accroche à la voirie.

L'aménagement de cette zone AU concerne 4 parcelles qui couvrent une surface globale d'environ 1,05 ha.

1.2 Etat initial du site

Le bourg de Belmont Bretenoux s'est développé le long de la départementale 43 qui suit le tracé d'une ligne de crête. Il présente une forme hybride mêlant une densité affirmée relative au développement du noyau villageois originel et une urbanisation plus lâche aux abords du hameau, correspondant à des implantations plus récentes. Sans réelles organisation, il ne joue pas de rôle social alors que s'y retrouvent pourtant le triptyque Mairie – Eglise – Cimetière.

Les parcelles étudiées sont vierges de toute construction. Elles se présentent sous la forme de prairie ouvertes, qui confèrent une grande amplitude visuelle ; les visibilités se portent sur la découpe du village avec des constructions d'aspect massif et de manière anecdotique une construction pavillonnaire aux tonalités méditerranéennes.

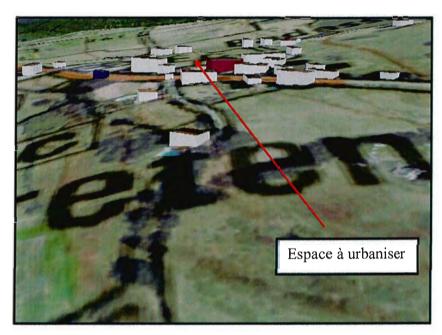




Visibilité du site dans un sens nord-ouest / sud-est, émanant du chemin rural menant à Badessous

Aux abords immédiats de la zone étudiée, on observe des constructions qui peuvent aisément être discriminées en fonction de leur époque d'achèvement. Le cadran sud-est se caractérise par la présence de constructions anciennes, partie intégrante du noyau originel de Belmont-Bretenoux. Le cadran nord-ouest se caractérise par la présence d'habitations pavillonnaires réalisées en prenant en considération le style architectural vernaculaire du bâti qui compose le village. Les constructions pavillonnaires de type méditerranéen sont mineures parmi les réalisations les plus récentes.

Actuellement le site étudié ne participe pas à une quelconque valorisation de ce secteur ; néanmoins son emplacement est jugé stratégique dans le sens où son aménagement permettra de densifier le village de Belmont-Bretenoux en présentant une forme urbaine caractérisée par une densité affirmée. L'aménagement d'ensemble du site créera une trame urbaine plus cohérente en vue de combler un espace interstitiel au sein d'une zone déjà constituée avec notamment la présence à proximité immédiate d'éléments permettant d'assurer une certaine cohésion sociale et de créer de l'animation au sein du village : école, Eglise, etc.



Aucune contrainte d'ordre topographique ne vient conditionner l'aménagement de ce secteur qui est équipé en réseau eau potable avec des canalisations de diamètre 63/75 et 42/50 sur le cadran nord-est.

La vision avec les bâtiments en 3D à partir des points bas situés au sud (en mauve l'église) montre le peu de visibilité que l'on a sur l'arrière du bourg existant.

1.3 Les accès

Le site étudié est desservi par le chemin rural dit de Castelnau qui longe la zone AUa sur sa partie nord-ouest sur près de 150 m. Le chemin vicinal menant du village au chemin rural précité borde le site sur sa partie est sur près de 125 m. Les voies précitées présentent un faible calibre ; L'aménagement de la zone AUa prendra en compte l'élargissement de ces deux voies.

Aussi, l'accessibilité au site sera recherchée à partir de la R.D. n°43, au niveau de l'école et du cimetière. Des aménagements spécifiques permettront de sécuriser l'accès existant.





Chemin rural dit de Castelnau vu depuis son embranchement à partir de la R.D. n°43. La sécurisation du carrefour nécessitera un aménagement spécifique ; un emplacement réservé est prévu à cet effet. Le tracé étroit permet de desservir Badessous.

