

BUISSON



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PIECE N° **1**

Plan Local d'Urbanisme Modification n° 1

NOTE DE PRESENTATION

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme

05/05/2021

	<u>Pages</u>
PREAMBULE :.....	2
INTRODUCTION :.....	3
OBJET DE LA MODIFICATION :	20
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT :	38

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Buisson a été approuvé en mars 2020.

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant :

- **Fermer à l'urbanisation la zone 1AUf3, dans la mesure où tous les équipements ne sont pas suffisants pour desservir la zone.**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Une fois réalisé, le dossier sera notifié aux Personnes Publiques Associées qui pourront ainsi formuler leurs avis éventuels.

Le dossier de la modification du PLU sera ensuite soumis à enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le dossier est éventuellement modifié pour prendre en compte les avis des services joints au dossier, les observations du public et du rapport du commissaire enquêteur dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Il est ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal.

INTRODUCTION

1. SITUATION DE LA COMMUNE

Buisson se situe au nord-est du département de Vaucluse, sur la rive gauche de l'Aygues, affluent du Rhône. Elle est respectivement bordée au Nord par Tulette et St Maurice sur Aygues, à l'est par Villedieu, au sud par Vaison la Romaine et par Roaix, ainsi que Rasteau et Saint Roman de Malegarde à l'Est.

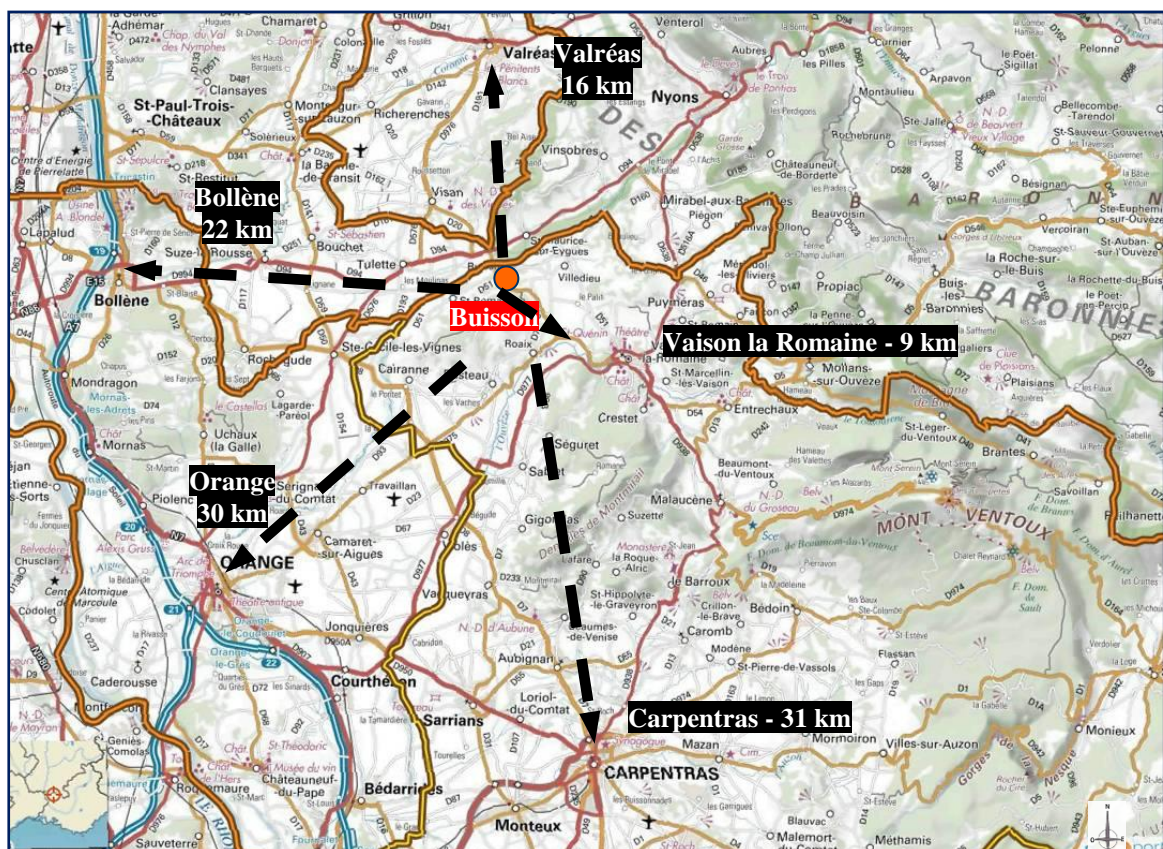
Buisson comptait, en 2014, 282 âmes. La commune s'étend sur une superficie de 948 hectares. Le point le plus haut culmine à 395 mètres NGF au Nord des Bois des Abrigeaux, et le point le plus bas est de 156 mètres NGF au sud, au niveau de l'Eygues.

Le village s'est niché sur un promontoire dominant l'Eygues, entouré par un talus boisé.

Le territoire possède une topographie vallonnée, enclins à l'agriculture.



Situation de Buisson vis-à-vis des pôles environnants



Voisine de Vaison-la-Romaine (9km), et proche de plusieurs villes de tailles moyennes Carpentras et Orange (30 kilomètres environ), et de Bollène à 22km. Elle bénéficie d'une bonne situation dans le département de Vaucluse. Le territoire communal est principalement desservi par la D20.

2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

1. La Communauté de Communes Vaison Ventoux

Le village de Buisson appartient à la Communauté de Communes de Vaison Ventoux (anciennement CC Pays Vaison Ventoux (COPAVO)).

La CC Vaison Ventoux est située au Nord du Vaucluse et en limite de la Drôme, elle a pour commune centre Vaison-la-Romaine. Son territoire est de taille modeste en superficie (environ 27 000 ha) et en densité (63 habitants par km²).

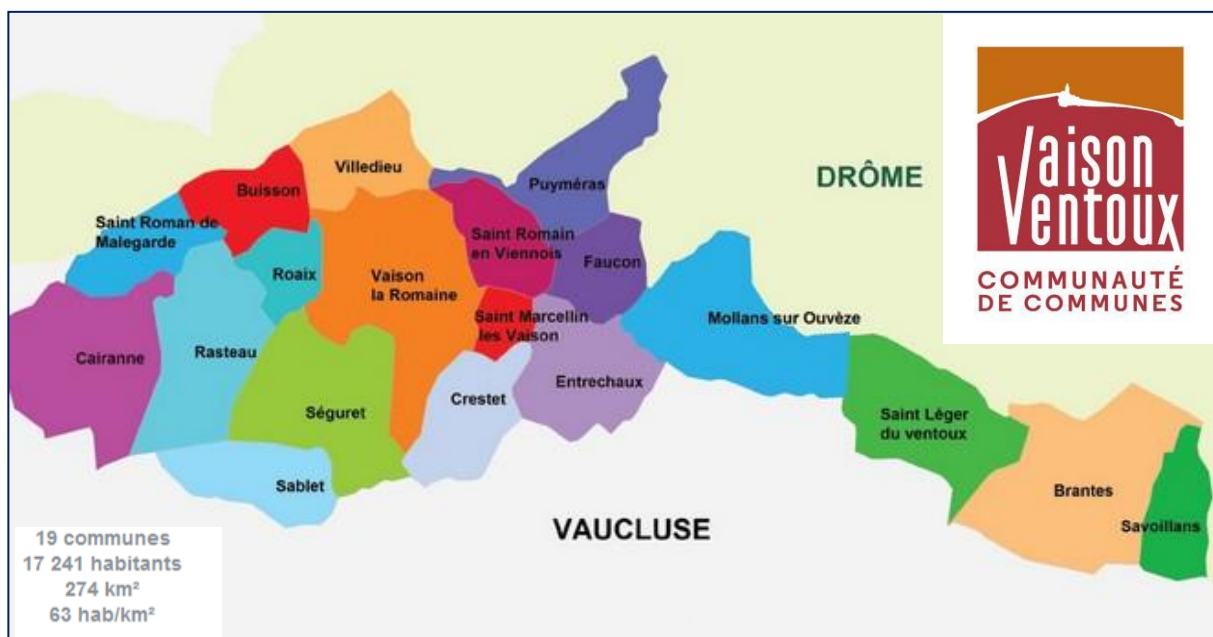
Le territoire de Vaison Ventoux s'inscrit dans un contexte géographique particulier du fait de sa proximité avec des agglomérations plus conséquentes comme Orange, Avignon et Carpentras, et de sa situation d'enclave entre le massif du Ventoux et les Dentelles de Montmirail. Ces derniers constituent un écrin naturel de qualité dans lequel les paysages confèrent au territoire un cadre de vie attractif et une fonction touristique.

La Communauté de Communes Vaison-Ventoux a été créée le 1er janvier 2003 (sous le nom de la CC du Pays Voconces), comptant alors 14 communes. En janvier 2009, trois villages de la vallée du Toulourenc (Brantes, Savoillan et Saint-Léger-du-Ventoux) ont rejoint la communauté. La COPAVO devient alors la Communauté de Communes Pays Vaison Ventoux. Enfin, depuis 2014, deux autres communes ont intégré la CC : Mollans-sur-Ouvèze et Saint Roman de Malegarde.

Pour simplifier l'appellation de la communauté de communes, l'ancien acronyme Copavo est abandonné en septembre 2017, de même que le terme Pays. L'intercommunalité se somme donc aujourd'hui **Communauté de communes Vaison Ventoux**.

A travers cette Communauté, les communes s'associent et mutualisent leurs moyens pour exercer différentes compétences dans 13 domaines, à l'échelon intercommunal. Elles assurent ainsi des services à la population, et permettent le développement du territoire sous toutes ses formes.

