

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du

potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone A sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception des modifications, agrandissements, réhabilitation et reconstruction après sinistre si elles compromettent le développement de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à ces règles.

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

- L'extension des bâtiments agricoles existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou de leur reconstruction,
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés et leurs extensions. Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation et

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

84/89

d'activités directement liées aux activités agricoles et connexes (artisanales, entrepôts,...) dans la

mesure où elles s'implantent à proximité du siège de l'exploitation et contribuent à une unité d'ensemble avec les constructions existantes de l'unité foncière. En cas d'impossibilité ou de nécessité techniques, leur implantation devra éviter les crêtes ou les terrains dégagés.

- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés

par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,

- Les bâtiments destinés à l'abri des animaux,
- Les bâtiments agricoles désignés au document graphique qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de transformations et de changements d'affectations dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le

caractère architectural pré existant.

- Le camping à la ferme,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer

les points de vue indiqués au règlement graphique.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre

de terrain à construire.

- Le long des voies marquées des signes ____ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les

constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à

la circulation publique.

- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le

déplacement de l'accès existant.

- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales.

- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation et, le cas échéant, la desserte des terrains voisins.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

85/89

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

- Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles, non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

- Les forages et captages particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire. Le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la

réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec

possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B - eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans l'exutoire un débit supérieur au débit

de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de

limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières ou ruisseaux.

- Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis-à-vis des techniques d'infiltration.

- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

C- Sources :

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

86/89

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains constructibles est de 1.500 m².

Cependant la superficie devra être compatible avec un système individuel de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m

par rapport à l'axe de l'Autoroute A20.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent,
- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 10 mètres,
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives du

terrain égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à trois mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion

dans l'environnement du projet :

- Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
- Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
- Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006
87/89

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et

le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles

aménageables au dessus du rez de chaussée : la hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURE

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

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
 - Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
 - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
 - Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
 - Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
 - Les architectures étrangères à la région sont interdites.
 - Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Il est recommandé de n'en utiliser qu'un nombre réduit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
- PLU de BONNAC LA COTE – Règlement
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006
88/89

Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires et le blanc sont proscrites.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».

Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.

- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.

- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment, ... ou interdit pas les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.

- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux

utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.

Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur.

Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits.

Les toitures terrasses peuvent cependant être admise à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à

l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive, et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites "chiens assis" sont interdites.

Pour les bâtiments d'usage agricole, le fibrociment est autorisé à condition qu'il ne soit pas gris clair ou réfléchissant.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation prévue à l'article 2, les matériaux de couverture

industrialisés sont autorisés à la condition qu'ils soient de teinte rouge vieilli.

Les toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente entre 22° et 45°.

- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur

hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale vive de forme et d'essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage noyé dans la haie ou d'une palissade bois.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.

Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des

articles L130.1 à L130.6 du code de l'urbanisme.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation

du sol.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.