

U SECTEUR 1AU

Révision	/	Date de l'application anticipée
Mise à jour	/	Identité pour la dernière maj

Chapitre 4 : ZONE 1AU = zone d'urbanisation future

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone équiée destinée à une urbanisation à court terme.

L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

Un sous-secteur 1AUp est destiné à accueillir une structure d'accueil pour personnes handicapées.

Article 1- 1AU- occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique de nuisances sonores de nuisances olfactives de 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 camping et les parcs résidentiels de loisirs (mobil-Home chalet.)

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

Article 2 -1AU - occupations et utilisations du sol admises sous conditions : En zone 1AU

Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de zone du bourg et mixte (habitat commerces services équipements activités

implantation d'ouvrages de transport d'électricité réseaux divers .) sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne pour les riverains et ne soient la cause d'aucun stockage apparent.

Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sous réserve :

" d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques

" de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce plantations .) après travaux.

De plus en secteur 1AUp

Les constructions occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion d'une structure d'accueil pour personnes handicapées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 AU- 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.

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

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

Article 4 AU- desserte par les réseaux

§ I - eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être

desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II - assainissement

" Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci est possible.

En cas d'impossibilité technique avérée de raccordement au réseau d'assainissement collectif un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. 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).

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

?

" Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif eaux pluviales/eaux usées.

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.

§ III - électricité- téléphone- fibre optique

Sur le domaine public la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques ils devront avoir un impact visuel limité.

Article 5 AU- 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 AU - 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.

Cours d'eau

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

Article 7 AU - 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 $d \geq \frac{1}{2}h$ (avec $d \geq 3$ m)

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

Non réglementé.

Article 9 AU - emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 AU - 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 ne doit pas dépasser 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension (à condition de ne pas excéder la hauteur du bâti existant) le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Article 11 AU- 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 garage 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 visible 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 les 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 sujet 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.

Article 12 AU - stationnement

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

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

Article 13 AU - espaces libres et plantations - espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1-5 alinéa 7 du Code Urbanisme leur modification ou suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme).

Dans les espaces boisés classés les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R. 421-23.

Les espaces délaissés sans affectation seront obligatoirement végétalisés. Les essences à planter seront sélectionnées parmi les essences préconisées en annexe.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 AU - possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.