



Département de la Loire
Commune de BUSSIÈRES

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



PIÈCE N°4 - RÈGLEMENT

P.L.U arrêté le : 21 Avril 2017

P.L.U approuvé le :

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE
URBANISME & BUREAU D'ÉTUDES
MAÎTRISE D'OEUVRE
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER
COORDINATION S. P. S.



Bureau d'études OXYRIA
Le Plat Coupy
42470 FOURNEAUX
04-77-62-48-57
oxyria.fourneaux@oxyria.fr

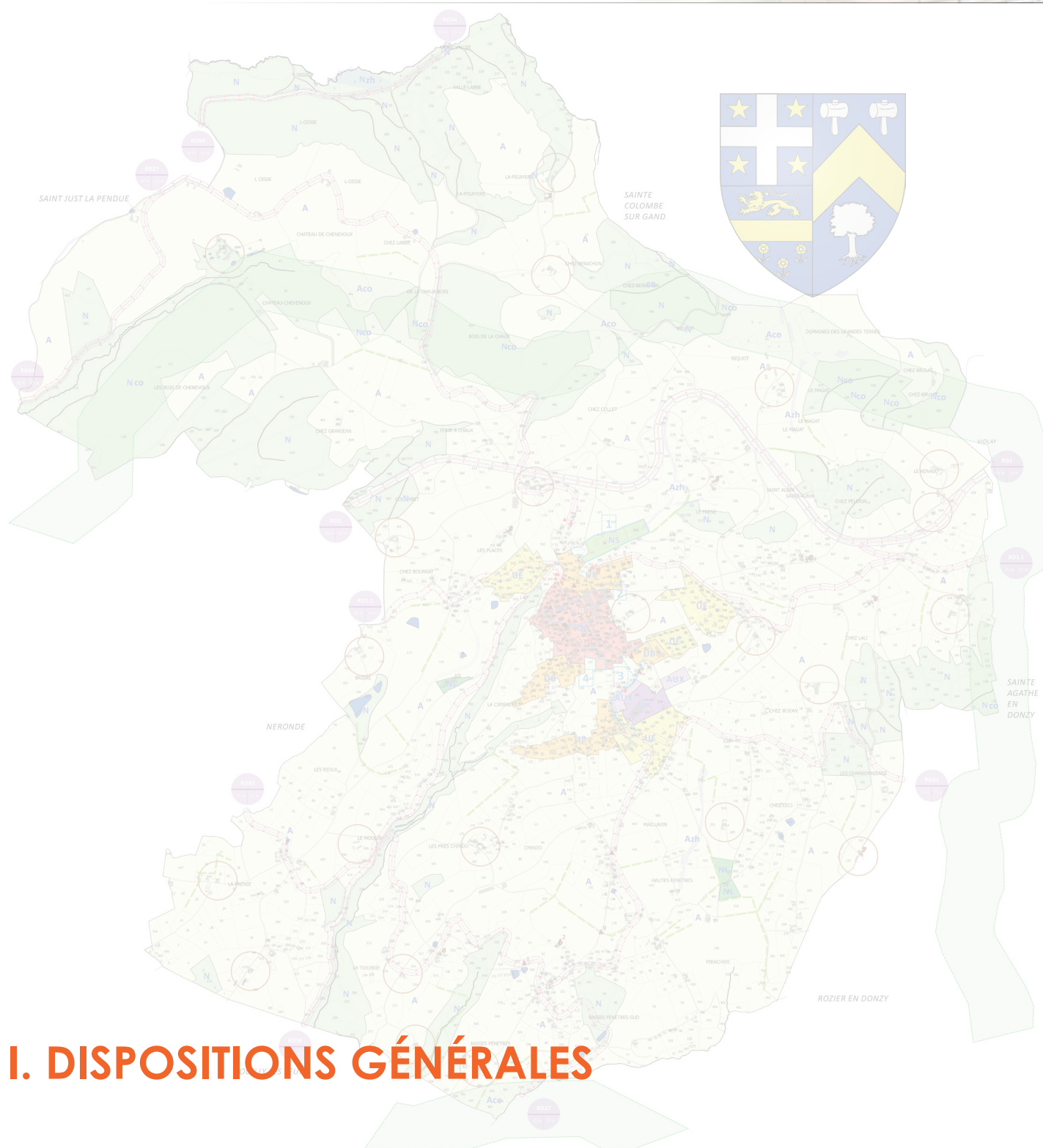
L'article L.151-8 et L.151-9 du Code de l'Urbanisme détermine le rôle du règlement comme suit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 » et « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R.151-27 à R.151-49 du Code de l'Urbanisme. Il s'organise comme suit :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.4
I-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	P.7
I-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	P.10
I-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	P.16
II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UA	P.20
II-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
II-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
II-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
II-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
II-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
II-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
II-2-D. Stationnement	
II-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
II-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
II-3-B. Desserte par les réseaux	
III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UB	P.27
III-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
III-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
III-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
III-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
III-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
III-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
III-2-D. Stationnement	
III-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
III-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
III-3-B. Desserte par les réseaux	
IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UE	P.36
IV-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
IV-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
IV-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
IV-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
IV-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
IV-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
IV-2-D. Stationnement	
IV-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
IV-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
IV-3-B. Desserte par les réseaux	
V. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UX	P.44
V-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
V-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
V-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
V-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
V-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
V-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
V-2-D. Stationnement	
V-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
V-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
V-3-B. Desserte par les réseaux	
VI. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AUX	P.50
VI-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
VI-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
VI-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
VI-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	

VI-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
VI-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
VI-2-D. Stationnement	
VI-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
VI-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
VI-3-B. Desserte par les réseaux	
VII. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A	P.56
VII-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
VII-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
VII-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
VII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
VII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
VII-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
VII-2-D. Stationnement	
VII-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
VII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
VII-3-B. Desserte par les réseaux	
VIII. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N (et NS)	P.62
VIII-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
VIII-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
VIII-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
VIII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
VIII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
VIII-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
VIII-2-D. Stationnement	
VIII-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
VIII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
VIII-3-B. Desserte par les réseaux	
IX. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NI	P.68
IX-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	
IX-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
IX-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
IX-2-A. Volumétrie et implantation des constructions	
IX-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
IX-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
IX-2-D. Stationnement	
IX-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
IX-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées	
IX-3-B. Desserte par les réseaux	
ANNEXES	P.73
• Annexe R1 : Définitions	
• Annexe R2 : Définition des notions d'exploitations et d'exploitants agricoles notamment utile pour l'application du règlement en zone A	
• Annexe R3 : Listes des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination	



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

I-1-A. Destinations et sous destination

I-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

I-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

I-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

I-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

I-3-B. Desserte par les réseaux

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BUSSIÈRES. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent applicables et viennent compléter l'application du présent règlement. Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles qui permettent d'opposer le sursis à statuer.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU) ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Elles s'appliquent également dans le respect des réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la santé publique ;
- Le Code civil ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code de l'Environnement ;
- Le Code de la Voirie routière ;
- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code rural et de la pêche maritime ;
- Le Code du patrimoine ;
- Le règlement sanitaire départemental de la Loire ;
- Les autres législations et réglementations en vigueur.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de BUSSIÈRES, couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme, est divisé en différentes zones. A chacune des zones s'appliquent les présentes dispositions générales, ainsi que des dispositions particulières, propres à chaque zone.

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

- **Les zones urbaines, dites zones « U »** (R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »** (R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- **Les zones agricoles sont dites « zones A »** (R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article L.151-12 précisé également que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

En zone A est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

• **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** (R. 151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme)
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le territoire communal se divise de la façon suivante :

• **Le secteur du centre-bourg, urbanisé, classé en zone urbaine U.** Ce secteur se divise en quatre zones dont les terrains non bâtis, sont constructible immédiatement:

- UA : Tissu ancien et dense du centre bourg ;
- UB : Zone urbaine peu dense en extension du centre bourg ;
- UE : Hameaux proches du bourg composés d'un tissu pavillonnaire traditionnel ;
- UX : Zone destinée à l'implantation d'activités économiques et artisanales

Quatre secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n° 1 : entrée Nord du bourg
- OAP n° 2 : centre bourg requalifié
- OAP n° 3 : entrée Sud du bourg
- OAP n° 4 : terrains situés à proximité du tissu urbain (Sud du bourg dense)

• **Les secteurs à urbaniser AU, qui concernent des terrains encore non construits mais destinés à être ouverts à l'urbanisation car étant localisés en continuité de l'espace urbanisé existant (zone AUX).**

La zone AUX correspond au prolongement d'une zone UX, à vocation économique, située au Sud du centre bourg.

• **L'espace agricole, classé en zone A, qui ne permet que les constructions nécessaires à l'activité agricole , les annexes ou extensions limitées, ou les ouvrages d'intérêt collectif et de service public.**

• **Les espaces naturels présentant un intérêt particulier pour l'environnement et qu'il convient de protéger sont classés en zone N inconstructible.** Il s'agit notamment des ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune, des espaces de forêts et des prairies bocagères intéressantes sur le plan paysager et environnemental. La zone N comprend un sous zonage NS, correspondant à des espaces naturels à vocation de loisirs (terrains de sports au Nord du bourg).

La zone NL a quant à elle vocation d'accueillir des activités de loisirs, d'hébergements diversifiés en lien avec l'activité touristique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune de BUSSIÈRES.

I-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

I-1-A. Destinations et sous destination

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes:

- Exploitation agricole qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- Exploitation forestière qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes:

- Logement qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- Hébergement qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- Artisanat et commerce de détail qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- Restauration qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- Commerce de gros qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- Hébergement hôtelier et touristique qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- Cinéma qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend

notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;

- Salles d'art et de spectacles qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;

- Équipements sportifs qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;

- Autres équipements recevant du public qui recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes:

- Industrie qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

- Entrepôt qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;

- Bureau qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;

- Centre de congrès et d'exposition qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

I-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupation du sol

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des servitudes publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous réserve de respecter les règles de construction propres à chaque zone.