Le territoire de la CC Vaison Ventoux au 1er janvier 2017



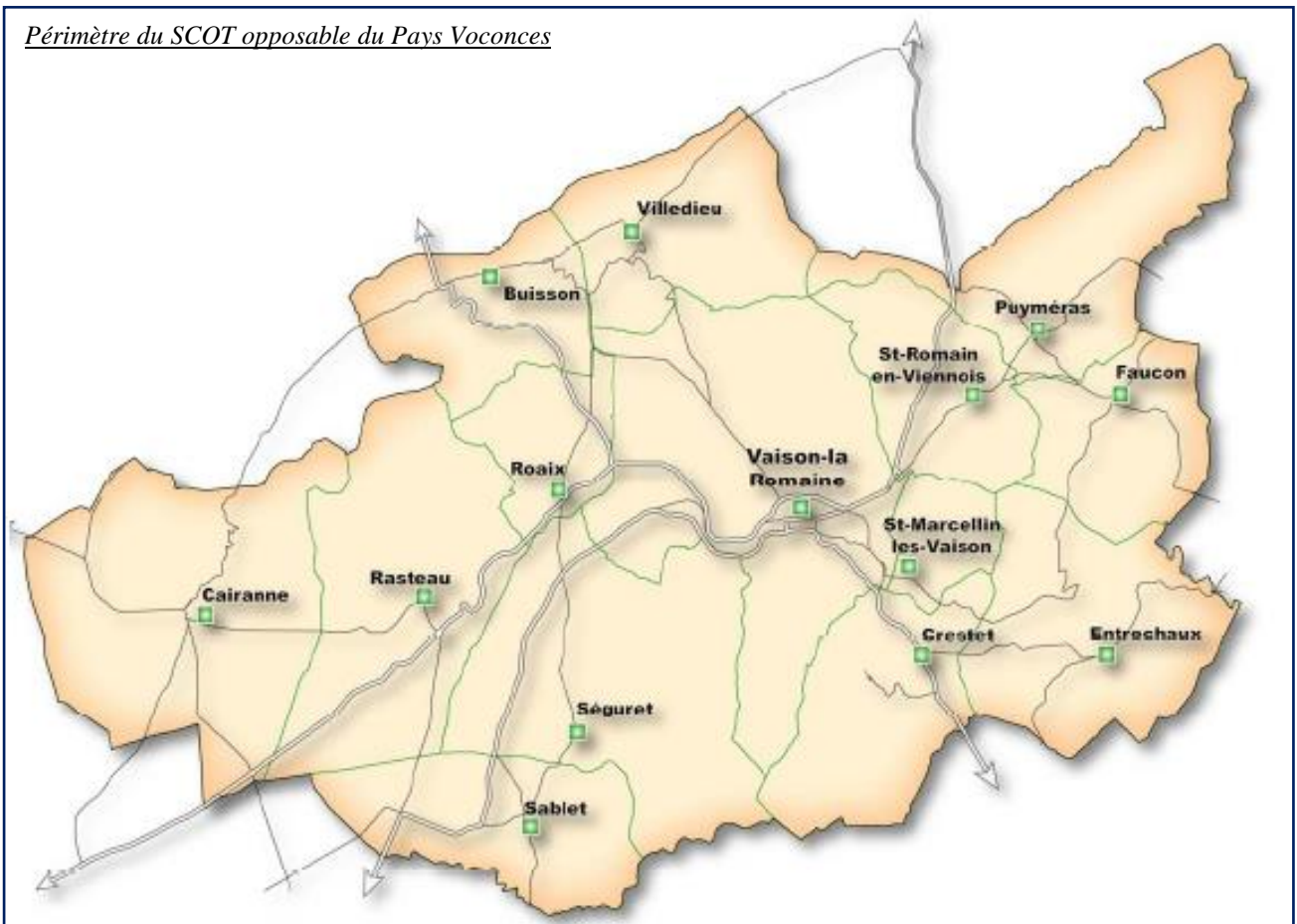
Les compétences exercées par la CC Vaison Ventoux :

- Affaires scolaires – Jeunesse – Sport – Loisirs
- Affaires Sociales
- Aménagement du territoire
- Culture
- Développement économique
- Développement numérique
- Electrification rurale
- Environnement
- Finances
- Petite enfance
- Sécurité
- Services Urbains
- Tourisme

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Voconces

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et confirmé par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, est un nouvel outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

Périmètre du SCOT opposable du Pays Voconces



Source SCOT

Il définit l'évolution d'un territoire au travers d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Son objectif est de servir de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation d'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Commercial) et des documents d'urbanisme établis au niveau communal (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales). Ces documents devront en effet être en cohérence avec le SCOT.

La commune du Buisson s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays Voconces. Le périmètre du SCOT étudié rassemble les 14 communes du territoire de la COPAVO : Buisson, Cairanne, Crestet, Entrechoux, Faucon, Puyméras, Rasteau, Roaix, Sablet, Saint-Marcellin-lès Vaison, Saint Romain en Viennois, Séguret, Vaison la Romaine et Villedieu.

Le SCOT, approuvé en juillet 2010 a été révisé. Cette révision est engagée depuis février 2015, afin d'intégrer les nouvelles communes qui ont rejoint par la suite la COPAVO (Brantes, Savoillan, Saint-Lèger-du-Ventoux, Mollans-sur-Ouvèze et Saint Roman de Mallegarde), ainsi que de « Grenelliser » le SCOT.

Cette révision du SCOT a été arrêtée le 27 novembre 2015. Ce SCOT a pour objectif d'organiser le fonctionnement du territoire autour de Vaison-la-Romaine pour faire perdurer l'unité du bassin de vie rural, de s'appuyer sur un cadre de vie de qualité pour promouvoir un développement équilibré au service des habitants, entreprises et visiteurs, de pérenniser les richesses environnementales, agricoles et paysagères du territoire, et d'engager la transition environnementale et énergétique de Vaison Ventoux comme un axe de moteur de croissance.

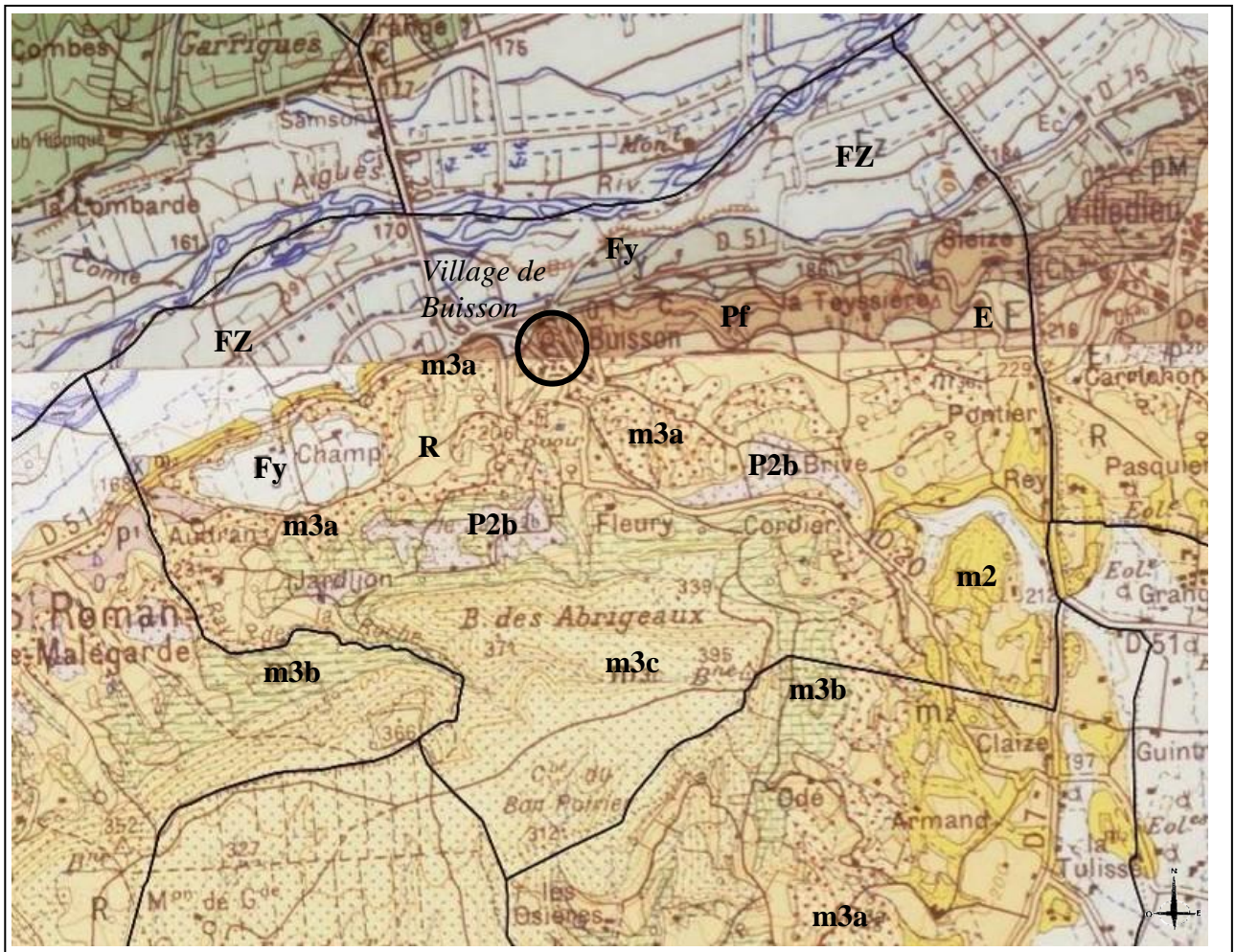
La révision du SCOT a été approuvée le 14 avril 2021.

La modification n°1 du PLU devra donc être en cohérence avec le SCOT.