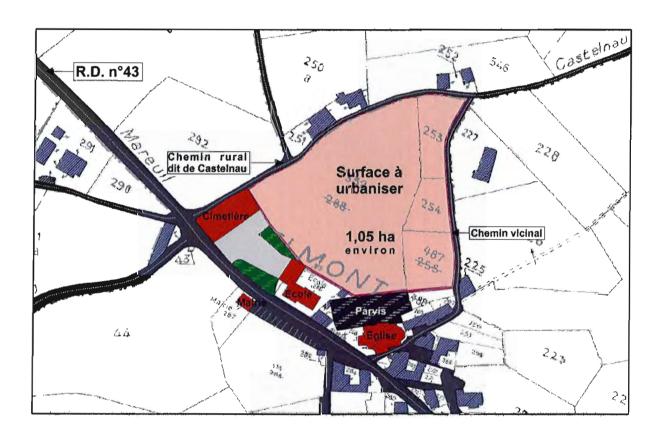
1.4 Superficie de la zone

Parcelle		Superficie	
		(ha, a, ca)	
253	0	0	953
254	0	0	711
487	0	1	073
532	0	7	775

TOTAL: 1 hectare 0 a 512 ca

1.5 Les surfaces à urbaniser

Le secteur AUa considéré couvre une surface totale d'environ 1,05 hectare. Les parcelles étudiées peuvent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble en veillant en particulier à rendre cohérente l'urbanisation de cette zone avec le développement urbain des constructions adjacentes. La qualité du bâti inhérent au village de Belmont-Bretenoux justifie pleinement les prescriptions architecturales auxquelles la zone AUa est soumise.



1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

Principes d'aménagement :

Desserte: L'urbanisation dans cette zone devra être desservie en appuie de la route départementale n°43 et de l'accès qui existe présentemment. Les chemins vicinaux et ruraux qui encadrent le site sur la partie nord permettent également de drainer la zone AUa. Leur gabarit devra être pensé de façon à pouvoir supporter l'augmentation du trafic induit par l'urbanisation ultérieure du secteur.

Les voies bordant le site seront élargies et permettront ponctuellement de desservir en accès direct certaines constructions sur ce secteur. La desserte s'opèrera également à partir de la route départementale n°43 dont l'accès sera à marquer et sécuriser.

Un accès à la ligature viaire sera matérialisé. L'urbanisation reprendra le principe du tracé triangulaire existant et s'organisera autour d'une place centrale.

Elément structurant : L'aménagement d'une place centrale ou d'une halle se développant sur près de 3 000 m² permettra de conforter l'image du village. L'urbanisation à venir se fera de façon assez concentrique autour de ce élément qui permettra au bourg de devenir un lieu de polarisation capable de créer de l'urbanité.

Cette place centrale ou halle assurera notamment la distribution des divers marqueurs identitaires structurants la vie locale et tels que l'école, l'Eglise, le cimetière dont l'extension et l'aménagement de places de parking seront pris en considération, ainsi que la mairie située à proximité, etc.

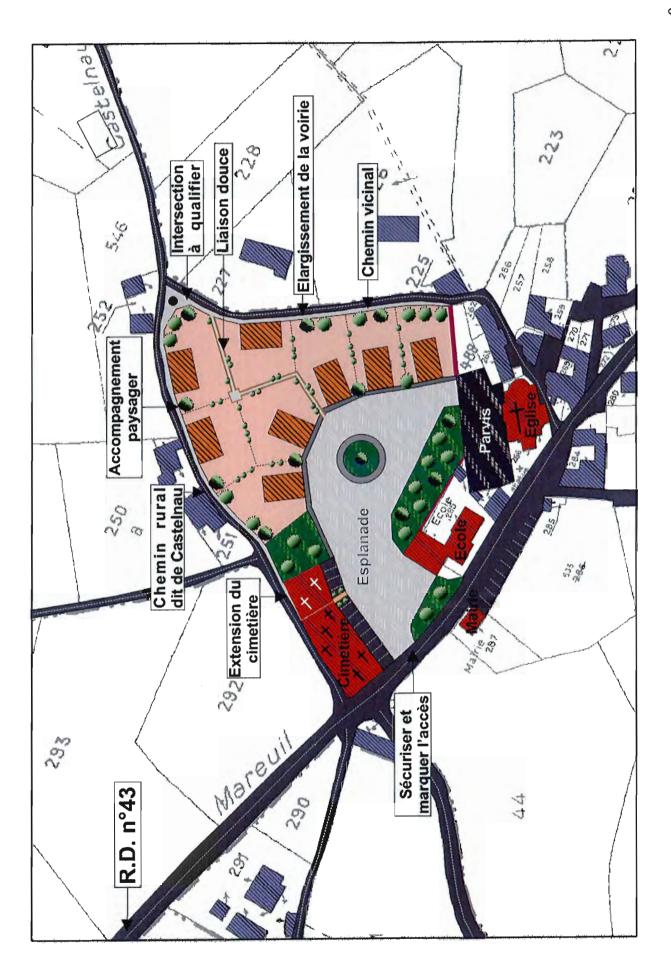
Forme urbaine: L'aménagement de ce nouveau morceau de village doit être en adéquation avec la forme urbaine que l'on observe au sein du village; Les constructions caractérisées par des volumétries simples, seront implantées en accroche ou bien en léger retrait de la voirie. Dans ce sens le parcellaire sera assez dense, sur le schéma des anciens hameaux quercynois avec une implantation en limite d'espace public.