+ Occupations du sol admises et soumises à d'éventuels risques d'inondations

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de La Loire, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 Avril 1994) ;
- Du 24 Avril 1996 relatives aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996).

+ Ouvrages spécifiques

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur (bien indiquer que les éoliennes ne rentrent pas dans le calcul maximal de la hauteur de bâtiment), d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation : d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

I-1-C. Mixité sociale et fonctionnelle

Plusieurs outils peuvent être mis en place pour favoriser une mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire communal.

- Délimiter des secteurs de mixité sociale :

L'outil le plus couramment utilisé est la servitude de mixité sociale (SMS), qui peut être mise en place afin d'affecter, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce dernier à des logements définis par le P.L.U. dans un objectif de mixité sociale : il peut s'agir de logements locatifs, en accession à la propriété, de logements sociaux, intermédiaires ou privés, en fonction du besoin identifié. Cet outil peut être utilisé en zones urbaines ou à urbaniser (L.151-15 du Code de l'urbanisme).

- Les emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux :

Les communes peuvent réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logements locatifs sociaux, dans le respect d'objectifs de mixité sociale (article L.151-41 - 4° du CU)

Si un PLH existe, la commune s'appuiera également sur celui-ci.

L'emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. La commune ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité mais prend une option sur le bien qu'elle envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires (droit de délaissement / L.152-2 du CU) pour compenser l'inconstructibilité qui résulte de la création de l'emplacement réservé.

- La majoration pour la constructibilité de logements locatifs sociaux

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible. (L.151-28 du Code de l'urbanisme)

- Le conventionnement de logements locatifs privés :

La mixité sociale passe aussi par le conventionnement de logements locatifs privés. Des propriétaires bailleurs signent une convention pour une durée déterminée avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour permettre la location de leur logement à des ménages dont les revenus ne doivent pas dépasser un certain plafond. Le loyer est également plafonné ; l'une des contreparties est l'octroi d'une subvention pour la réalisation de travaux d'amélioration du logement offert à la location (ré- habilitation énergétique, remise sur le marché de logements vacants...)

I-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

+ Reconstruction en cas de sinistre

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

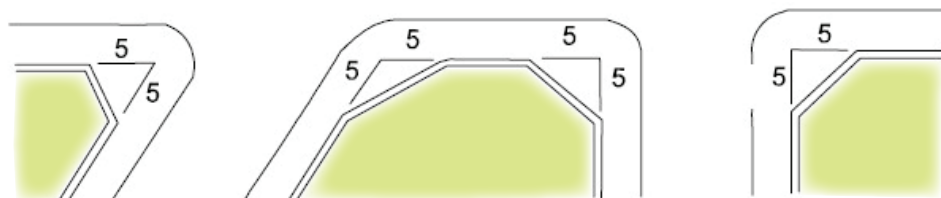
L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme précise que « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les valeurs des marges de recul indiquées au plan de zonage ont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-joint :



Exemples de pan coupé

Marge de recul

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer

ROUTES DÉPARTEMENTALES		MARGE DE REcul PAR RAPPORT À L'AXE DE LA VOIE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
RD 1	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	20 m	20 m
RD 1.1	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	15 m	15 m
RD 27	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	15 m	15 m
RD 58	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	15 m	15 m
RD 64	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	15 m	15 m
RD 83	Réseau d'Intérêt Local (RIL)	15 m	15 m

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération (également à traduire dans le règlement) :

- **Recul des obstacles latéraux** : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées des implantations le plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- **Extensions de bâtiments existants** : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales. Les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin, s...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par les marges de recul s'ils ne portent pas atteinte à la stabilité et le fonctionnement de la route.

- **Servitudes de visibilité** : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la distance doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon (d). De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (d').

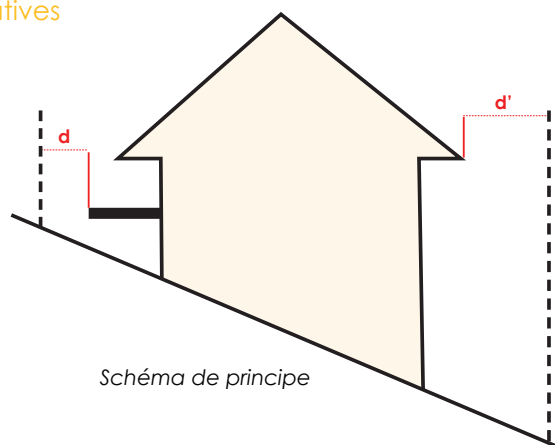


Schéma de principe

+ Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol (toute construction confondue, construction principale et annexes même légères) par la surface du terrain d'assiette. Toute construction, qui ne dépasse pas 50 cm à partir du sol naturel, n'est pas comprise dans l'emprise au sol (ex : piscine).

$$CES = s/S$$

Il correspond à la proportion maximale du terrain qui pourra être utilisée pour accueillir les constructions. Il s'agit d'un seuil à ne pas dépasser (exemple : un CES de 0,50 permettra de construire sur la moitié du terrain. Ainsi, sur une parcelle de 600 m², 300 m² pourront être utilisés pour accueillir les constructions).

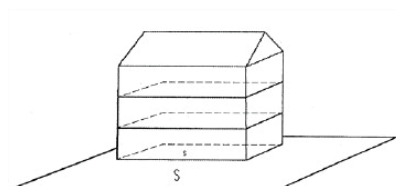


Schéma de principe

+ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant du point le plus bas de la construction avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, superstructures et autres éléments indépendants de la volumétrie du bâtiment exclus. Au cas où une construction présenterait plusieurs volumes, cette hauteur s'applique à chaque volume.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

I-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Bruit et isolation phonique

En ce qui concerne les bruits de voisinage, les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou le cas échéant les moyens à mettre en œuvre pour les supprimer.

+ Éléments remarquables

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le « règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Les éléments concernés par ce repérage devront respecter les prescriptions fixées aux articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous travaux portant sur un élément ainsi identifié.

+ Aspect extérieur des constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les aménageurs et constructeurs seront plus particulièrement attentifs aux points suivants :

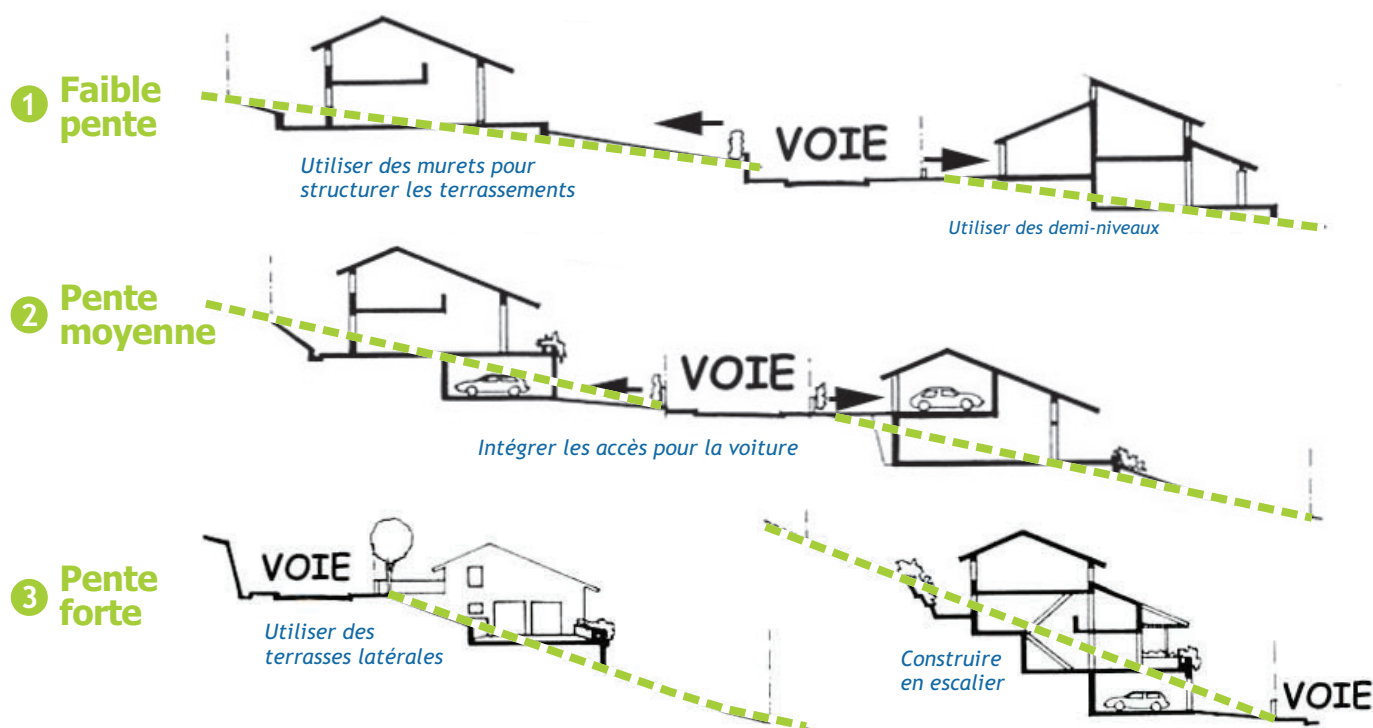
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés sera privilégiée.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Adaptation au terrain

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



Tenue et entretien des parcelles

Quelque soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

• Façades:

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...). Les matériaux ou enduits de couleurs vives sont interdits.

Le bardage bois est autorisé, à condition qu'il conserve son aspect bois et qu'il soit lasuré ou peint, sans couleurs vives. Sauf dispositions contraires propres à une zone, le bardage métallique est interdit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

• Toitures:

Sauf dispositions contraires propres à chaque zone, les toitures doivent avoir 2 pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures à 1 pente pourront être admises pour les volumes adossés à une construction de taille plus importante ou pour la construction de bâtiments annexes tels que les abris de jardins ou pool house dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront obligatoirement, sauf dispositions contraires, être végétalisées ou utilisables par leurs occupants. Dans le cas des extensions et des restaurations, la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la couleur de la toiture préexistante.