3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

3.1. La géologie du lieu

Formation géologique de Buisson (source : Infoterre BRGM)

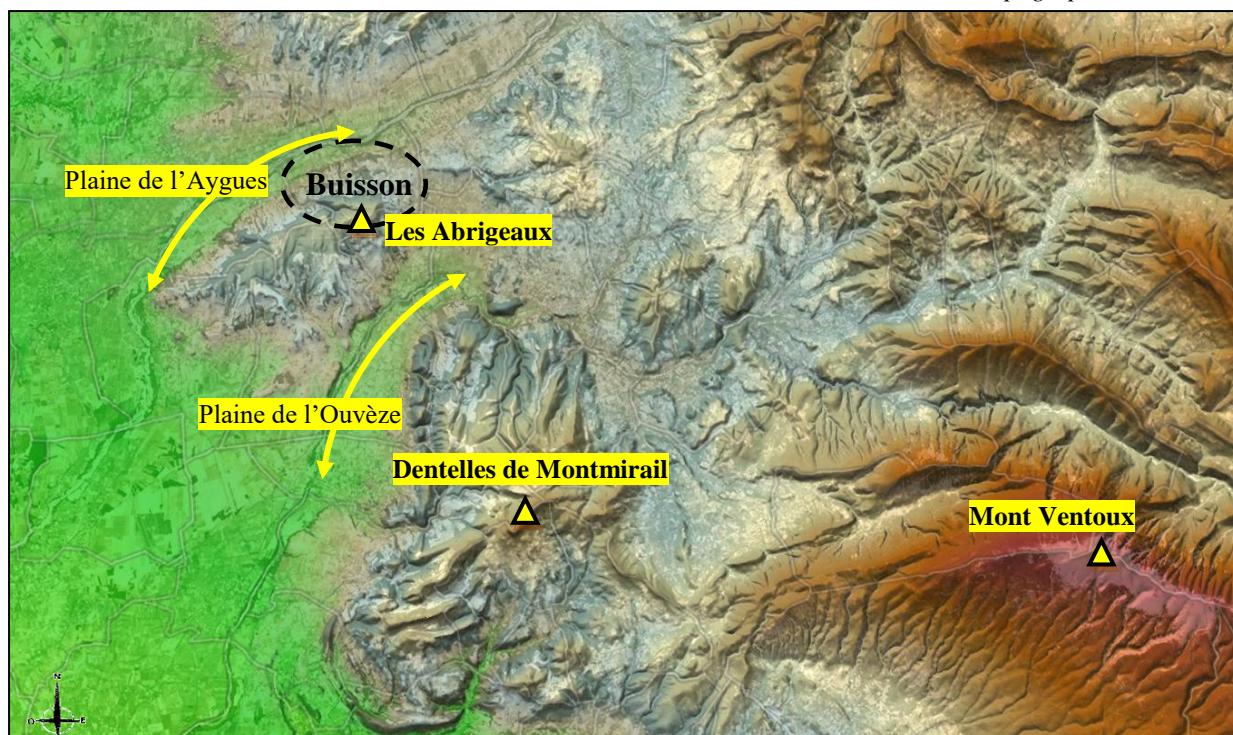


Carte géologique 1/50 000 BRGM

Légende :

- m2 Sables et grès jaunes (Helvétien)
- m3a Tortonien inférieur marin : Sables argileux, marnes sableuse
- m3b Tortonien moyen lacustre : Sables gris, cailloutis
- m3c Tortonien supérieur conglomératique : sables à galets, conglomérats
- P2b Cailloutis à galets calcaires (Pliocène)
- Fy Alluvions anciennes (Würm)
- Fz Cénozoïque et formations superficielles. Alluvions récentes à actuelles (Holocène)
- R Formations résiduelles ou faiblement remaniées, indifférenciée
- pF Cénozoïque et formations superficielles. Pliocène. Marnes et conglomérats fluvio-lacustre de Chabrier (Pliocène inférieur)
- E Cénozoïque et formations superficielles. Eboulis

3.2. Contexte topographique



La commune de Buisson occupe les versants nord et est d'une colline culminant à 395 m d'altitude. De nombreux ravins et combes d'orientations globalement sud/nord recoupent les différents replats topographiques rencontrés, créant ainsi un ensemble vallonné.

Le village de Buisson est perché à 210 m d'altitude sur un petit éperon, avec à l'est le ravin de la Raille et à l'ouest le ravin de Fontvielle.

Le territoire communal est bordé au nord par l'Aygue et sa ripisylve. Les altitudes s'y établissent de 156 m à 180 m.

3.3. Contexte hydrographique

a) Réseau hydrographique du Buisson

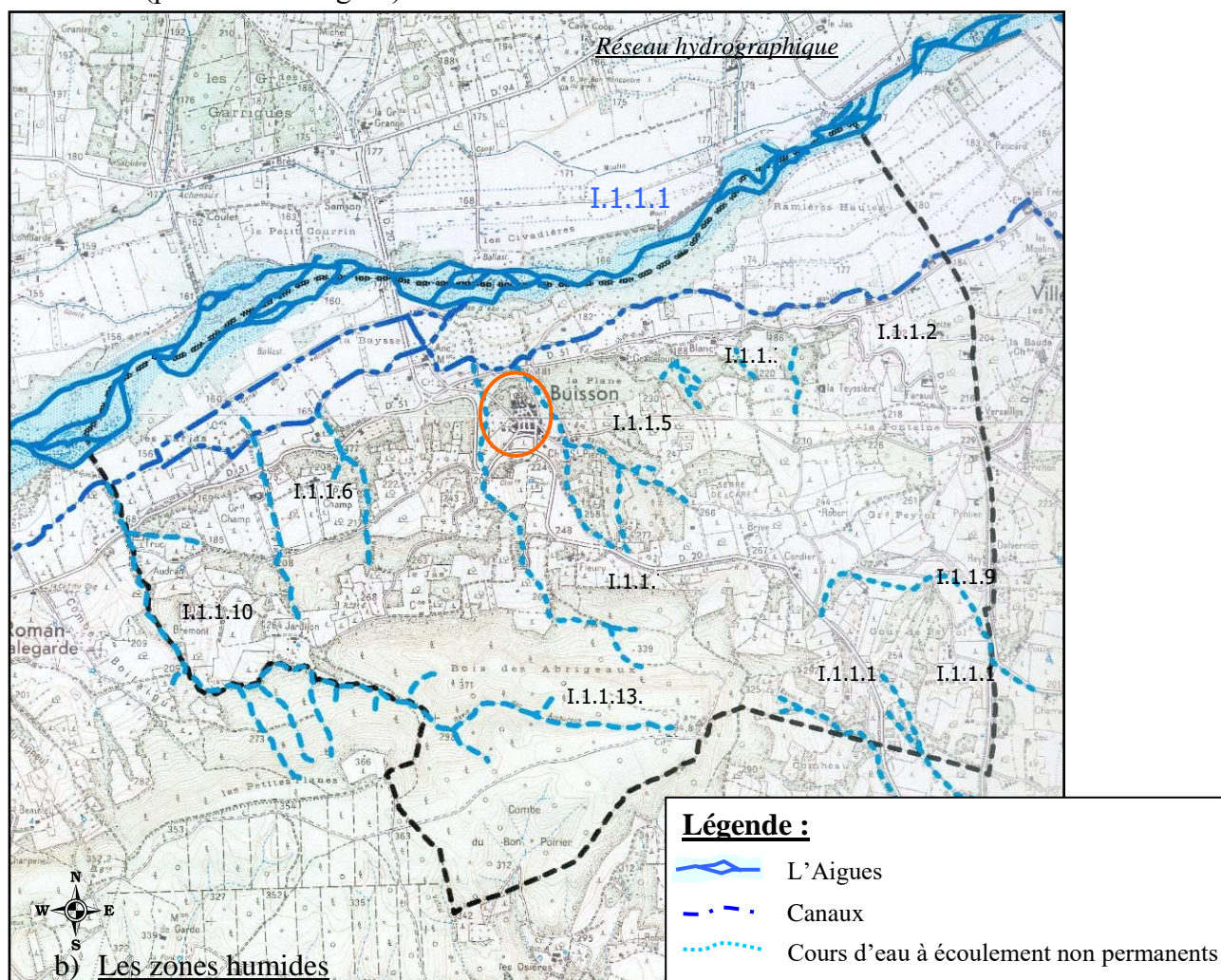
Le réseau hydrographique de Buisson est constitué notamment d'un cours d'eau principal (l'Aigues) qui marque la limite Nord de la commune.