L'implantation de 8 constructions, sur des parcelles couvrant une superficie moyenne de 800 m², permettra de densifier cette zone tout en pensant son intégration au sein du village avec la volonté de créer un nouvel espace de vie favorisant la cohésion sociale au sein du village (aménagement d'une place centrale).

Paysagement : Un accompagnement végétal avec alignement d'arbre de hautes tiges permettra de ne pas trop minéraliser la zone. Les espaces de respiration face à la mairie et devant l'école auront le même rôle et devront accueillir un mobilier urbain permettant de les penser comme espace de détente. En outre la perméabilité du site sera assurée par la mise en place de cheminement piétonnier permettant au plus grand nombre de s'approprier ce nouveau morceau de village.

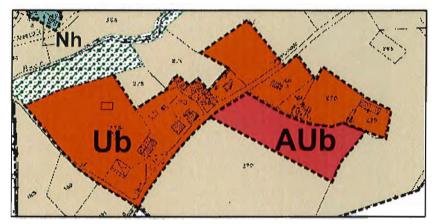
Application:

Seuls les principes, l'emplacement des accès et les tracés pourront être rendus applicables. Le parcellaire est lui défini lors de la réalisation du plan de masse selon les techniques d'assainissement alors en vigueur en recherchant une densité importante. Le type d'implantation, le nombre de construction, ainsi que le découpage parcellaire peuvent varier en fonction de la localisation exacte des canalisations existantes (réseau AEP).



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA GINEBRE" : Zone AUb

2.1 Situation géographique



La zone d'étude se localise à environ 900 mètres au sud-ouest du village de Belmont-Bretenoux, et à moins de 300 mètres du hameau de la Bordarie qui se situe plus au nord. Le site se positionne non loin de la limite communale de Saint-Céré.

La zone AUb jouxte sur

son cadran nord-ouest un secteur Ub correspondant à une trame urbaine caractérisée par un bâti relativement hétéroclite, mêlant bâtiments d'activités, maisons traditionnelles, ancien corps de ferme, etc. Elle borde sur sa partie sud une zone agricole.

2.2 Etat initial du site

Le hameau de La Ginèbre est situé en zone de replat entre la côte qui mène à la ligne de crête où se trouve implanté le bourg et le Pech d'Embrieu dans une vallée sillonnée par le ruisseau obscur, lequel se jette plus au sud dans la Bave. De ce fait il offre peu de points de vue mais présente la particularité de pouvoir être vu de nombreux points avoisinants.



L'urbanisation s'est développée le long de la voie communale qui relie la D803 au bourg sous la forme d'un bâti composite mêlant des maisons de différentes époques et de différents styles à des bâtiments d'activités.

A partir de cette voie communale, selon un chemin qui naît sur une intersection peu marquée et non sécurisé s'est organisé, sur un côté de voie uniquement un bâti sans forme marquée ; ainsi, il subsiste un espace libre sur cette intersection.



Chemin communal n°6 assurant la liaison entre le hameau de Treil et le village de Belmont-Bretenoux.

Le site est vierge de toute implantation d'établissement humain, et se développe sous la forme de prairie. La topographie du site ne constitue pas un facteur rédhibitoire quant à l'aménagement de ce secteur. On observe juste une légère pente orientée dans un sens nord-est/sud-ouest et qui verse d'environ 8%.

Le hameau de la Ginèbre se caractérise par un bâti relativement hétéroclite, tant dans ses fonctions que dans ses formes. Les aménagements devront tenir compte de cette pluralité des fonctions sur le hameau de la Ginèbre tout en accordant la plus grande attention à l'intégration des nouvelles constructions parmi le bâti traditionnel que l'on observe à proximité.







Diversité des formes bâties dans le hameau de la Ginèbre : bâtiments de stockage aux volumétries imposantes, construction pavillonnaire de type années 60', bâti traditionnel.

Le secteur étudié est équipé en réseau eau potable avec des canalisations de diamètre 38/50 (voie communale n°6) et 42/50 (chemin agraire). Les aménagements de réseaux récents sur la commune ont doublé ce réseau avec une conduite de transport de diamètre 200 qui permettra notamment d'assurer la défense incendie sur le secteur.