Des toitures différentes pourront enfin être admises sur tout ou partie du toit lorsqu'elles doivent permettre l'installation de dispositifs d'énergie alternative ou lorsqu'elles doivent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel.

Hors bâtiments à usages agricoles, les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation, sont interdits.

• Isolation:

La mise en œuvre sur les constructions existantes d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, par surélévation des toitures des constructions existantes, tout en s'assurant de la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, est autorisée.

• Clôtures:

Pour rappel, une clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

- Concernant les clôtures sur voies:

Sauf dispositions contraires propres à la zone, les clôtures sur voies seront réalisées par un mur bahut de hauteur maximum 1.50 mètre, elles seront traitées comme les façades des constructions. Le recours à la pierre de pays est encouragé.

- Concernant les clôtures entre parcelles mitoyennes:

Les clôtures peuvent être constituées de:

- Un mur plein, à condition de ne pas excéder 1,50 mètres de hauteur, d'être traitées comme les façades des bâtiments principaux (crépi identique) et de recevoir un couronnement tuiles ou couvertines ;
- Une haie ne dépassant pas 2 mètres de hauteur et qui pourra être composée de différentes essences.

- Dans les opérations de plusieurs constructions (lotissement):

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

L'harmonie doit être recherchée :

- Leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les supports de coffrets, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

• Les annexes:

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Les façades et la toiture devront être dans les mêmes couleurs que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois est autorisé dans le cas d'une utilisation de matériaux différents.

• Les équipements:

Conformément à l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires (périmètre monument historique, périmètre de protection du patrimoine bâti ou non bâti...), les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage. Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation. Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâtiment.

- Énergies renouvelables:

Se référer aux dispositions générales - article DG 09.

Conformément à l'article L.111-12 du Code de l'Urbanisme, les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneau photovoltaïque, éolienne...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage. Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation. Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâti.

- Risques

Se référer aux dispositions générales - article DG 09.

Une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire pour avis hydraulique devra avoir lieu dès qu'une ouverture à la construction est envisagée dans les zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

I-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le plan de zonage de la commune de BUSSIÈRES a identifié différents éléments remarquables (*cf. liste ci-dessous*) :

En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager et environnemental

Le plan de zonage, via un sur-zonage, a identifié:

- Des corridors écologiques, le premier traversant la commune d'Ouest en Est sur sa partie Nord, correspondant aux espaces de boisement. Le second est quant à lui localisé sur l'extrémité Sud du territoire communal. Ces corridors désignent un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, ou un groupe d'espèces ou métacommunauté. Ces zones de protection sont identifiées à l'échelle supra-communale, dans le SCOT Loire-Centre et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Il est recommandé que les corridors écologiques soient confortés par la préservation des haies existantes et la détermination d'espaces boisés à protéger, voire à (re)créer. Tout aménagement susceptible de créer une rupture de ces continuités écologiques (infrastructures, zones d'activités, extensions urbaines, remembrements...) devra être étudié de manière à ne pas entraver les déplacements des animaux (prise en compte des corridors écologiques dans les zones de développement urbain) ou à les rétablir (aménagement de passages à faune, restructuration de la trame végétale et paysagère, restauration de coulées vertes dans le tissu urbain...). De manière générale, tout aménagement, y compris les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau doit considérer son impact sur la fonctionnalité des milieux en définissant des mesures compensatoires.

- Des milieux humides, composés de cours d'eau et d'étangs qu'il s'agit de préserver. Le diagnostic a mis en évidence la richesse du réseau hydrographique de la commune qui compte notamment le ruisseau de Bernand, le ruisseau de la Tuilerie, le Sault ou encore le Regnand, ainsi que de nombreux étangs ou zones humides). Constitués d'éléments aquatiques et d'espaces d'interface entre les milieux aquatiques et terrestres, ces secteurs participent à la Trame Bleue. Offrant une richesse faunistique et floristique, ils sont à maintenir et préserver. Ainsi, tous travaux de drainage, remblais ou de défrichages susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des milieux humides est interdit.

- Des haies et arbres isolés, caractéristique de l'ensemble du territoire communal et participant à la richesse écologique du secteur, ces éléments paysagers sont à préserver. Aussi, la pérennité des éléments de végétation identifiés dans le zonage du PLU doit être assurée dans son linéaire et sa structure.

En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

Outre la prise en compte des milieux à forts enjeux environnementaux, le plan de zonage, participe à la protection du patrimoine architectural et urbain. La commune dispose d'un patrimoine architectural bâti remarquable participant à l'identité communale, qui n'est cependant pas inscrit aux Monuments Historiques. A ceci s'ajoute quelques éléments participants au patrimoine vernaculaire (croix, puits...) que l'on appelle également éléments de Petit Patrimoine.



Patrimoine bâti remarquable



Petit Patrimoine

L'ensemble des éléments architecturaux présentés ci-dessus ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Seuls les éléments de Petit Patrimoine sont recensés au plan de zonage. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

+ Espaces libres, plantations

Les plantations existantes (haies, arbres à haute tige...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations inesthétiques (cuves, appareils de climatisation, aires de stockage...).

+ Dispositifs d'énergie renouvelable

L'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. ».

Toutefois, l'article précise que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » et l'article L.111-17 rajoute que « les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Aussi, tout projet d'installation d'un dispositif d'isolation ou de protection d'énergie renouvelable situé à l'intérieur du périmètre L.111-16 du Code de l'Urbanisme ou des périmètres des Monuments Historiques et qui est susceptible de dénaturer le paysage pourra être refusé.

I-2-D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, des voies de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à proximité de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées:

- Pour les constructions individuelles/groupées: 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions collectives: 1 place de stationnement par logement. Il est également exigé la création d'une place de stationnement visiteurs pour 2 logements créés.

Pour les constructions autres que des logements, le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération envisagée. Dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra indiquer les dispositions prises pour assurer le stationnement hors du domaine public.

A chaque fois que cela est réalisable, il sera privilégié des parcs de stationnement non-imperméabilisés.

I-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

I-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

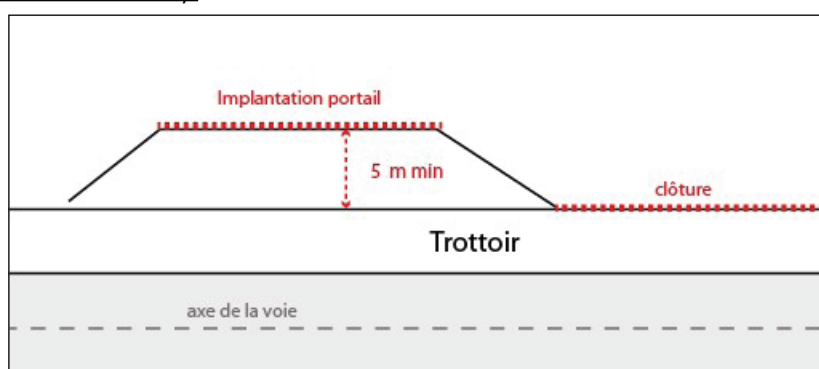
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'un accès en produisant une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des hypothèques en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

• Dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone UA):

En agglomération et notamment le long des principaux axes de circulation, les accès aux terrains (implantation du portail) doivent se faire en entrée de type « bateau » ou « charretière ». Aussi, les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum à partir du trottoir ou de l'accotement de la chaussée. Il s'agit de permettre le stationnement d'un véhicule sans que celui-ci n'empiète sur la chaussée.



Principe à respecter en matière d'implantation de portails

• Dans la zone UA :

Dans le secteur du centre-bourg (zone UA), les bâtiments à usage de stationnement pourront être édifiés en alignement des voies, à condition que les modalités de sortie et d'accès depuis les voies publiques puissent se faire dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de visibilité, sans entraîner de gêne particulière pour la circulation. La mise en place d'un portail électrique ou de tout autre dispositif évitant aux automobilistes d'avoir à stationner avant d'entrer dans leur parcelle pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées pour:

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les voies de desserte internes des opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

+ Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de services (ramassage ordures ménagères, véhicules de déneigement...).

Ainsi, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront permettre l'accès et le «retournement» des véhicules de secours et de services. Les voies en impasse doivent prévoir une aire de retournement. Il est obligatoire de prévoir un emplacement destiné à la collecte des ordures ménagères, en toute sécurité, pour les voiries, lotissement ou immeubles ne respectant pas ces dispositions.

Toute voirie ouverte à la circulation publique doit en outre être accessible aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale. Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

I-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du CGCT). L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des Etablissements Recevant du Public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) sont soumises à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

+ Assainissement

Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

+ Eaux usées

• Dans les zones U et AU:

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

• Dans les zones A et N:

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront être équipées d'un dispositif de traitement individuel conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est conseillé, pour tout projet de construction occasionnant des rejets d'eaux usées, de se référer au zonage d'assainissement figurant en annexe du présent PLU pour connaître les possibilités d'assainissement non collectif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié.

+ Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales. A noter que le raccordement au réseau existant s'entend pour les eaux de toitures comme pour le drainage des fondations des constructions.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De fait, toutes surfaces imperméabilisées nouvelles (bâtiments, voiries, terrasse...) entraînant la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondant à une pluie de fréquence décennale.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'artificialisation due notamment à l'urbanisation.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude «Loi sur l'eau» relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales doit, par ailleurs, s'effectuer à l'aval des toitures.

L'utilisation des eaux récoltées à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne:

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules...);
- L'alimentation des chasses d'eau et lavage des sols à l'intérieur des habitations;
- Le lavage du linge à titre expérimental, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du Ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie assurant notamment sa désinfection;
- Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'eau potable.

Leur utilisation à l'intérieur de certains bâtiments recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est strictement interdit.

• Règles spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment:

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation). Les robinets des eaux de pluie sont verrouillables.

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme «eau non potable», à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils ; aux passages de cloisons et de murs.