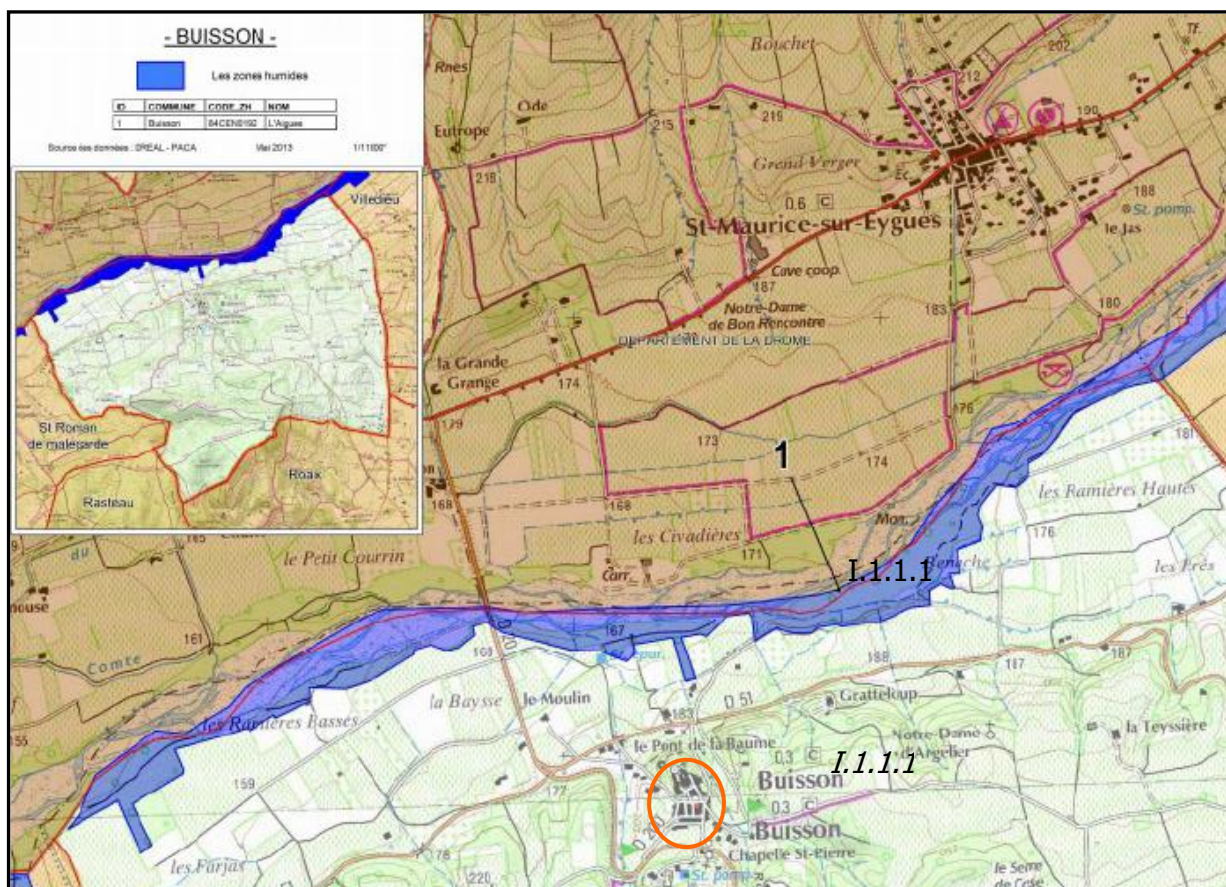
L'Aigues est la seule rivière à écoulement permanent de la commune de Buisson. Elle prend sa source dans le département des Hautes Alpes puis traverse le sud de la Drôme, où elle reçoit ses principaux affluents. Au débouché dans la plaine d'Orange, elle rejoint le Rhône dans le canal de fuite de la Compagnie Nationale du Rhône à Caderousse.

De nombreux cours d'eau à écoulement non-permanents sont présents au sein des combes et ravins drainant le territoire communal. Ces cours d'eau rejoignent selon leur orientation des bassins versants, l'Aigues ou l'Ouvèze.

Trois principaux canaux d'irrigation traversent le territoire nord de la commune : le canal de St Roman de Malegarde, le canal de Buisson (alimenté par une prise d'eau dans l'Aigues) et le canal du Moulin (parallèle à l'Aigues).



Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général.



Il s'agit de veiller à la préservation de ces zones humides qui constituent de véritables enjeux en terme, de diversité biologique, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

De plus, les enjeux de préservation des zones humides ont été réaffirmés par le SDAGE Rhône Méditerranée de 2009, qui précise que ces zones doivent être prises en compte, préservées et restaurées.

La zone humide est définie par l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Un inventaire a été mené par le CEN PACA (Conservatoire d'Espaces Naturels) à l'échelle du département du Vaucluse en 2012-2013. Les résultats de ces inventaires ont été portés à la connaissance des collectivités par courrier du Préfet de Vaucluse en date du 30 décembre 2013.

Le PLU devra prendre en compte les zones humides identifiées et prévoir des règles de protection et de préservation de ces sites.

La commune de Buisson possède une zone humide : L'Aygues.

3.4. Patrimoine bâti

La commune de Buisson possède un patrimoine bâti, témoin de son histoire, dont il subsiste certains vestiges. Le château construit au 13^{ème} siècle, aurait été détruit à la révolution.

Le rempart fut reconstruit en 1590, avec des galets de l'Aigues, sur une hauteur initiale de 12m. Ne possédant qu'une seule herse à l'origine, il fut adapté aux besoins modernes par la création d'une porte. Une des tours a été surélevée au 18^{ème} pour l'installation d'une horloge.

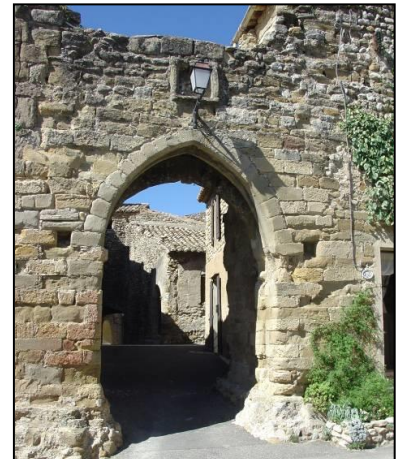
L'église paroissiale Notre Dame des Bois, d'origine romane, fut restaurée à différentes reprises. Elle possède des chapelles latérales et un chevet du 17^{ème} siècle, ainsi qu'un clocher du 18^{ème}.

La chapelle Saint-Pierre, reconstruite en 1874, est toujours l'objet d'un pèlerinage annuel. Notre Dame d'Argilier, restaurée en 1755 et perdue au milieu des champs est à nouveau en ruines.

Sur le territoire communal se trouve aussi plusieurs monuments d'intérêt historique, archéologique ou esthétique : la porte des remparts, la Tour de l'horloge, des fragments antiques, l'ensemble du village, dû à son aspect pittoresque, des fontaines et lavoirs, des cabanons...

Les éléments architecturaux suivants font partis des éléments de patrimoine marquant l'identité de la commune :

- les anciennes fortifications,
- l'église,
- le campanile ou beffroi,
- la chapelle Notre-Dame d'Argilier.
- Les cabanons disséminés sur l'ensemble du territoire.



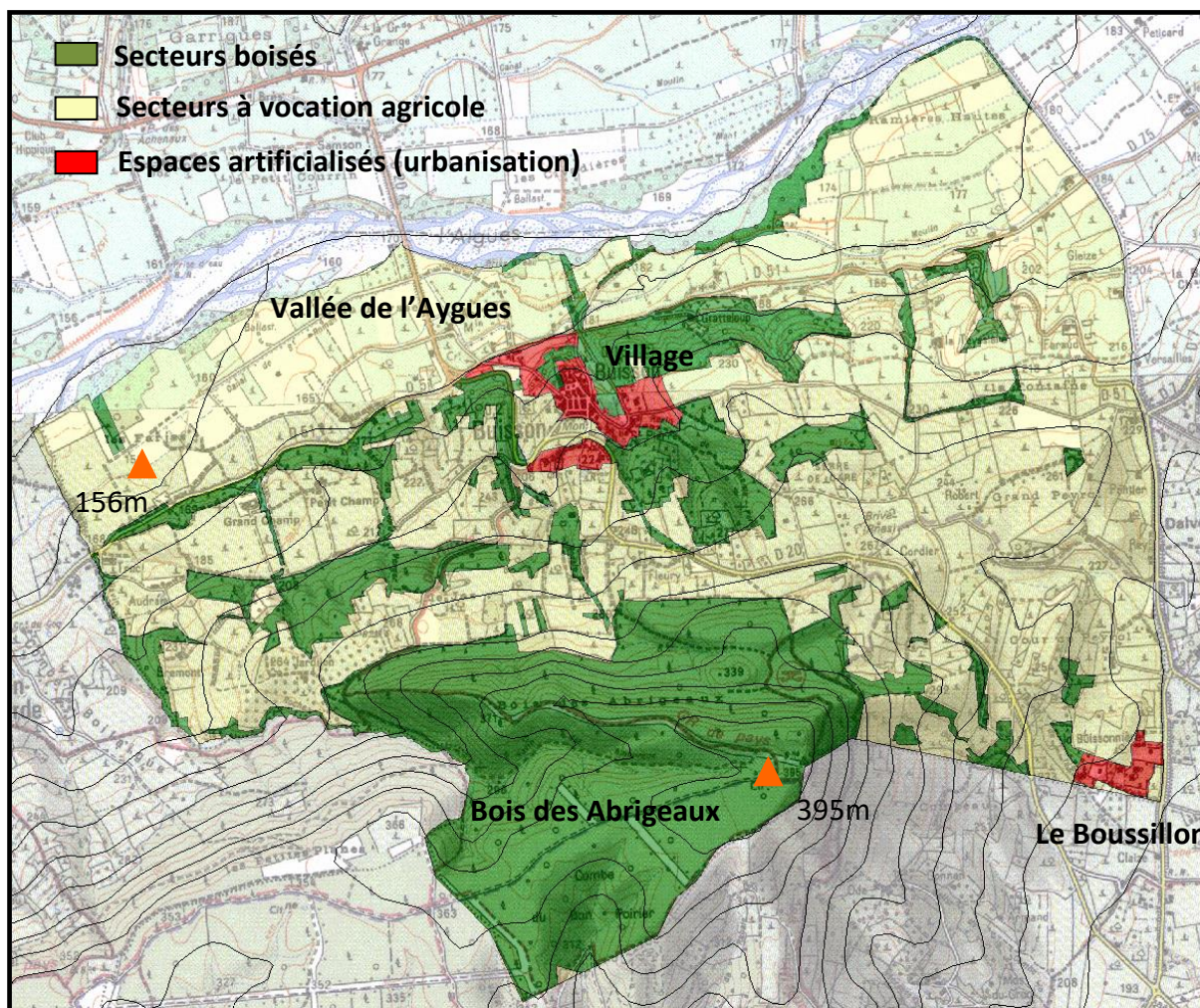
3.5. Structure paysagère et morphologie urbaine

Le territoire de la commune de Buisson s'étend sur trois entités géographiques distinctes : au nord, la vallée de l'Aigues, au centre, un piémont en plateau, et au sud, un secteur plus élevé.

La vallée de l'Aigues se caractérise par sa ripisylve, repérable de loin, accueillant quelques cultures maraîchères et des prairies humides, ponctuées de bouquets de saules blancs, peupliers blancs et autres ormes.

