

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du Plan Local d'Urbanisme correspond à la zone d'extension du centre ancien du bourg et du village de Bled.

Lors de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension de bâtiments existants, leur caractère

et leur morphologie générale doivent être conservés. De même, lors de la création de constructions

neuves, le caractère et la morphologie générale de la zone doivent être préservés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UB 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 UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- 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 installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- 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 cette règle.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

20/89

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les

documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ciaprès

:

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage de réparation,...) sous réserve que :

- ☐ Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),

- ☐ Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

- ☐ Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.

- 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.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006
21/89

- 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.

- 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.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les 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 voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- 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.
- 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.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

22/89

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UB, la superficie minimale est fixée à 1500m² pour préserver l'urbanisation traditionnelle,

le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- ☐ d'un agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- ☐ pour la construction d'une habitation sur une unité foncière ne présentant pas cette superficie à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir être inférieure à 1 000m².

- ☐ pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
 - ☐ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Cependant la superficie devra être compatible avec un système individuel de traitement des eaux usées.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - 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 UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006
23/89

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées

sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 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.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Les petits collectifs seront limités à Rez de chaussée plus deux étages et combles aménageables. La

hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- 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 de l'environnement naturel ou bâti.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

24/89

- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.

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

- 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 brillants et non réfléchissants.

- 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.

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 **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 composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.

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

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations

d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demie place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place par fraction de 30

m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 6 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Lorsque des implantations 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.

Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5.000 m², 10% au moins de

la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants

ou d'alignements plantés.

La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de 5 ans après

achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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