+ Réseaux secs

En zones U et AU, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et d'éclairage public devront être réalisés en technique souterraine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

• Concernant les lignes HTB:

Le gestionnaire de réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospects, d'implantation et de hauteur de constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

• Concernant le poste de transformation:

Des aménagements futurs, tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures du poste, sont autorisés. Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques, devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Leur volume devra être simple, leur couleur uniforme et foncée.

L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant les terrains situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage cité ci-dessus.

+ Obligations spécifiques au réseau téléphonique

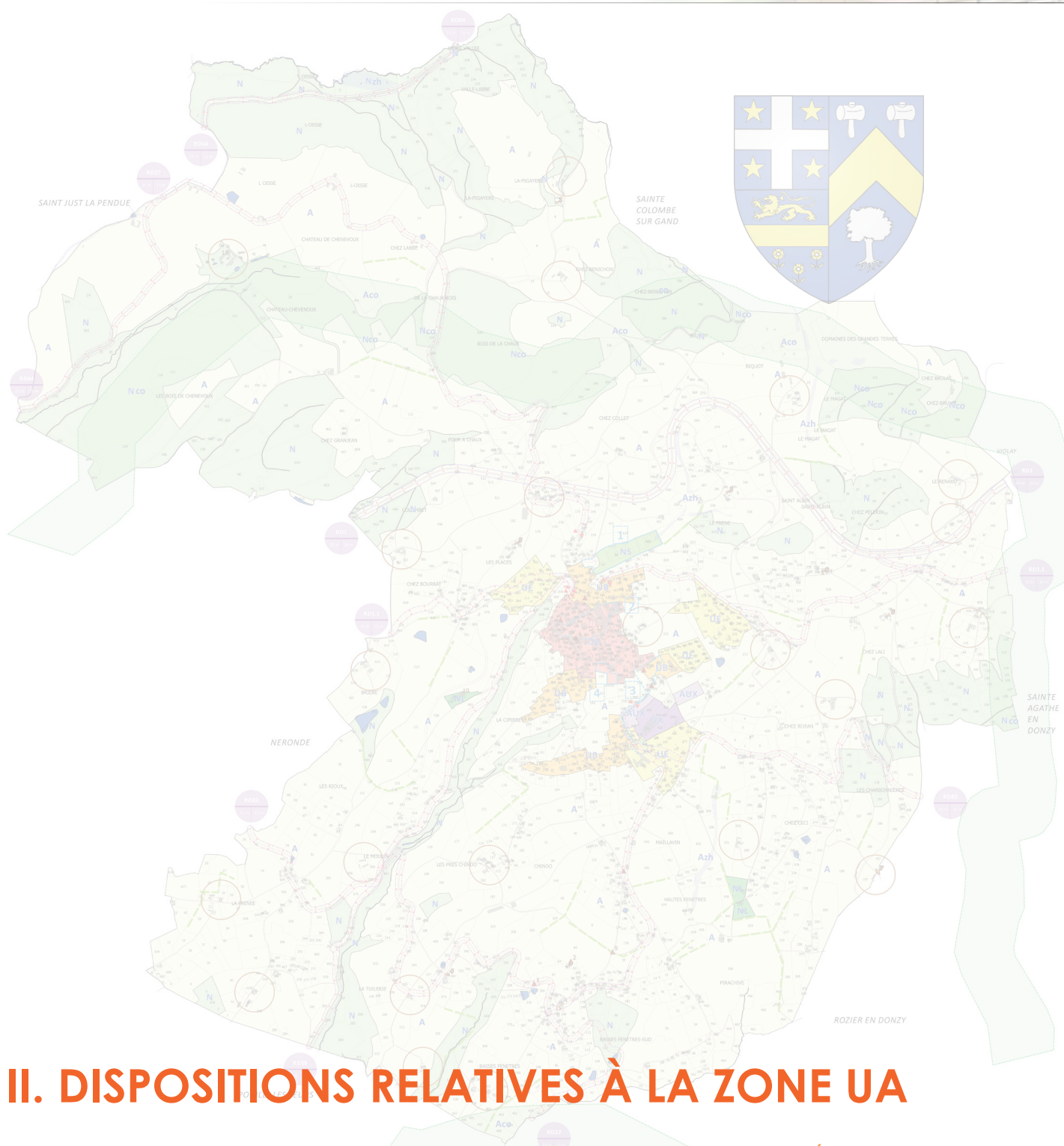
Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser. C'est également le cas pour le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

+ Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les Établissements Recevant du Public (ERP), aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100mm afin que les poteaux d'incendie de 100mm implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400m en agglomération et 800m hors agglomération.



II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UA

II-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

II-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

II-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

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

II-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-2-D. Stationnement

II-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

II-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu ancien et dense du centre-bourg, le long de la RD27 notamment. C'est une zone urbaine centrale immédiatement constructible, de densité importante où le bâti ancien est dominant. Elle a pour vocation principale l'habitat et l'accueil d'équipements publics. En continuité avec le développement historique de cette zone, les constructions nouvelles seront à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu.

II-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement, et notamment les installations classées générant des servitudes ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou toutes autres installations classées générant des contraintes réglementaires, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus au Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les aires de dépôt de véhicules visés au Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Les locaux d'activités industrielles ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les équipements d'infrastructure: réservoirs, tours hertziennes et pylônes d'une hauteur supérieur à 12m ;
- Les activités commerciales dont la surface de plancher est supérieur à 400m².

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées précédemment) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions devront respecter l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place sur un périmètre du centre-bourg ;
- Les installations ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales et commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients et que leur volume et aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

II-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

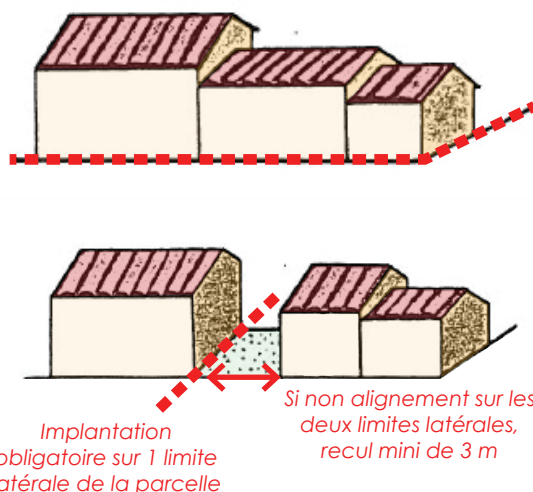
- Les constructions nouvelles devront :
 - en priorité, s'implanter à l'alignement de la voie
 - soit avec un recul de 3 mètres maximum, à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;
- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

• Pour les constructions principales:

- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant ;
- A partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant. La distance aux autres limites séparatives peut être égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclaircissement naturel des pièces principales soient assurées.

+ Emprise au sol

Non réglementé

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval, jusqu'à l'égout du toit doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pas dépasser une limite de 9 mètres ;
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal ;
- Pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes ...), la hauteur maximale pour est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (la hauteur pourra être dépassée de 1 mètre lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages ou

d'obtenir une continuité dans la ligne d'égout de toit) ;

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

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

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable, ainsi : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Bussières (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

A titre exceptionnel, tout projet de grande qualité architecturale pourra déroger aux règles de cet article.

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

• Toiture:

Forme:

- En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 50%, ou suivre le pourcentage du bâtiment existant, sauf pour les vérandas où la pente de toit pourra atteindre un minimum de 15%.
- Annexes non attenantes à la construction : le pourcentage de toiture pourra être inférieur à 30 %.

Matériaux:

- Les couvertures réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.
- Les débords de toiture en pignons sont limités à 50cm.
- Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.
- Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).
- Annexes non attenantes à la construction : les matériaux de toiture autre que les tuiles seront autorisés dans les couleurs se rapprochant de la teinte existante.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture sans effet de superstructure surajoutée.

• Les façades:

Une mixité entre le revêtement mural et la pierre apparente doit être maintenue. Pour le revêtement, il s'agira souvent d'enduit taloché de couleur blanchâtre ou légèrement teinté de rose ou d'ocre. Les façades anciennes pourront garder leurs pierres apparentes sous forme de jointoiement à pierre vue et les moellons à peine lités.

Les façades enduites pourront être peintes (peinture à base chaux ou minérales). La mise à nu des matériaux conçus pour être peints ou enduits est proscrite.

Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.

Les gardes-corps à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins).

Les façades pour la construction neuve ou la reconstitution de façade dont la situation et l'aspect le permettent:

- On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine.
- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés.
- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifient à condition d'utiliser des profilés de faible section.

La restauration de façades traditionnelles:

- Les modifications d'ouvertures seront autorisées en respectant l'aspect environnemental.

Les façades commerciales:

- Les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies ...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes sont à proscrire, les bandeaux disproportionnés sont également à proscrire. Les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

• Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues. Elles seront réalisées soit:

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 m et minimum de 1.50 m.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0.80m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels ou radicalement contemporaines avec ds profilés fins s'il s'agit d'une clôture accompagnant la restructuration d'une façade ou d'un grillage.
- Au moyen d'un mur de maçonnerie, enduit au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles scellées à la chaux et doublé d'une haie et d'une hauteur comprise entre 1.20m et 1.50m pourra être autorisé.

Lorsque le mur bahut est surmonté d'un simple grillage, celui-ci pourra être doublé d'une haie.

Les murs seront enduits au mortier de chaux ou en pierre apparente mais en accord avec le style de l'habitation et/ou la perspective de la rue.

Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints conformément au nuancier.

Les clôtures dans les carrefours seront constituées d'un mur bas de 0.80m maximum surmonté d'un grillage sur 1.20m de part et d'autre du carrefour. Ces clôtures ne pourront être doublées d'une haie.

• Les antennes paraboliques

Antennes de dimensions supérieures à 1m:

Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (R.421-9 du Code de l'Urbanisme).

Antennes de dimensions inférieures à 1 m:

L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite.

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée ...) soit dans une courette entourée de bâtiments.

II-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**+ Les espaces libres et plantations**

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

II-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera au minimum de:

- 1 place par logement pour les T2 ;
- 1.5 place par logement à partir du T3.

Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrées par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

II-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**II-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées****+ Accès**

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour si possible.