Le secteur sud correspond aux versants nord et est d'une colline culminant à 395 m d'altitude. Cet espace quasi exclusivement boisé est recoupé par de nombreux ravins et combes créant ainsi un ensemble vallonné.

Entre les deux, un piémont en plateau, voué pour l'essentiel à l'agriculture avec notamment de la vigne, accueil des arbres et des arbustes. Les différents ravins qui le traversent confèrent à ce secteur un caractère collinaire.



Le bâti sur la commune de Buisson se compose principalement :

- du village ancien (*partie historique*) en hauteur,
- des extensions plus récentes de type pavillonnaire : le secteur « sous le Barry » le long de la RD51 au Nord du village, ainsi que le secteur de la Plaine à l'est du noyau historique.
- du lieu-dit « Le Bousillon »
- d'habitats dispersés anciens (*de type traditionnel mas et fermes*)

3.6. Milieux naturels

3.6.1. Les périmètres à statut

La commune de Buisson est concernée par un ensemble de périmètres à statut qui témoigne de la richesse faunistique et floristique de la commune et de ses alentours.

Ainsi le territoire communal est concerné par:

- **1 périmètre Natura 2000** (ZSC de « l'Aygues » FR9301576),
- **1 périmètre d'inventaires ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) :
 - ZNIEFF Terrestre Type II « l'Aygues » 930012388

a) Le réseau Natura 2000

La démarche NATURA 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites de façon à préserver la diversité du patrimoine biologique. Il s'agit par conséquent de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces de faunes et de flores d'intérêt communautaire. Le réseau NATURA 2000 est défini par deux directives européennes :

- la directive du 2 avril 1979, dite « oiseaux ». Elle propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 617 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière.

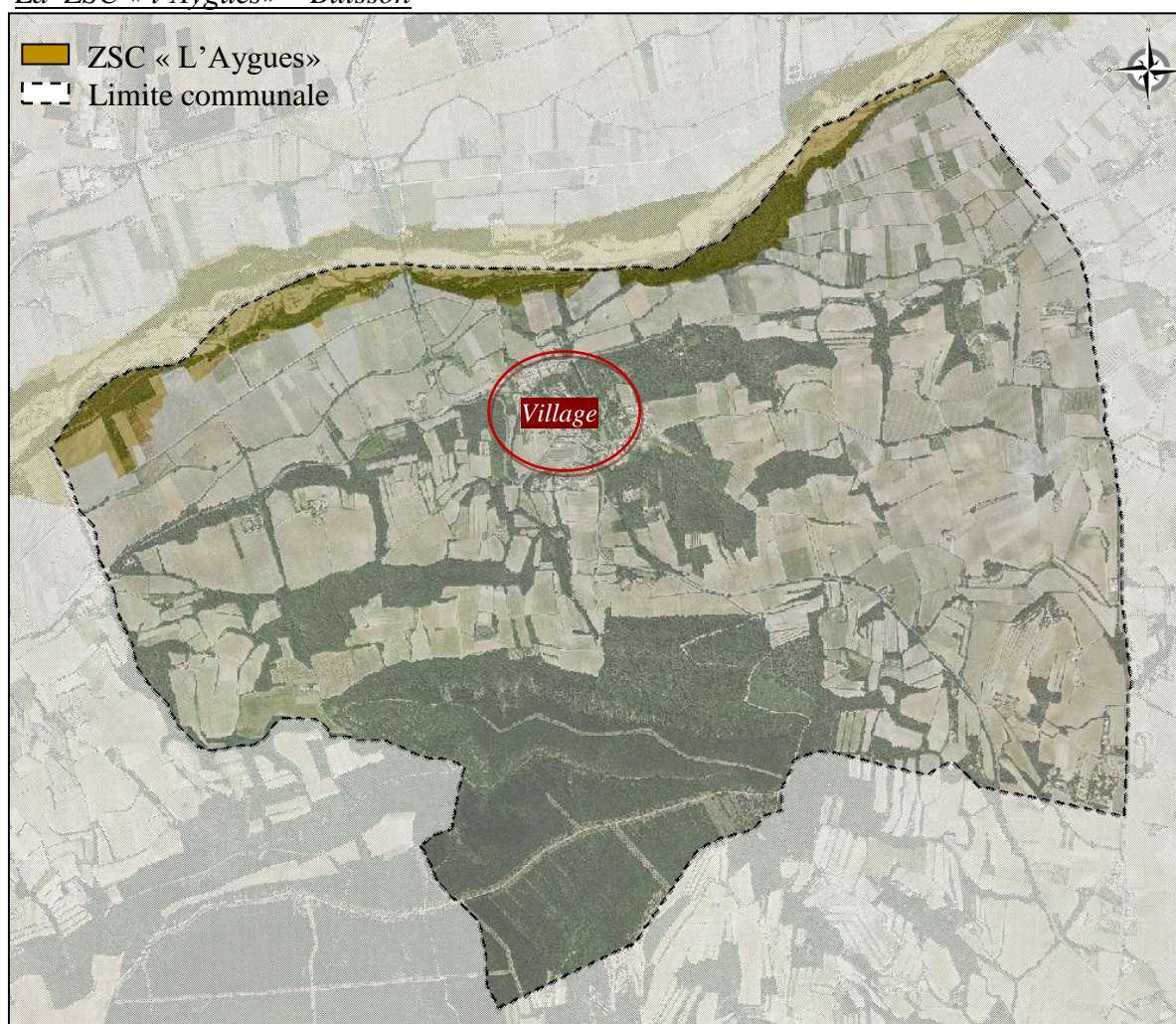
- la directive du 21 mai 1992, dite « habitats ». Elle établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat.

La commune est concernée par une Zone Spéciale de Conservation. Il s'agit de **« l'Aygues » (FR9301576)**

➤ Le site de l'Aygues

Le site Natura 2000 de l'Aygues s'étend le long de la rivière entre les départements du Vaucluse et de la Drôme, dans une zone qui correspond à la partie aval de la rivière, soit de la commune de Villedieu à la commune d'Orange.

La ZSC « l'Aygues » – Buisson



L'Aygues est une rivière méditerranéenne en tresse, caractérisée par une hydrologie alternée par des périodes d'assecs et des crues violentes. C'est pour sa qualité de rivière "méditerranéenne en tresse" et les habitats qui y sont inféodés que le site de l'Aygues" a été classé Zone de Conservation Spéciale au titre de la directive "Habitat-Faune-Flore" (92/43/CEE du 21 mai 1992).

Ce site représente un linéaire de 30 km pour une superficie de 817 ha. Le périmètre du site Natura 2000 concerne le lit mineur, l'espace de mobilité de la rivière, incluant également la ripisylve (ou forêt alluviale) et quelques cultures attenantes

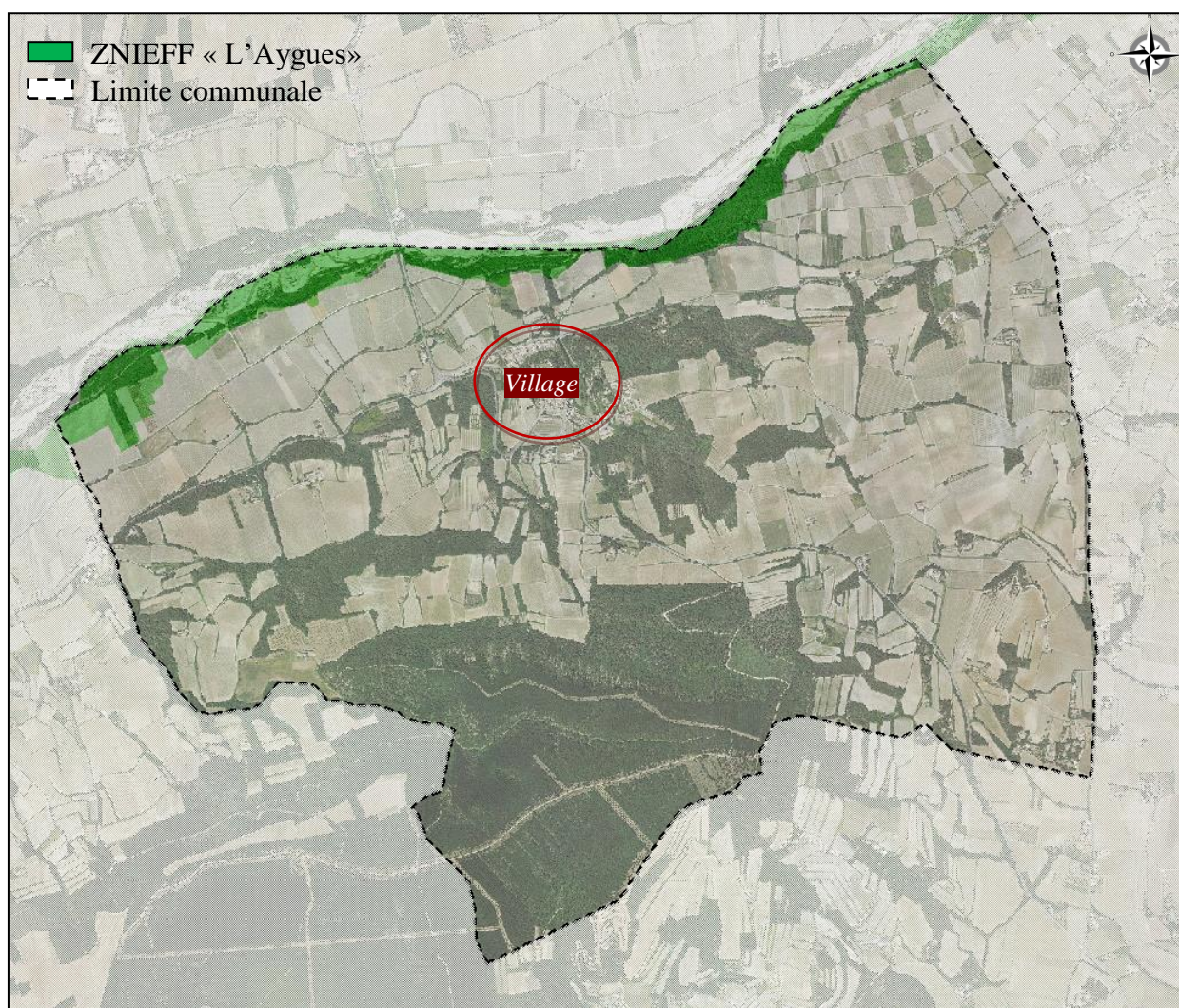
b) Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un espace répertorié pour la richesse de son patrimoine naturel. Il en existe deux types :

- la ZNIEFF de type I : ensemble de quelques mètres carrés à quelques milliers d'hectares constitués d'espaces remarquables : présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels, de diversité d'écosystèmes.
- les ZNIEFF de type II : ensemble pouvant atteindre quelques dizaines de milliers d'hectares correspondant à de grands ensembles naturels peu modifiés, riches de potentialités biologiques et présentant souvent un intérêt paysager.