2.3 Les accès



Le site est desservi sur sa partie ouest par la voie communale n°6 menant du Treil au village de Belmont-Bretenoux. Cette voie longe la zone AUb sur une distance de 60 mètres environ. Un tracé agraire vient se brancher sur l'axe précité. Il circonscrit au nord le site sur près de 250 mètres.

Ces deux axes serviront de support quant au principe de desserte du site. Le gabarit de ces voies devra permettre la desserte du site. Toutefois des aménagements seront à envisager en terme d'élargissement et de calibrage de ces axes si le trafic venait à devenir plus soutenu sur ce secteur du fait de l'urbanisation ultérieure du site.

2.4 Superficie de la zone

Parcelle		Superficie	
1 ai cene	(ha, a, ca)		
272 (en partie)	1	1	079

TOTAL: 1 hectare 1 a 079 ca

2.5 Les surfaces à urbaniser



La zone AUb peut faire l'objet d'un aménagement d'ensemble en veillant à rendre cohérente l'urbanisation de cette zone avec le développement urbain des constructions adjacentes et les activités que l'on retrouve à proximité.

2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

Les principes :

Forme urbaine : L'urbanisation nouvelle se réalisera sur l'espace agricole qui borde le chemin de desserte.

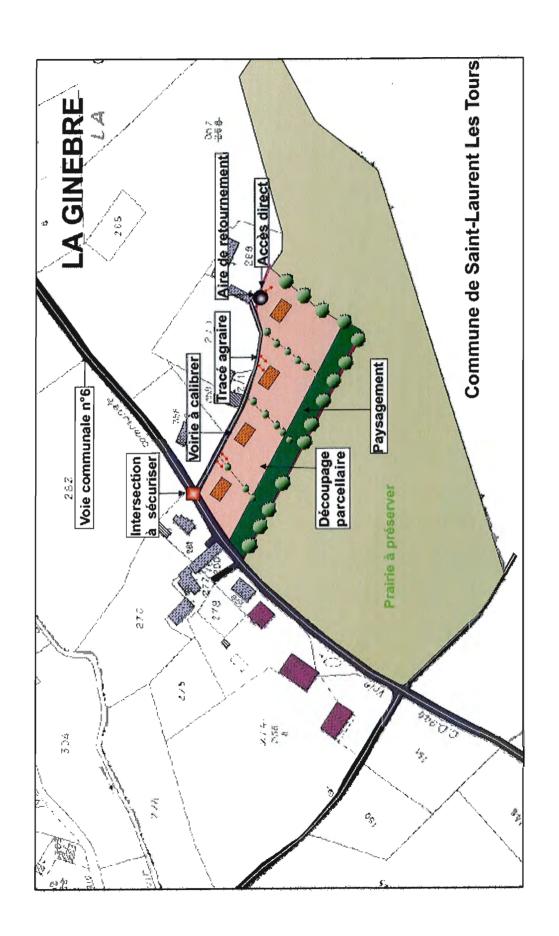
Le découpage du site étudié en cinq parcelles couvrant une superficie moyenne d'environ 2 250 m² semble concorder avec les données surfaciques que l'on observe à proximité. Le faîtage des bâtiments à implanter sera réalisé en parallèle à la voie afin de redonner une unité à cet espace. Cette implantation permettra en outre un ensoleillement maximal avec les façades principales orientées sud sur l'arrière.

Desserte: L'accès à la zone AUb sera rendu possible à partir du tracé agraire en vue de limiter les accès directs à partir des voies les plus usitées. L'accès sur la voie communale sera sécurisé.

L'étroitesse du tracé agraire oblige à réaliser des aménagements spécifiques afin de rendre efficient cet axe de desserte. La voie sera élargie et complétée par une aire de retournement afin de faciliter les croisements ainsi que l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.

Application:

Seuls les principes, les emplacements des accès et les tracés pourront être rendus applicables. Le parcellaire est lui défini lors de la réalisation du plan de masse en recherchant une densité moyenne conforme au bâti préexistant.



3 Projet d'aménagement du lieu-dit "PECH DE FAGE" : Zone AUb

Le présent projet d'aménagement se situe sur le secteur de Pech de Fages, au Nord-Est du bourg de Belmont-Bretenoux, le long de la route départementale n°43. Il a pour objet la densification du secteur par l'accueil potentiel d'environ 14 nouvelles constructions.