II-3-B. Desserte par les réseaux**+ Eau potable**

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

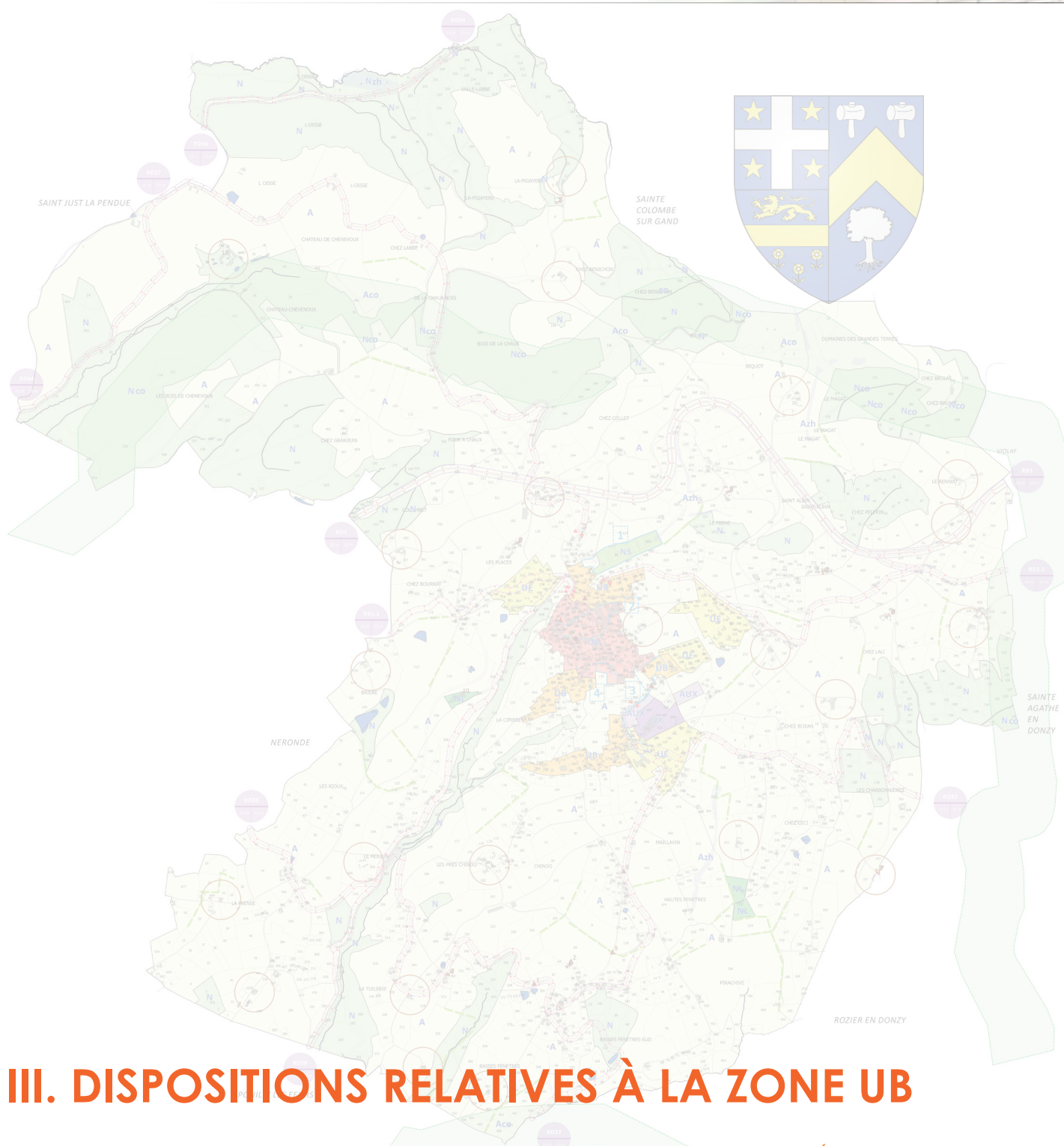
Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UB

III-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

III-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

III-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

III-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

III-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III-2-D. Stationnement

III-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

III-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB recouvre un secteur comprenant une zone urbaine peu dense ; c'est-à-dire du bâti mixte ancien et récent, faubourg.

III-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement, et notamment les installations classées générant des servitudes ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou toutes autres installations classées générant des contraintes réglementaires, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus au Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les aires de dépôt de véhicules visés au Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Les locaux d'activités industrielles ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les équipements d'infrastructure: réservoirs, tours hertziennes et pylônes d'une hauteur supérieur à 12m ;
- Les activités commerciales dont la surface de plancher est supérieur à 400m².

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées précédemment) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en place sur un périmètre du centre-bourg ;
- Les installations ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales et commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients et que leur volume et aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

III-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

III-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

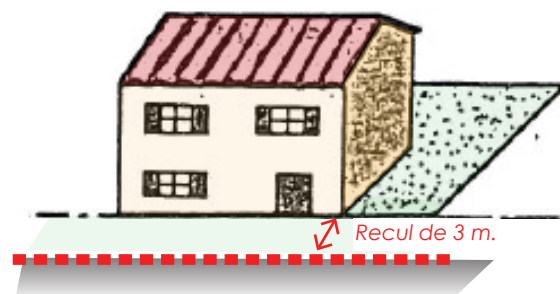
+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;



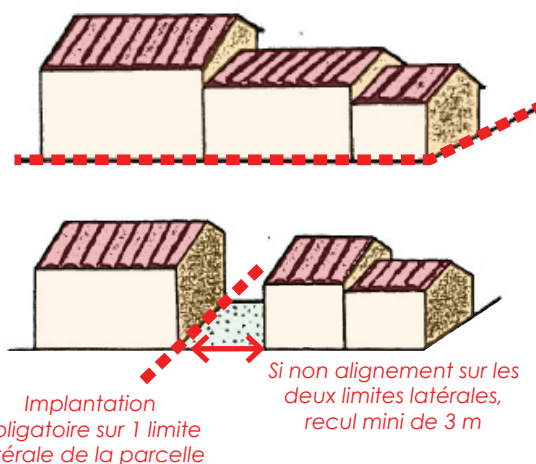
- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La hauteur autorisée en cas d'implantation en limite séparative est la même que la hauteur maximum des constructions dans cette zone.



+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes pourront être accolés au bâtiment principal, ou à la limite d'emprise publique, ou à une limite séparative.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

+ Emprise au sol

Non réglementé

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval, jusqu'à l'égout du toit doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pas dépasser une limite de 9 mètres ;
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal ;
- Pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes ...), la hauteur maximale pour est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (la hauteur pourra être dépassée de 1 mètre lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages ou d'obtenir une continuité dans la ligne d'égout de toit) ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

III-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable, ainsi : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Bussières (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

A titre exceptionnel, tout projet de grande qualité architecturale pourra déroger aux règles de cet article.

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

• Toiture:

Forme:

- En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 50%, ou identique à la pente existante pour les extensions, sauf pour les vérandas où la pente de toit pourra atteindre un minimum de 15%.
- Annexes non attenantes à la construction : le pourcentage de toiture pourra être inférieur à 30 %

Matériaux:

- Les couvertures réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.
- Les débords de toiture en pignons sont limités à 50cm.
- Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.
- Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).
- Annexes non attenantes à la construction : les matériaux de toiture autres que les tuiles devront être intégrés à la façade ou à la toiture sans effet de superstructure surajoutée.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée et ne seront pas visible depuis l'espace public.

Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).

• Les façades:

Une mixité entre le revêtement mural et la pierre apparente doit être maintenue. Pour le revêtement, il s'agira souvent d'enduit taloché de couleur blanchâtre ou légèrement teinté de rose ou d'ocre. Les façades anciennes pourront garder leurs pierres apparentes sous forme de jointoiement à pierre vue et les moellons à peine lités.

Les façades enduites pourront être peintes (peinture à base chaux ou minérales). La mise à nu des matériaux conçus pour être peints ou enduits est proscrite.

Les gardes-corps à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins).

Les façades pour la construction neuve ou la recomposition de façade dont la situation et l'aspect le permettent:

- On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine.
- Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés.
- On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifient à condition d'utiliser des profilés de faible section.

La restauration de façades traditionnelles:

- Les percements sont à conserver ou rétablir en cas de transformation altérant l'état d'origine. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.
- Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables en tableau peuvent être

exceptionnellement autorisées en rez-de-chaussée.

- Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront réalisées en menuiserie traditionnelle à peindre.
- En façades visibles depuis l'espace public, toutes les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes ou teintées.

Les façades commerciales:

- Les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies ...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes sont à proscrire, les bandeaux disproportionnés sont également à proscrire. Les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

• Les clôtures

Les clôtures seront composées :

- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois) sans soubassement apparent (les potelets pourront être fixés sur un muret), doublé d'une haie vive d'essence régionale. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.
- soit d'un mur de maçonnerie, enduite au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles scellées à la chaux et doublé d'une haie et d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.50 mètres pourra être autorisé.
- les clôtures dans les carrefours seront constituées d'un mur bas de 0.80 mètre maximum surmonté d'un grillage sur 1.20 mètres de part et d'autre du carrefour. Ces clôtures ne pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées soit:

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2m et minimum de 1.50m.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0.80m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels ou radicalement contemporaines avec des profilés fins s'il s'agit d'une clôture accompagnant la restructuration d'une façade ou d'un grillage.
- Au moyen d'un mur de maçonnerie, enduit au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles scellées à la chaux et doublé d'une haie et d'une hauteur comprise entre 1.20m et 1.50m pourra être autorisé.

Lorsque le mur bahut est surmonté d'un simple grillage, celui-ci pourra être doublé d'une haie.

Les murs seront enduits au mortier de chaux ou en pierre apparente mais en accord avec le style de l'habitation et/ou la perspective de la rue.

Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints conformément au nuancier.

Les clôtures dans les carrefours seront constituées d'un mur bas de 0.80m maximum surmonté d'un grillage sur 1.20m de part et d'autre du carrefour. Ces clôtures ne pourront être doublées d'une haie.