La commune est concernée par 1 périmètre d'inventaire ZNIEFF :

- o ZNIEFF Terrestre Type II « l'Aygues » 930012388



La ZNIEFF de « l'Aygues » – Buisson

3.6.2. Les espèces protégées

Les arrêtés ministériels fixant les listes d'espèces protégées sont l'application des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement : ils précisent pour chaque espèce ou groupe d'espèces les activités interdites pour assurer la protection de la faune et de la flore sauvage.

Pour les espèces protégées animales sont notamment interdites :

- la destruction, l'altération ou la dégradation du milieu particulier à ces espèces,
- la destruction, la capture ou l'enlèvement, le transport des animaux, la perturbation intentionnelle,
- pour les espèces concernées, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids.

Pour les espèces protégées végétales sont notamment interdites :

- la destruction, l'altération ou la dégradation du milieu particulier à ces espèces,
- la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement.

Sans préjuger de l'exhaustivité des informations ci-dessous, les enjeux connus sur la commune de Buisson sont ciblés sur les espèces suivantes et leurs habitats et référencées dans la base de données SILENE (listes nationales et régionale) :

	Nombre total d'espèces observées	Dont nombre d'espèces protégées
Flore	220	2
Faune	138	105

Les enjeux connus sur la commune de Buisson sont notamment ciblés sur la protection du castor d'Europe, de la loutre, de la barbastelle, et de l'Agriion de Mercure pour la faune et ses habitats. Pour ce qui concerne la flore, l'enjeu porte en particulier sur la protection de la petite massette.

3.6.3. Aspects fonctionnels : la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est introduite par le Code de l'Environnement en ses articles L.371-1 à 7.

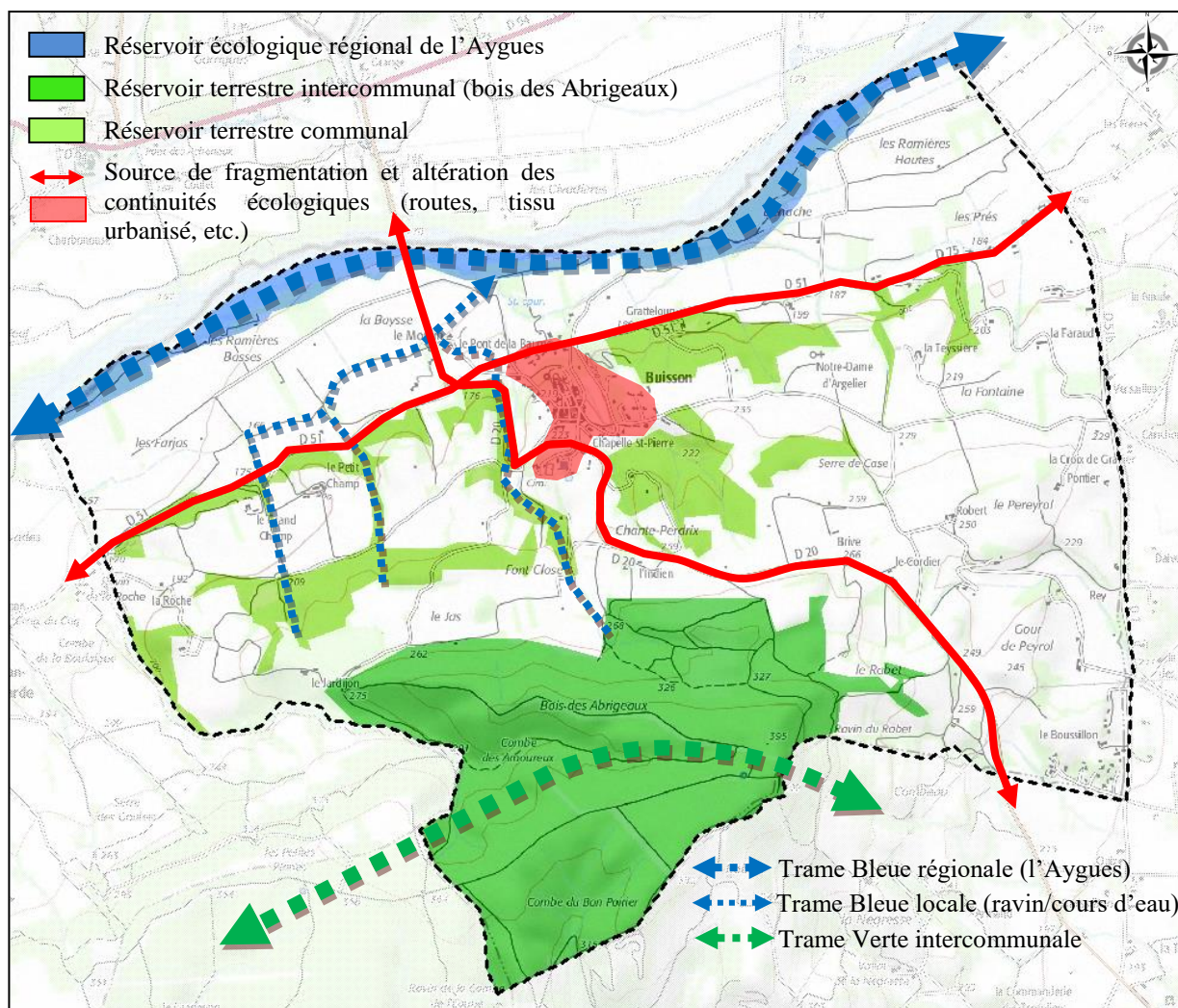
La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La démarche TVB est l'un des engagements phare du Grenelle de l'Environnement, elle vise notamment à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

A l'échelle intercommunale et communale, la trame verte et bleue peut être précisée. Ainsi, l'ensemble boisé des Abrigeaux, qui se poursuit sur Roaix et Rasteau, constitue un réservoir de biodiversité important à l'échelle intercommunale : cet espace préservé de l'urbanisation et densément boisé, amène une grande diversité d'habitat, qui profite à une large biodiversité.

De même, le secteur de l'Aygues, au Nord de la commune, constitue lui aussi un réservoir important à l'échelle régionale. Identifié à la fois en zone Natura 2000 et en ZNIEFF, il constitue un écosystème remarquable qu'il convient de préserver.

Au niveau communal, on distingue un ensemble de collines, entre l'Aygues et le Bois des Abrigeaux (réservoir terrestre communal). Ces secteurs sont intéressants car ils peuvent servir de point d'appui ou de zones de relais pour une partie de la faune désirent accéder à l'un des deux espaces. Par ailleurs, plusieurs ravins/cours d'eau constituent également un lieu d'échange entre ces deux espaces.



Fonctionnalités écologiques – Buisson

En termes d'obstacles, on note plusieurs points durs sur Buisson et notamment les routes départementales qui constituent des obstacles importants. Ces routes peuvent compliquer le transit de la faune entre les grands réservoirs intercommunaux et régionaux.

système isolé au milieu de la plaine agricole, qui réduit son potentiel écologique. Elle peut toutefois représenter une bonne zone de repos et de nidification pour l'avifaune communale. Les ravins/cours d'eau exercent quant à eux une connexion entre les différents espaces.

La plaine agricole, ouverte et dominée par la vigne, présente un **intérêt écologique faible**. En effet, le milieu reste peu perméable aux déplacements de la majeure partie de la faune communale. Toutefois, ces milieux abritent encore de petits secteurs semi-naturels, des haies ou des parcelles agricoles non intensives pouvant jouer un rôle de relais pour la faune sauvage et abriter certaines espèces d'oiseaux. Elles peuvent également servir de zone de chasse et de transit à de nombreuses espèces de chauves-souris ou de rapaces.