La desserte par les différents réseaux est assurée sur le hameau. En effet, le réseau AEP bénéficie notamment d'une canalisation de diamètre 93/110 le long de la RD43 et le réseau électrique est présent dans la zone. L'assainissement s'effectuera de façon non collective.

Les voies de desserte de ce projet (RD43 et route communale) sont existantes et ont été récemment rénovées. Le projet d'aménagement s'est particulièrement attaché à ne pas multiplier les accès sur la RD43 pour des raisons de sécurité et a privilégié un regroupement des différents accès au niveau des croisements déjà existants.

Ainsi deux accès se situent sur la RD43:

- Accès Sud: il permet de desservir 4 lots de part et d'autre de la route départementale et dessus viennent également se greffer les accès au château d'eau et à la maison qui lui est contiguë. Afin d'assurer la desserte des lots plus en profondeur, une voirie devra être créée.
- Accès Nord: il permet de desservir les 5 lots restants situés au Nord de la route départementale. Une voirie devra être aménagée afin de relier les deux lots les plus à l'Est à cet accès.

L'intersection entre la route départementale et la route communale concernera l'aménagement d'un abribus pour le ramassage scolaire. Etant donné la présence d'une canalisation d'eau de diamètre important, une borne incendie pourra également y être installée afin de garantir la défense contre l'incendie de ce secteur. Un point supplémentaire de collecte des déchets pourrait ultérieurement y être implanté.

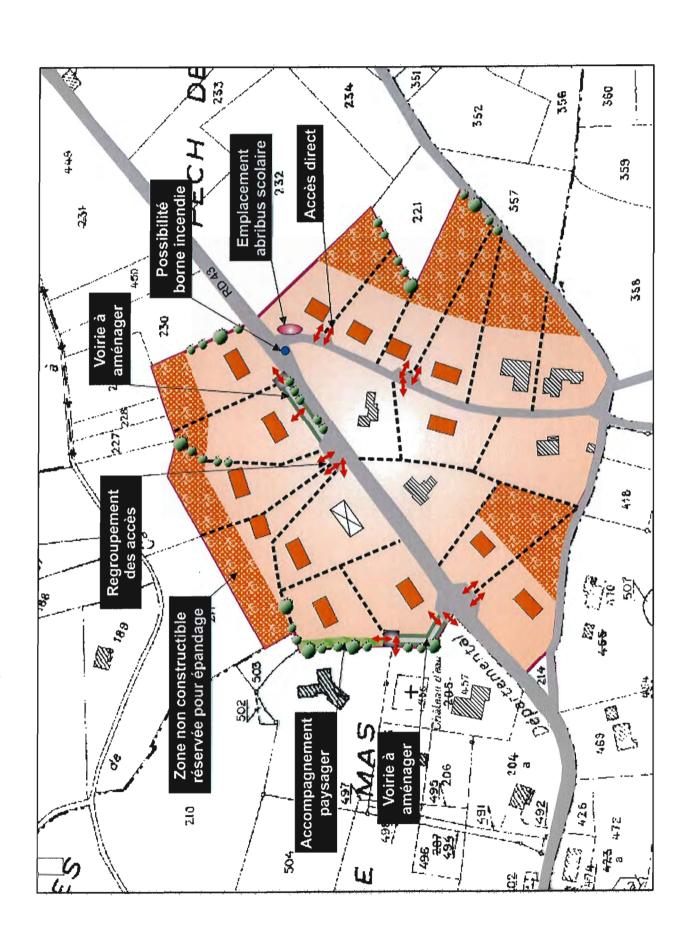
Les accès aux lots situés le long de la route communale se feront par un regroupement des accès au niveau de deux points d'accès principaux, toujours dans un souci de sécurité.

Une partie des superficies des lots restera inconstructible et servira à l'épandage.

Un accompagnement paysager viendra compléter l'aménagement de ce secteur, notamment le long des voies à aménager. Les haies existantes seront conservées ainsi que l'espace plus végétalisé au Nord du château d'eau.

Application:

Seuls les principes, les emplacements des accès et les tracés pourront être rendus applicables. Le parcellaire est lui défini lors de la réalisation du plan de masse en recherchant une densité moyenne conforme au bâti préexistant. Le recul de certains bâtiments peut être induit par le découpage parcellaire. Le règlement assimilera ce type d'implantation à une impossibilité technique.



4 L'accès et la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres.
- Total par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

5 Zones AU: remarques transversales

Les zones d'urbanisation envisagées (AUa et AUb) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent toutes en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement en fonction de la pression foncière sur la commune.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnements. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts importants en terme de défense incendie, de voirie etc.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.