III-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés. Ils devront participer à la composition générale des lotissements.

Sur chaque unité foncière, l'espace restant hors construction, voie de circulation et aire de stationnement devra être aménagé en espace vert.

Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

II-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera au minimum de :
- 2 places par pavillon

Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrées par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour si possible.

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

III-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

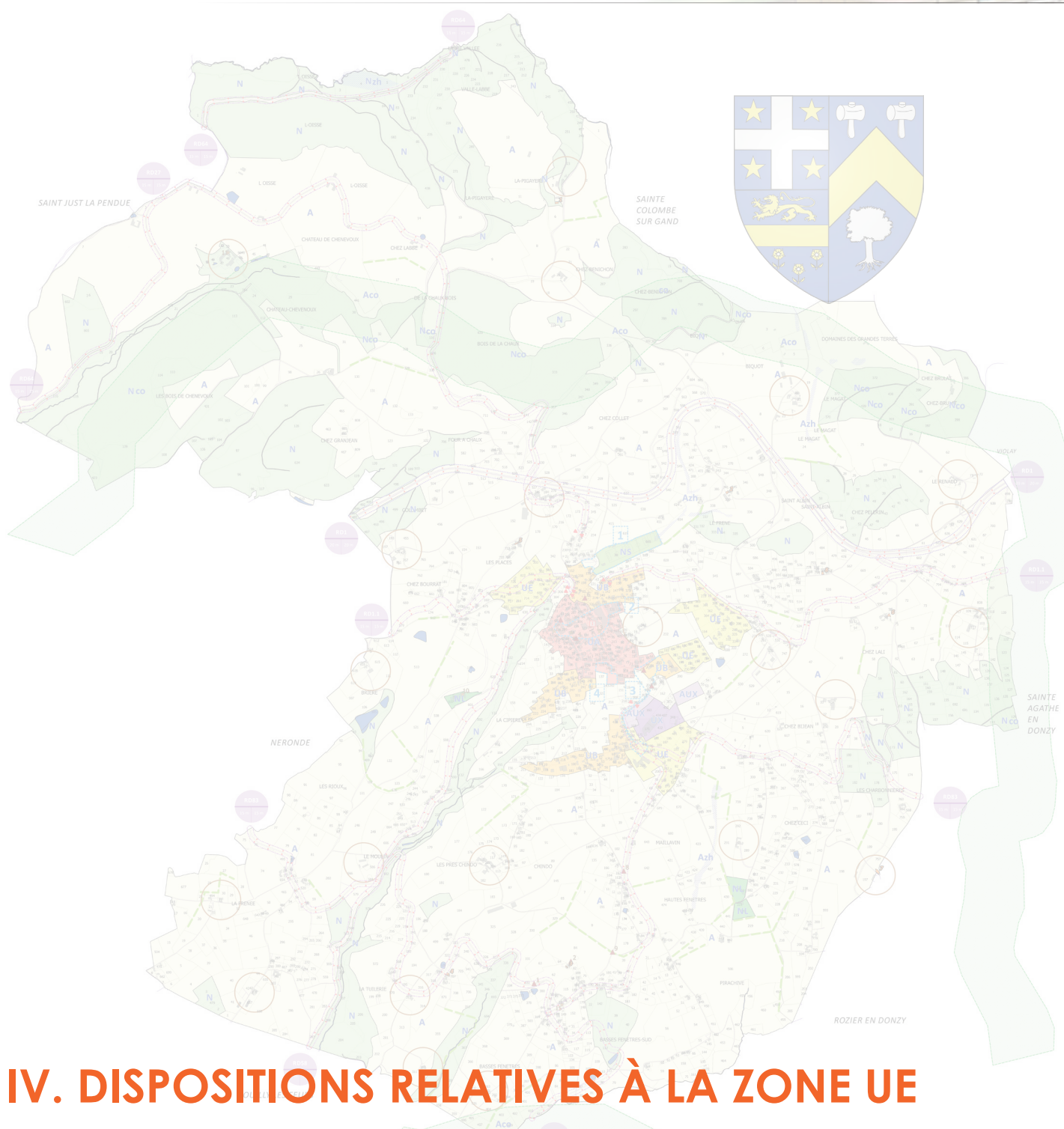
Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UE

IV-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

IV-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

IV-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IV-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

IV-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

IV-2-D. Stationnement

IV-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

IV-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

IV-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE recouvre des hameaux proches du bourg, composés d'un tissu pavillonnaire traditionnel.

IV-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement, et notamment les installations classées générant des servitudes ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou toutes autres installations classées générant des contraintes réglementaires, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article **R-442-2** du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les aires de dépôt de véhicules visés au Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone ;
- Les locaux d'activités industrielles ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les équipements d'infrastructure: réservoirs, tours hertziennes et pylônes d'une hauteur supérieur à 12m ;
- Les activités commerciales dont la surface de plancher est supérieur à 400m².

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées précédemment) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les installations ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales et commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients et que leur volume et aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

IV-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IV-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

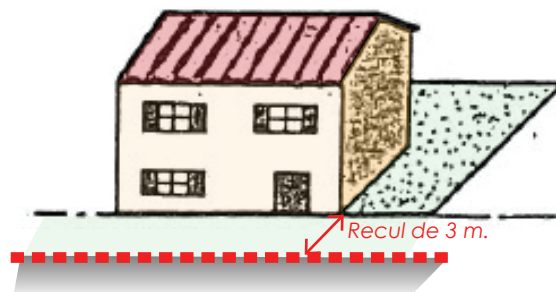
+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;



- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

L'implantation des bâtiments peut se faire en limite séparative avec ou sans mur mitoyen.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance est de 3 mètres minimum ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres. Les modifications apportées reprennent ces conclusions.

Les hauteurs autorisées en cas d'implantation en limite séparative sont les mêmes que la hauteur maximum des constructions dans cette zone.



+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

+ Emprise au sol

Non réglementée

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval, jusqu'à l'égout du toit doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pas dépasser une limite de 6 mètres ;
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal ;
- Pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes ...), la hauteur maximale pour est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (la hauteur pourra être dépassée de 1 mètre lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages ou d'obtenir une continuité dans la ligne d'égout de toit) ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

IV-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable, ainsi : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Bussières (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

A titre exceptionnel, tout projet de grande qualité architecturale pourra déroger aux règles de cet article.

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, d'une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

• Toiture:

Forme:

- En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 50%, ou identique à la pente existante pour les extensions, sauf pour les vérandas où la pente de toit pourra atteindre un minimum de 15%.
- L'extension mesurée des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux précédentes règles.
- Annexes non attenantes à la construction : le pourcentage de toiture pourra être inférieur à 30 %.

Matériaux:

- Les couvertures réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.
- Les débords de toiture en pignons sont limités à 50cm.
- Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.
- Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).
- Annexes non attenantes à la construction : les matériaux de toiture autres que les tuiles seront autorisés dans les couleurs se rapprochant de la teinte existante.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient traités naturels et incolores.

Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).

• Les clôtures

Les clôtures seront composées :

- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois) sans soubassement apparent (les potelets pourront être fixés sur un muret), doublé d'une haie vive d'essence régionale. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.

- soit d'un mur de maçonnerie, enduite au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles scellées à la chaux et doublé d'une haie et d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.50 mètres pourra être autorisé.

- les clôtures dans les carrefours seront constituées d'un mur bas de 0.80 mètre maximum surmonté d'un grillage sur 1.20 mètres de part et d'autre du carrefour. Ces clôtures ne pourront être doublées d'une haie.

IV-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les lotissements, 10 % de la surface en espace libre doit participer à la composition générale de l'opération.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

IV-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera au minimum de :

- 2 places par logement dont une obligatoirement à l'air libre

Dans les lotissements, il sera prévu 1 place publique pour 2 logements minimum, en dehors des voies de circulation.

Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrées par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

IV-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

IV-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

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

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

IV-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement autonome devra être installé, conforme à la réglementation.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

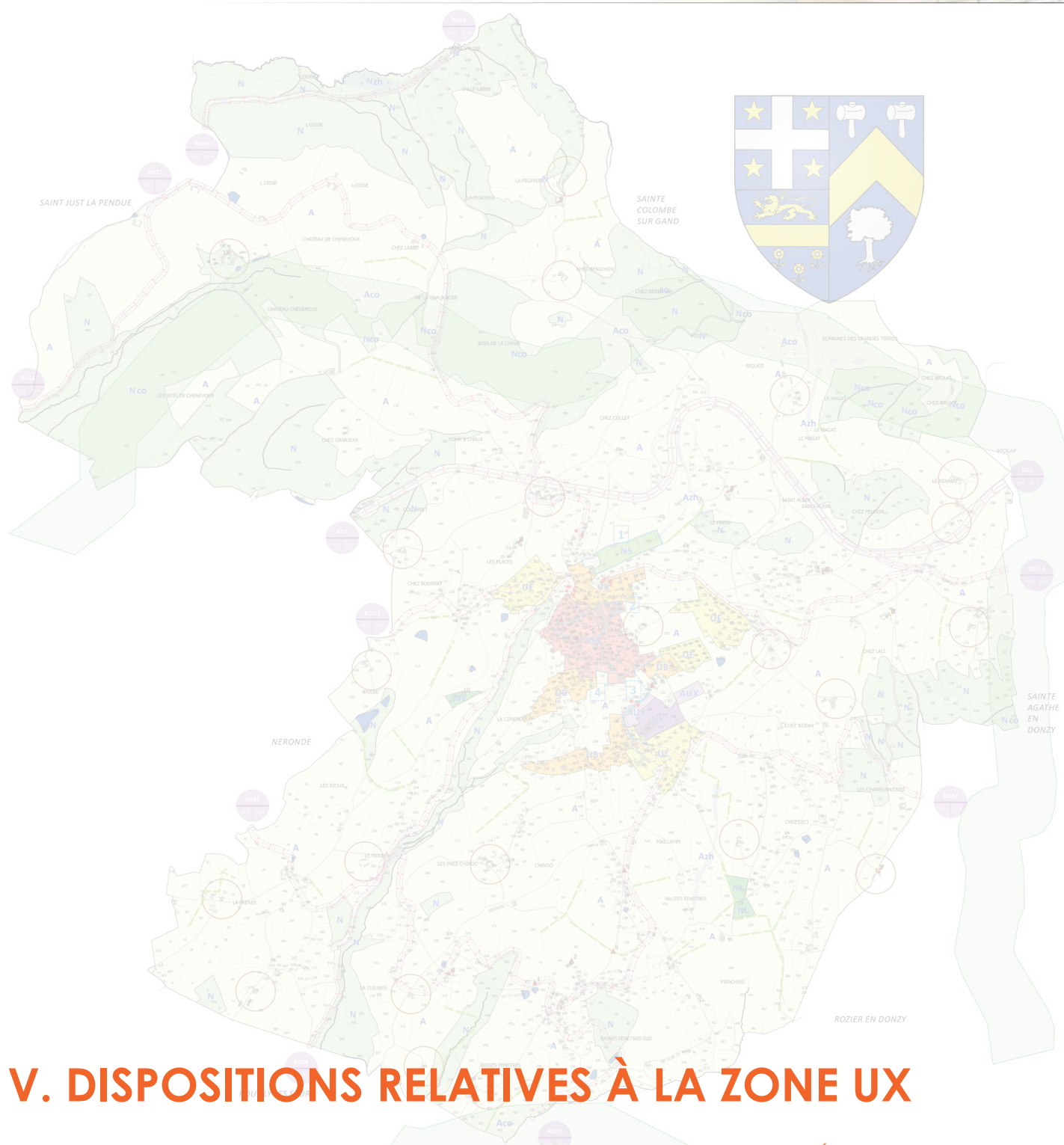
Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



V. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UX

V-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

V-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

V-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

V-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

V-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

V-2-D. Stationnement

V-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

V-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

V-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux installations artisanales et industrielles existantes.

V-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions d'habitations isolées
- Les installations classées générant des servitudes (SEVESO)
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de gravière ;
- Les aires de dépôt de véhicules visés au Code de l'Urbanisme ;
- Les logements dont la présence n'est pas nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des activités présentes dans la zone.

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées précédemment) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont liées à l'activité.
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

V-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

V-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Le long de la RD27, les constructions observeront un recul de 15 m. au minimum par rapport à la limite d'emprise publique. Ailleurs, les constructions s'implanteront à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;
- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

1- Pour les équipements d'infrastructures : pylônes, tours hertziennes et réservoir si la parcelle voisine est en zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de cette infrastructure au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux fois la hauteur de l'infrastructure, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2- Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance est de 3 mètres minimum ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres. Les modifications apportées reprennent ces conclusions.

3 - Pour les autres constructions :

- Si la parcelle voisine n'est pas en UX, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative
- Si la parcelle voisine est en zone UX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu...), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Emprise au sol

Non réglementé

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres au point le plus haut sauf pour les équipements d'infrastructures.

V-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,...ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium,...).

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère ou seront réalisées sous forme de totems en limite d'emprise publique.

Les clôtures seront traitées avec soin et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

La couverture sera de teinte mate. La recouverture des bâtiments industriels existants peut être autorisée en bac acier de couleur rouge.

La meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel sera nécessaire.

V-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité en respect des mesures énoncées dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

V-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de:

- 2 places par logement dont une obligatoirement à l'air libre

Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrées par la ou les activités concernées, 1 place par emploi créé en prenant en compte les besoins des visiteurs et des salariés.

Des aires de manœuvre et de stationnement devront être prévues pour les poids lourds.

V-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

V-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

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

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

V-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement autonome devra être installé, conforme à la réglementation.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.

VI-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

VI-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- VI-2-A. Volumétrie et implantation des constructions
- VI-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- VI-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- VI-2-D. Stationnement

VI-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées
VI-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUX correspond au secteur « Monceau », non urbanisé, destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de l'accueil d'activités économiques, artisanales et industrielles. Ce secteur constitue une extension de la zone d'activités économiques de Monceau0 Cette zone ne pourra être urbanisée par tranches successives qu'à condition d'être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant ou à créer et de toutes les viabilités nécessaires à l'aménagement de la zone.

VI-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ci-dessous.

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées précédemment) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont liées à l'activité.
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

VI-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VI-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Le long de la RD27, les constructions observeront un recul de 15 m. au minimum par rapport à la limite d'emprise publique. Ailleurs, les constructions s'implanteront à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;
- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

1- Pour les équipements d'infrastructures : pylônes, tours hertziennes et réservoir si la parcelle voisine est en zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de cette infrastructure au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux fois la hauteur de l'infrastructure, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2- Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance est de 3 mètres minimum ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres. Les modifications apportées reprennent ces conclusions.

3 - Pour les autres constructions :

- Si la parcelle voisine n'est pas en UX, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative
- Si la parcelle voisine est en zone UX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu...), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Emprise au sol

Non réglementé

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres au point le plus haut sauf pour les équipements d'infrastructures.

VI-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage,...ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium,...).

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère ou seront réalisées sous forme de totems en limite d'emprise publique.

Les clôtures seront traitées avec soin et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

La couverture sera de teinte mate. La recouverture des bâtiments industriels existants peut être autorisée en bac acier de couleur rouge.

La meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel sera nécessaire.

VI-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité en respect des mesures énoncées dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

VI-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de:

- 2 places par logement dont une obligatoirement à l'air libre

Pour les autres constructions (activités, commerces ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrées par la ou les activités concernées, 1 place par emploi créé en prenant en compte les besoins des visiteurs et des salariés.

Des aires de manœuvre et de stationnement devront être prévues pour les poids lourds.

VI-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

VI-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

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

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

VI-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement autonome devra être installé, conforme à la réglementation.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

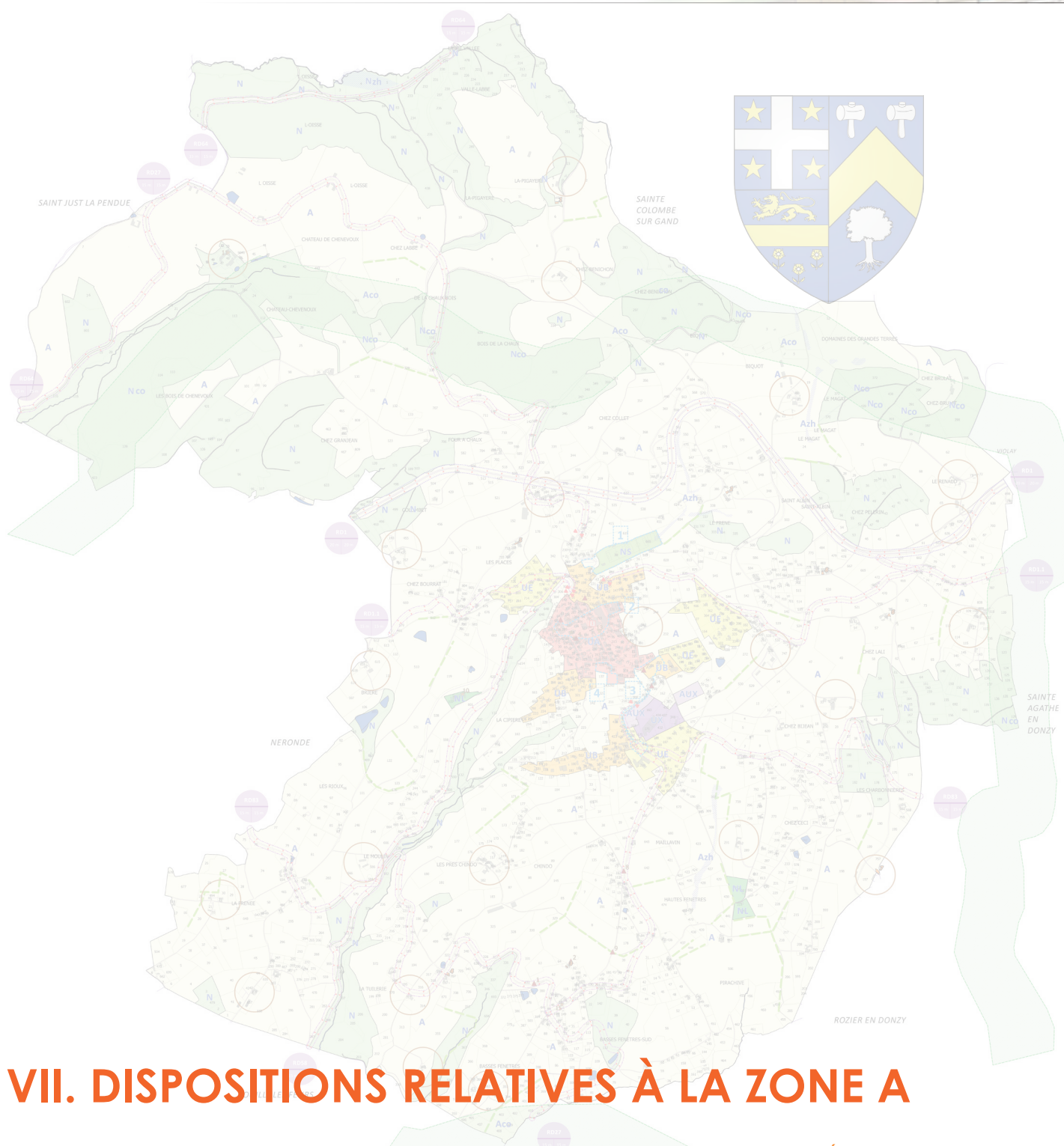
Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



VII. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A

VII-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

VII-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

VII-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

VII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VII-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

VII-2-D. Stationnement

VII-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

VII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

VII-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est un secteur naturel à protéger de l'urbanisation, en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics sont seules autorisées. Les extensions et les annexes aux constructions existantes sont également autorisées, de manière réglementée.

