

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUi**

**Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, susceptible d'accueillir des constructions à vocation économique, artisanale ou industrielle.**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **RAPPEL :**

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

- les constructions à usage d'habitations, sauf celles liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- Les 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 affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs.
- 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.

#### **ARTICLE AUi 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 441.1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R 442.1 et suivants 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, en particulier toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 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 lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve que :

- Elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie cidessus
  - 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.
- 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 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.

### **3 – Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article**

#### **1 sont admises :**

- Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation et d'activités directement liées aux activités industrielles, artisanales, de services, d'entrepôts et de commerce 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.
- Toute opération d'hôtellerie et de restauration,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personne pour la direction ou la surveillance des locaux, sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement  
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006  
53/89

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUi 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.
  - 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. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

- 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 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,... Elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales tout en étant adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,

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

#### **ARTICLE AUI 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.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

54/89

- 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 et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### **3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux**

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

### **ARTICLE AUi 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En secteur AUi, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette superficie minimale est de 600 m<sup>2</sup> pour un terrain relié à un dispositif d'assainissement collectif.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A20,

- 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 les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 10 mètres,

- 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,...).

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

55/89

### **ARTICLE AUi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparatives du terrain si leurs hauteurs n'excèdent pas 3,50 mètres et si la parcelle joutée n'est pas dans une zone à vocation d'habitat sinon elles doivent respecter une marge d'isolement aménagée en merlon plantée de 12,50m de large et de 2,50m de hauteur.

- 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 cinq mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait. Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

*Dispositions particulières :*

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7

- l'aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,50m minimum des limites de propriétés,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera possible de construire en jumelé à l'intérieur de la zone AUi. De même, lorsqu'un bâtiment de la zone AUi est déjà sur la limite, la construction voisine pourra venir s'adosser au pignon de celui-ci.

#### **ARTICLE AUi 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. La distance minimale entre bâtiment pourra être de 5 mètres pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUi 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 à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Pour les autres bâtiments, la hauteur maximum est de 15 mètres.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement  
SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006  
56/89

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les

cas décrits ci-après :

- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- les équipements techniques isolés nécessaires à la réalisation de l'activité pourront être autorisés,
- la préservation ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

#### **ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- 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 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. 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 habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- **Signalisation, enseignes** : l'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer. Les enseignes sont limitées à la raison sociale de la société et sont apposées sur le bâtiment,
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchés 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 destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, 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 couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

SARL LEHMANN et Associés - octobre 2006

57/89

- **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 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, sauf pour les dépôts ou

les bâtiments recevant des activités artisanales sous réserve que leur couleur et le traitement de la façade soient cohérents.

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 **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public et ne

devront pas gêner la visibilité. Elles devront par la nature et la couleur de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments, leur hauteur ne dépassera pas 2m. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit d'une grille métallique posée sur un mur de 0,8 mètre maximum.

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 AUi 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 industriel, artisanal et services : 1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> de

surface de plancher hors d'œuvre ou par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre

si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

- Pour les constructions à usage commerciaux :

1. Commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

2. Autres commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60% de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris),

3. Hôtels : 1 place par chambre

4. Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration,

5. salle de spectacle et de réunions : 1 place pour 10 sièges.

PLU de BONNAC LA COTE – Règlement

- Pour les logements : 1 place pour les logements de moins de 50m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par

tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font

défaut

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

établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 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.

- Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 4

places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins

de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage d'espaces verts, de promenade ou d'alignements plantés.

- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une

meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés

à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

- 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.

- Les abords de l'Autoroute A 20 doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de haies végétales composées d'essence variées ou sous forme de bosquet associant arbuste et arbres de haute tige. Aux abords des constructions, l'utilisation d'essences locales, feuillus est à privilégier.

- Les marges d'isolement sur limite séparative jouxtant les zones d'habitat doivent être aménagées

d'un merlon planté de 12,50m de large et 2,50m de haut.

- Les dépôts et stockages à l'air libre seront dissimulés par une composition végétale d'essences

locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

### **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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