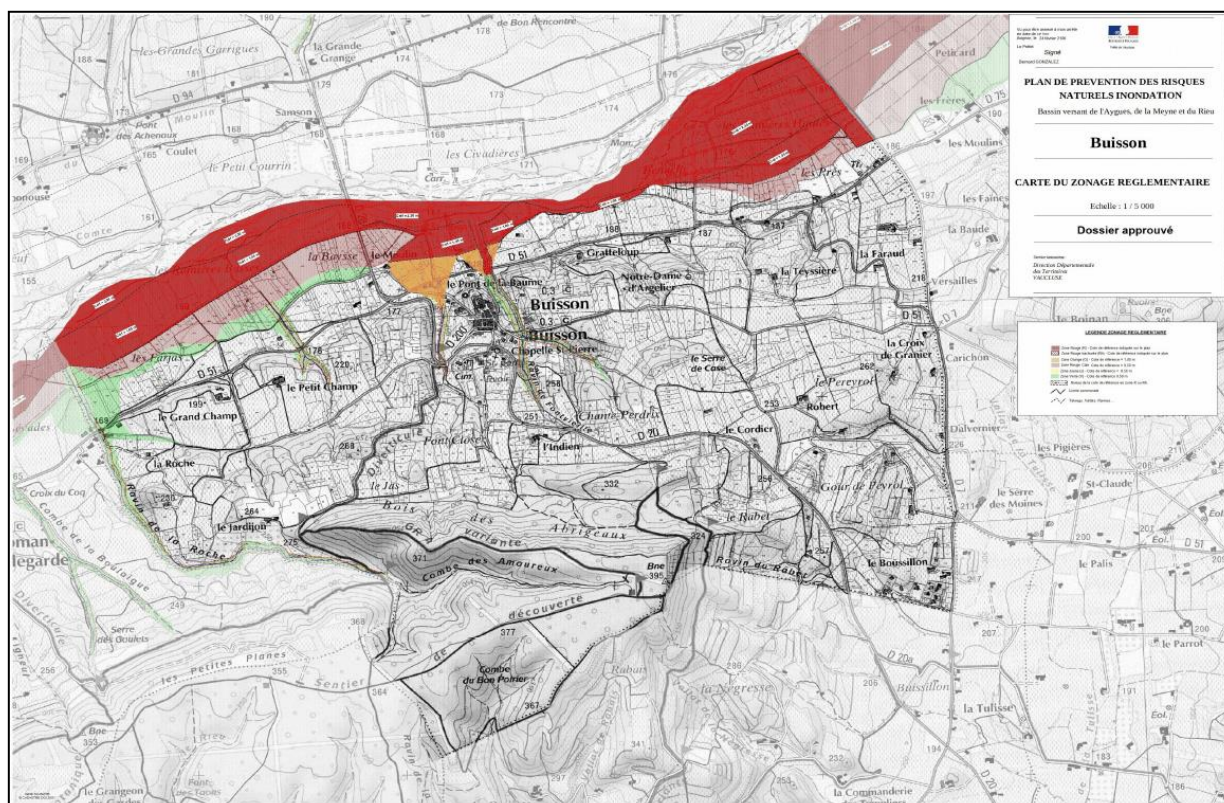
Enfin, les tissus urbains présentent **des enjeux très faibles**, du fait de la forte proximité des activités humaines et de son aspect artificialisé. Des points d'intérêt ponctuels sont toujours possibles, notamment au sein de vieux bâtiments ou d'arbres d'agrément, mais l'ensemble garde peu d'intérêt pour la faune et la flore locale.

3.7. Les risques naturels

- Le risque inondation

Le territoire communal de Buisson est soumis au risque inondation par le cours d'eau du bassin versant de l'Aygues et de ses affluents. Ce risque a été identifié par le **PPRI « du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu**, approuvé le 24 février 2016.

Les principales zones urbanisées de la commune ne sont pas concernées par le risque inondation, notamment pour le vieux village.



- Autres risques

La commune est concernée par d'autres risques naturels et technologiques à savoir :

- Le risque incendie de forêt : La commune de Buisson est soumise au risque de feux de forêt, notamment dans sa partie sud, qui figure en aléa très fort sur la carte départementale ci-jointe, annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie 2015-2024, approuvé par arrêté préfectoral du 26 11 2015.
- Le risque sismique : La commune de Buisson en située est située en zone de sismicité modérée
- Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles : La commune de Buisson est exposée par 2 aléas, dont l'aléa moyen, qui impact le village ancien et ses extensions au sud, et l'aléa faible concerne majoritairement les espaces agricole et boisée de la commune.
- Le Risque lié aux mouvements de terrain : La commune de Buisson compte plusieurs sites de mouvements de terrains tels que des glissements et des coulées

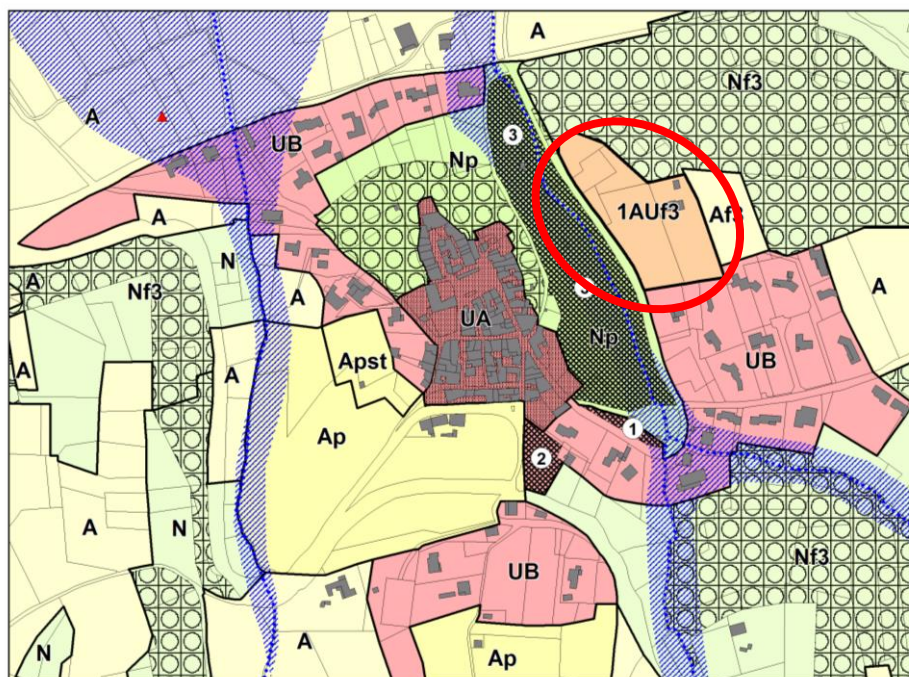
OBJET DE LA MODIFICATION

Fermer à l'urbanisation la zone 1AUf3, dans la mesure où tous les équipements ne sont pas suffisants pour desservir la zone.

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de la révision du PLU, une zone d'urbanisation future (1AUf3) a été délimitée à l'est du village. Ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation (environ une dizaine), en continuité de la zone pavillonnaire de la Plane au Sud.

Localisation de la zone concernée par la modification



Depuis l'approbation de la révision du PLU, la municipalité a approfondi sa réflexion quant aux modalités d'urbanisation de la zone. Or, il s'avère que, contrairement à ce qui était apparu lors de la révision du PLU, certains équipements sont insuffisants pour desservir la zone. C'est notamment le cas pour l'adduction en eau potable et des éléments de DECI (hydrant en particulier à créer), et certains autres réseaux qui nécessiteraient des investissements de la part de la collectivité.

Ainsi, compte de tenu de ces éléments, la municipalité souhaite fermer cette zone à l'urbanisation pour avoir le temps de mener la réflexion quant à la réalisation des équipements insuffisants pour desservir la zone.

L'objectif de la modification est donc de classer en zone 2AUf3 (zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation) ce secteur d'extension.

La municipalité de Buisson s'investit pour valoriser et redynamiser le centre ancien, ce qui est une priorité pour elle, avant de s'interroger sur l'extension des zones d'urbanisation. La municipalité souhaite donc aujourd'hui concentrer ces investissements sur le centre ancien.

2. LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION

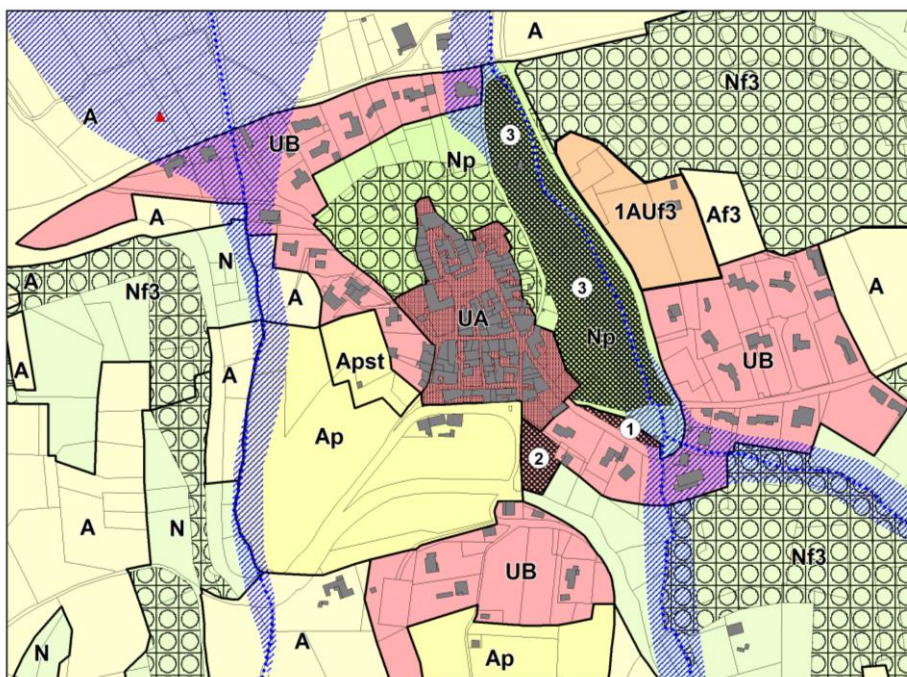
Les implications de ce point de la modification simplifiée concernent la pièce suivante :

- **Zonage** : Classement de la zone 1AUf3 (zone ouverte à l'urbanisation) dans une zone 2AUf3 (zone fermée à l'urbanisation)
- **Règlement** : Suppression du règlement de la zone 1AUf3 et création du règlement de la zone 2AUf3.

