

## La Bussière - Vienne (086040)

### Information de la zone : Ah

COS

Dénomination REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ah

Approbation / Révision / Date de l'application anticipée

Modification / Mise à jour / Identité pour la dernière maj

## Chapitre 10 : ZONE Ah = zones agricoles hameaux

### Caractère du territoire concerné

La zone Ah est une zone agricole où les rénovations les changements de destination et les extensions modérées des constructions existantes sont autorisés.

Les constructions d'annexes à l'habitation sont également autorisées.

Un sous secteur Ahi concerne les hameaux soumis aux risques inondations.

Un sous secteur Ahc concerne les secteurs où la construction est autorisée.

Un sous secteur Aht concerne les secteurs où les constructions touristiques sont autorisées.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 Ah - occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou occupation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances (risques d'altération de la nappe phréatique des nuisances sonores des nuisances olfactives une pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.).

Les installations classées ;

Les bâtiments et constructions à usage agricole ;

Le stationnement de caravanes sur terrains non bâtis ;

Les terrains de caravanning et les terrains de camping ;

Les parcs résidentiels de loisirs (mobil-home chalet .) ;

Les dépôts de véhicules hors d'usage d'inertes de matériaux et d'encombrants ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### En secteur Ahi

Le principe général est l'inconstructibilité en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

#### Article 2 Ah - occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :

" 100% de la surface de plancher des constructions de moins de 100m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 150m<sup>2</sup>.

" 50% de la surface de plancher des constructions comprises entre 100m<sup>2</sup> et 170m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 210m<sup>2</sup>.

" 25% de la surface de plancher des constructions supérieures à 170m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La rénovation et le changement de destination des constructions existantes.

La construction d'annexes attenantes.

La construction d'annexes non attenantes dans la limite d'une surface de plancher totale de 40 m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

Les activités artisanales de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles s'insèrent dans du bâti existant.

Les constructions installations et équipements d'intérêt collectif à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Les piscines sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

De plus en secteur Ahc sont autorisées :

" Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter le caractère naturel de la zone et de s'intégrer au bâti environnant.

De plus en secteur Aht sont autorisées :

" Les constructions liées à l'activité touristique (hébergements accueil.) à condition de respecter le caractère naturel de la zone et de s'intégrer au bâti environnant.

En secteur Ahi sont uniquement autorisés les travaux et occupations du sol suivants :

Aléa fort

Les travaux d'entretien et de gestion courante (notamment les aménagements internes les traitements de façades la réfection des toitures ...) sous réserve :

" de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;

" de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

Les changements de destination des constructions sous réserve qu'il n'y ait pas :

" création de nouveau(x) logement(s) ;

" augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;

" augmentation de la vulnérabilité des biens.

L'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire :

" à l'augmentation du nombre de personnes exposées ;

" à une augmentation de la vulnérabilité des biens ;

" à une création de logement.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois en cas d'impossibilité d'ordre technique une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il n'y ait pas :

" de création de nouveau(x) logement(s) ;

" d'augmentation de la vulnérabilité des biens ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;

" de gêne au libre écoulement des eaux.

Les piscines à usage privatif sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Aléa faible et moyen

Les travaux d'entretien et de gestion courante (notamment les aménagements internes les traitements de façades la réfection des toitures ...) sous réserve :

" de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;

" de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

La reconstruction totale ou partielle dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine sous réserve :

" d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges... ) ;

" de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente mise hors d'eau ...).

Les changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois en cas d'impossibilité d'ordre technique une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve qu'il n'y ait :

" pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens ce qui impose la construction du niveau du plancher

bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;  
" pas de gêne au libre écoulement des eaux.

Les piscines à usage privatif sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en ouvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 Ah- accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### Article 4 Ah- desserte par les réseaux

#### § I - eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Ces constructions doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### § II - assainissement

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau collectif les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 (voir annexe 1). Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. Lors du dépôt de permis de construire les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif il est exigé une gestion à la parcelle des eaux pluviales par stockage recyclage infiltration. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire est encouragé à utiliser des méthodes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméables.

### Article 5 Ah- caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur si celui-ci est nécessaire.

Toutefois la configuration des terrains la nature du sol la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peut être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

### Article 6 Ah - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article est applicable aux voies publiques ou privées desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

En l'absence de règles graphiques les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Les extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée ci-dessous pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées au second alinéa sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans l'environnement bâti.

Cours d'eau

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de dix mètres des berges d'un cours d'eau.

Article 7 Ah - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Soit  $d \geq 1/2h$  (avec  $d \geq 3$  m)

Article 8 Ah- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 Ah- emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum.

Article 10 Ah - hauteur maximale des constructions

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m.

La hauteur des annexes non attenantes à ces constructions est limitée à 3 m.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 7 m à l'égout de toit.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension (à condition de ne pas excéder la hauteur du bâti existant) et à la reconstruction à l'identique des constructions d'une hauteur supérieure à 7m existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 11 Ah - aspect extérieur

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère des dispositions de volume de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.

Les annexes telles que garages remises celliers. devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la construction (Cf. Annexe 4 : Recommandations pour l'installation de panneaux solaires).

Les panneaux solaires installés au sol sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

§ Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel

est interdite.

#### § Façades

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

L'emploi d'enduit blanc ou de peinture blanche pure sur les maçonneries de façade est interdit.

Pour toutes constructions les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Cette règle sur les façades ne concerne pas les architectures d'expression contemporaine.

#### § Aspect des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ne sont admises que les couvertures d'aspect suivant :

" ardoises

" tuiles de préférence de tons mêlés.

Cette règle ne concerne pas les toitures d'expression contemporaine (toits terrasses toits courbes.).

L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes anciennes.

#### § Clôtures

Les murs enduits seront traités en harmonie de ton avec les façades des constructions.

Les murs d'enceinte en pierre pourront être rénovés dans le respect des murs existants (hauteur aspect des matériaux).

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées sur la commune de La Bussière).

o Sont interdites :

- Les clôtures d'aspect précaire ou sujettes à vieillissement rapide (tôle vieux matériaux de récupération.)

- Les clôtures d'aspect béton brut

- Les clôtures blanches d'aspect brillant.

?

#### § Vérandas

Les extensions de constructions réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

En secteur Ahi

Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

#### Article 12 Ah - stationnement

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

" L'Annexe 5 : Stationnement " indique les normes à respecter.

En secteur Ahi

Les stationnements doivent être réalisés sans exhaussement.

#### Article 13 Ah - espaces libres et plantations

Les espaces délaissés sans affectation seront obligatoirement végétalisés.

Annexe 3 : liste des essences préconisées sur la commune de La Bussière.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 14 Ah - possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