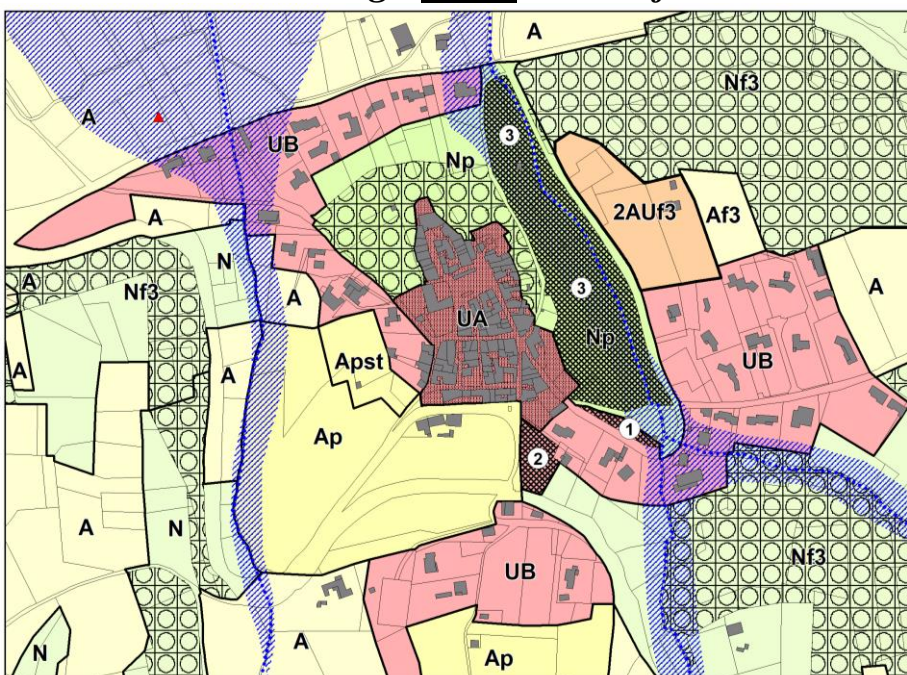
a) *Evolution apportée au zonage*

Classement de la zone 1AUf3 (zone ouverte à l'urbanisation) dans une zone 2AUf3 (zone fermée à l'urbanisation)

Extrait de zonage avant la modification



Extrait de zonage après la modification



b) *Evolution apportée au règlement*

Suppression du règlement de la zone 1AUf3 et création du règlement de la zone 2AUf3

Extrait de règlement avant la modification

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (II) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✘) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

<i>Interdit</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>
✘	✓	i

<i>Destinations et sous destinations</i>	<i>Zone UA</i>	<i>Zone UB</i>	<i>Zone 1AUf3</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>			
- Exploitation agricole - Exploitation forestière	✘	i	✘
<i>Habitation</i>			
- Logement - Hébergement	✓	✓	✓
<i>Commerce et activités de service</i>			
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	i	i	i
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	i	i	i
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✘
- Salles d'art et de spectacles	i	i	✘

- Équipements sportifs	ⓘ	ⓘ	✗
- Autres équipements recevant du public	ⓘ	ⓘ	✗
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>			
- Industrie	ⓘ	ⓘ	✗
- Entrepôt	✗	✗	✗
- Bureau	✓	✓	✗
- Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✗

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Les destinations ou sous destinations suivantes (constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc. :
- Les exploitations agricoles et forestières, uniquement en zone **UB**
 - Les commerces et activités de services (toutes sous destinations)
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sous destinations suivantes) :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous destinations suivantes) :
 - Industrie

En outre, au sein de la zone **1AUf3**, les constructions autorisées pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation et de programmation. Chaque opération devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et d'une superficie minimale de 3 000 m².

Cette zone est soumise à un aléa feu de forêt moyen et, à ce titre, les prescriptions spécifiques du Titre 1 du RDDECI s'appliquent.

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, seules peuvent être autorisées les constructions qui répondent aux conditions particulières définies ci-dessus.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le présent PLU

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait les constructions nouvelles devront s'implanter en tenant compte de l'alignement constitué.

Dans la zones UB, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En bordure de la RD51, les portails d'entrée aux propriétés devront être situés à au moins 15 mètres du bord de la chaussée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions devront respecter un retrait de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des RD51.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD20.

Le long des ravines, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, les constructions devront être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre (pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage), soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone UB, à 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 ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone 1AUf3, toute construction doit être édifiée à au moins 5 mètres des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent aux abords d'une zone agricole.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

II.1.b – Emprise au sol

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions (hors piscine) ne pourra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

II.1.c – Hauteur

Dans la zone UA, la hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines. La hauteur des faîtages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Dans la zone UB, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures. Dans le cas où la construction serait implantée sur la limite séparative, la hauteur à l'égout des toitures ne pourra excéder 3 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures traditionnelles étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture seront de tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne,..) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade, ou à celle de la toiture, si elle est positionnée en toiture.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres. En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restants correspondant au grillage végétalisé.

Dans les zones UB et 1AUF3, les murs pleins sont interdits

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à

feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Dans les zones, UB et 1AUF3, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Au sein de la zone 1AUF3, des écrans végétaux (ou haies anti-dérives) doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles en contact avec la zone agricole (a minima au sein de la bande de retrait imposée). Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

II.3.b Gestion des eaux pluviales

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain et leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur).

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, 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 propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Est prise en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les dispositifs de récupérations des eaux pluviales devront être enterrés (cuves, etc.) ou de type bassin de rétention/noue paysagère, et pleinement intégrés au projet.

II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la zone UA.

II.4.a - Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

Commerces :

- Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants (dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte).

Autres établissements recevant du public :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

II.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

Ces dispositions (a et b) ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m site du projet.

III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures, sécurité routière, etc.).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au sein des zones **UA** et **UB**, tous les accès devront être traités comme des entrées charretières en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public

III.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II.2.b – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau.

Les effluents d'origine industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

II.2.c – Réseaux électriques

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

II.2.d – Réseaux numériques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

Extrait de règlement après la modification

Les ajouts propres à la zone 2AUyf3 figurent en rouge dans le document ci-dessous

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (II) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations
















Les destinations et sous destinations interdites (✘) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✘	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone UA	Zone UB	Zone 2AUf3
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole - Exploitation forestière	✘	i	✘
Habitation			
- Logement - Hébergement	✓	✓	i
Commerce et activités de service			
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	i	i	✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✘
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	i	i	✘
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✘
- Salles d'art et de spectacles	i	i	✘
- Équipements sportifs	i	i	✘

- Autres équipements recevant du public			
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>			
- Industrie			
- Entrepôt			
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Les destinations ou sous destinations suivantes (constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc. :
- Les exploitations agricoles et forestières, uniquement en zone UB
 - Les commerces et activités de services (toutes sous destinations)
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sous destinations suivantes) :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous destinations suivantes) :
 - Industrie

- En zone **2AUf3**, peut être autorisée l'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation, sans création de logement, dès lors que cette extension n'ait pas pour effet :

- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est inférieure à 120 m².
- d'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 120m².

- En zone **2AUf3**, peuvent être autorisées les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, à condition de pas représenter plus de deux unités bâties (contiguë ou non) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune, auxquelles peut s'ajouter une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 50m².

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Elles devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, seules peuvent être autorisées les constructions qui répondent aux conditions particulières définies ci-dessus.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le présent PLU

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait les constructions nouvelles devront s'implanter en tenant compte de l'alignement constitué.

Dans la zones UB, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En bordure de la RD51, les portails d'entrée aux propriétés devront être situés à au moins 15 mètres du bord de la chaussée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions devront respecter un retrait de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des RD51.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD20.

Le long des ravines, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, les constructions devront être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre (pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage), soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone UB, à 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 ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone 2AUf3, toute construction doit être édifiée à au moins 5 mètres des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent aux abords d'une zone agricole.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

II.1.b – Emprise au sol

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions (hors piscine) ne pourra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

II.1.c – Hauteur

Dans la zone UA, la hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines. La hauteur des faîtages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Dans la zone UB, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures. Dans le cas où la construction serait implantée sur la limite séparative, la hauteur à l'égout des toitures ne pourra excéder 3 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Dans la zone 2AUF3, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8.50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes des habitations ne pourra quant à elle excéder 3.5 m à l'égout des toitures.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures traditionnelles étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture seront de tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne,..) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade, ou à celle de la toiture, si elle est positionnée en toiture.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres. En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restants correspondant au grillage végétalisé.

Dans les zones UB et 2AUF3, les murs pleins sont interdits

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Dans la zone UB, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Au sein de la zone 2AUf3, des écrans végétaux (ou haies anti-dérives) doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles en contact avec la zone agricole (a minima au sein de la bande de retrait imposée). Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

II.3.b Gestion des eaux pluviales

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain et leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur).

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, 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 propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Est prise en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les dispositifs de récupérations des eaux pluviales devront être enterrés (cuves, etc.) ou de type bassin de rétention/noue paysagère, et pleinement intégrés au projet.

II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la zone UA.

II.4.a - Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

Commerces :

- Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants (dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte).

Autres établissements recevant du public :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

II.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

Ces dispositions (a et b) ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m site du projet.

III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures, sécurité routière, etc.).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au sein des zones **UA** et **UB**, tous les accès devront être traités comme des entrées charretières en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public

III.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II.2.b – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau.

Les effluents d'origine industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

II.2.c – Réseaux électriques

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

II.2.d – Réseaux numériques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buisson est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ainsi que sur le site NATURA 2000 identifié au niveau de l'Aygues.

Pour rappel, suite à la décision n°CU-2020-2740 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 06 janvier 2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Buisson.** En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Compte tenu de la nature de la modification du PLU, il a été considéré l'absence d'incidence notable sur l'environnement. En effet, il s'agit de fermer une zone à l'urbanisation, ce qui ne présente pas d'incidence en termes de paysage, d'occupation du sol, d'environnement, dans la mesure où cela assure le maintien du site dans son état actuel.

Le secteur concerné par la modification du PLU n'entretient pas de lien direct avec le site Natura 2000 de l'Aygues, et la procédure consiste à fermer une zone à l'urbanisation. La modification est donc sans incidence notable sur ce site Natura 2000.

Comme cela est présenté dans cette partie, la modification ne présente pas d'impacts en matière d'environnement. On peut même considérer qu'elle apporte une plus-value en la matière.