La zone A est également marqué par des sous-secteurs :

- La zone Azh : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence de zones humides identifiées par le Département et reportées au plan de zonage par une trame spécifique
- La zone Aco : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT Loire Centre

VII-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées ci-dessous.

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Seules les occupations et installations liées à un usage agricole du sol sont admises.

Sont ainsi autorisés :

a) Les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole (bâtiments agricoles, locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation, cuvage, serres, silos, entrepôts,...)

b) Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires

c) Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes (garage, dépendances, piscine...), à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité du bâti existant. Seule une habitation par exploitation est autorisée, sous réserve quelle soit strictement liée à l'activité agricole.
- d'agro tourisme (gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôte, ferme auberge,...) dans le cadre de l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume existant
- de vente, à savoir les locaux de vente issus de l'activité agricole ou en constructions neuves. Ces locaux devront être aménagés, conformément à la réglementation en matière d'hygiène, dans le volume des bâtiments agricoles existants, ou leur être attenants. Les bâtiments de type abris de jardins ou autres abris ne pourront faire l'objet d'une telle utilisation.

d) L'extension mesurée (de l'ordre de 30%) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension)

e) Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine)

- Concernant la zone Azh : la réalisation d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) sur les secteurs repérés au plan de zonage comme zone humide devront respecter la réglementation définie par la Loi sur l'Eau (nomenclature « Eau et milieux aquatiques » - article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Les demandes d'autorisation ou de déclaration devront notamment proposer des mesures correctives voire compensatoires si l'incidence sur la zone humide ne peut être évitée.

- Concernant la zone Aco : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune.

VII-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

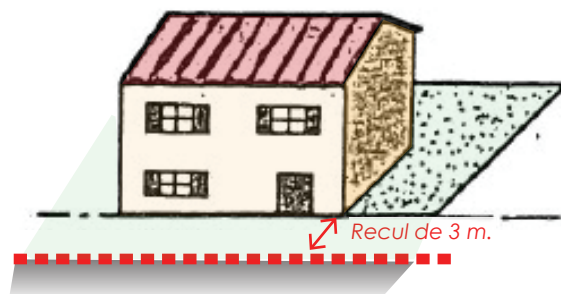
+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;



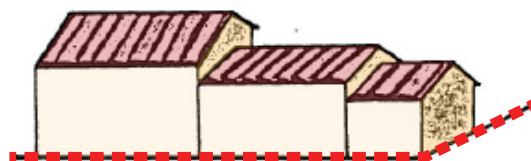
- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

L'implantation des bâtiments peut se faire en limite séparative avec ou sans mur mitoyen.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.



Les hauteurs autorisées en cas d'implantation en limite séparative sont les mêmes que la hauteur maximum des constructions dans cette zone.

+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie. L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclaircissement naturel des pièces principales soient assurées.

+ Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

Pour les habitations ou activités agro-touristiques, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement, au milieu de la façade aval, jusqu'à l'égout du toit, ou de l'acrotère doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pas dépasser une limite de 9 mètres. Pour les bâtiments d'activités agricoles, la hauteur maximum au point le plus haut du bâtiment est de 12 mètres.

La hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...) est limitée à 12 mètres au point le plus haut ou exceptionnellement pour des raisons techniques et spécifiques à justifier à 14 mètres.

VII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable, ainsi : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Bussières (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

A titre exceptionnel, tout projet de grande qualité architecturale pourra déroger aux règles de cet article.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient traités.

Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.

Pour les bâtiments agricoles, les toits pourront être couverts en bacs acier ou en fibre de ciment de ton foncé ou mate.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée et ne seront pas visible depuis l'espace public.

Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).

• Toiture :

Forme:

- En règle générale, les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale sous réserve des contraintes du parcellaire.
- Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel. Les talus autour des constructions sont limités à 1/2 niveau si possible
- En générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 50%, ou suivre le pourcentage du bâtiment existant, sauf pour les vérandas où la pente de toit pourra atteindre un minimum de 15%.
- Pour les bâtiments agricoles, la pente des toits sera au minimum de 15 %.
- L'extension mesurée des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux précédentes règles.
- Annexes non attenantes à la construction : le pourcentage de toiture pourra être inférieur à 30 %.

Matériaux:

- Les couvertures réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.
- Les débords de toiture en pignons sont limités à 50cm.
- Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus

proche possible du faîtage de la construction.

- Pour les couvertures des piscines et des vérandas, sont autorisés les matériaux spécifiques aux piscines et aux vérandas (couverture de type thermoplastique transparent).
- Annexes non attenantes à la construction : les matériaux de toiture autres que les tuiles seront autorisés dans les couleurs se rapprochant de la teinte existante.

VII-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les bâtiments ou installations devront comporter un volet paysager particulièrement développé dans le permis de construire, afin de ne pas compromettre le caractère des lieux avoisinants. La plantation d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité.

Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

VII-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

VII-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

VII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

VII-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Si les bâtiments d'activités nécessitent une alimentation en eau potable, celle-ci pourra être assurée par la création d'un puits à la charge du pétitionnaire sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur ou d'un raccordement sur un réseau public d'eau potable.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent obligatoirement être raccorder au réseau public d'eau potable.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Les eaux et matières usées peuvent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra alors tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment la topographie (implantation au point haut), du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées, s'il existe

+ Réseaux secs

Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



VIII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

VIII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VIII-2-D. Stationnement

VIII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

VIII-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est non équipée et il convient de la protéger en raison, d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend une zone NS : zone naturelle à vocation sportive et de loisirs.

La zone N est également marqué par des sous-secteurs :

- La zone Nzh : elle correspond aux secteurs naturels marqués par la présence de zones humides identifiées par le Département et reportées au plan de zonage par une trame spécifique
- La zone Nco : elle correspond aux secteurs naturels marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT Loire Centre

VIII-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées ci-dessous, ce qui inclus les campings, stationnement de caravanes, abris de jardin, seuls sont admis les abris pour animaux.

Pour la zone NS, sont interdites toutes constructions isolées et activités de toutes sortes autre qu'à vocation sportive et de loisirs.

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

a) Les constructions d'intérêt général à vocation sportive et de loisirs qui, en lien avec la vocation de la zone, permettent la découverte et la valorisation du patrimoine naturel de la commune. Ces constructions devront obligatoirement privilégier l'usage de matériaux naturels du type bois ou éventuellement pierres de pays.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou ouvrages nécessaires à la bonne gestion des espaces de forêts.

c) L'extension mesurée (de l'ordre de 30%) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension)

d) Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine)

e) Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m²

f) Les garages individuels

g) Les équipements concernant les énergies renouvelables

Pour la zone NS, ne sont admises :

- que les constructions à usage d'habitation liés aux activités sportives et de loisirs
- que les constructions à usage sportif, de loisir ou culturel

- Concernant la zone Nzh : la réalisation d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) sur les secteurs repérés au plan de zonage comme zone humide devront respecter la réglementation définie par la Loi sur l'Eau (nomenclature « Eau et milieux aquatiques » - article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Les demandes d'autorisation ou de déclaration devront notamment proposer des mesures correctives voire compensatoires si l'incidence sur la zone humide ne peut être évitée.

- Concernant la zone Nco : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune.

VIII-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VIII-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

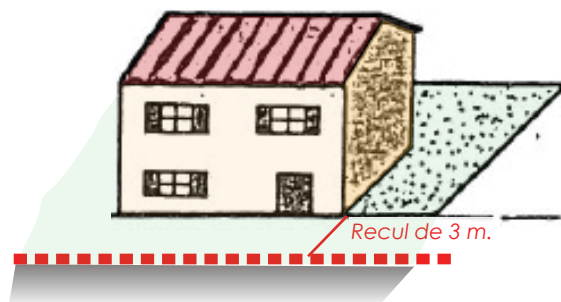
+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ;
- Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre) ;



- Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

En zone NS, l'implantation des bâtiments peut se faire en limite séparative avec ou sans mur mitoyen. Dans le cas contraire, le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative et la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

Les hauteurs autorisées en cas d'implantation en limite séparative sont les mêmes que la hauteur maximum des constructions dans cette zone.

+ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

+ Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

La surface d'emprise au sol ne doit pas être supérieure à 10 % de la surface de la parcelle en zone NS.

+ Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

Pour les abris pour animaux, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres au point le plus haut sauf pour les équipements d'infrastructures, l'extension mesurée pour les habitations n'excédant pas la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des constructions, de l'égout au toit ne doit pas dépasser 9 mètres, en zone NS.

VIII-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions générales.

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable, ainsi : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Bussières (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

A titre exceptionnel, tout projet de grande qualité architecturale pourra déroger aux règles de cet article.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient traités naturels et incolores.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.

• Toiture :

Forme:

- En règle générale, les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale sous réserve des contraintes du parcellaire.
- Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel. Les talus autour des constructions sont limités à 1/2 niveau.
- En générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 50%, ou suivre le pourcentage du bâtiment existant, sauf pour les vérandas où la pente de toit pourra atteindre un minimum de 15%.
- Pour les bâtiments agricoles, la pente des toits sera au minimum de 15 %.
- L'extension mesurée des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux précédentes règles.
- Annexes non attenantes à la construction : le pourcentage de toiture pourra être inférieur à 30 % et les matériaux de toiture autres que les tuiles seront autorisés dans les couleurs se rapprochant de la teinte existante.

VIII-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Non réglementé

Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

VIII-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les projets de constructions à vocation culturelle et de loisirs autorisés par le présent règlement ne sont pas nécessairement conçus pour être accessibles en voiture. Ils ne seront éventuellement accessibles à pied ou à vélo. Des points de stationnement vélos pourront être aménagés. L'accès par un véhicule de service ou d'entretien devra cependant être maintenu. Un emplacement réservé pour le stationnement de ces véhicules doit être prévu de sorte que leur stationnement n'empiète pas sur l'emprise des voies publiques

VIII-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

VIII-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour si possible.

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

VIII-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Les eaux ménagères et matières usées peuvent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-

ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra alors tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment la topographie (implantation au point haut), du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour la zone NS :

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe; Dans le cas contraire, une installation conforme au règlement du SPANC devra être créée.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

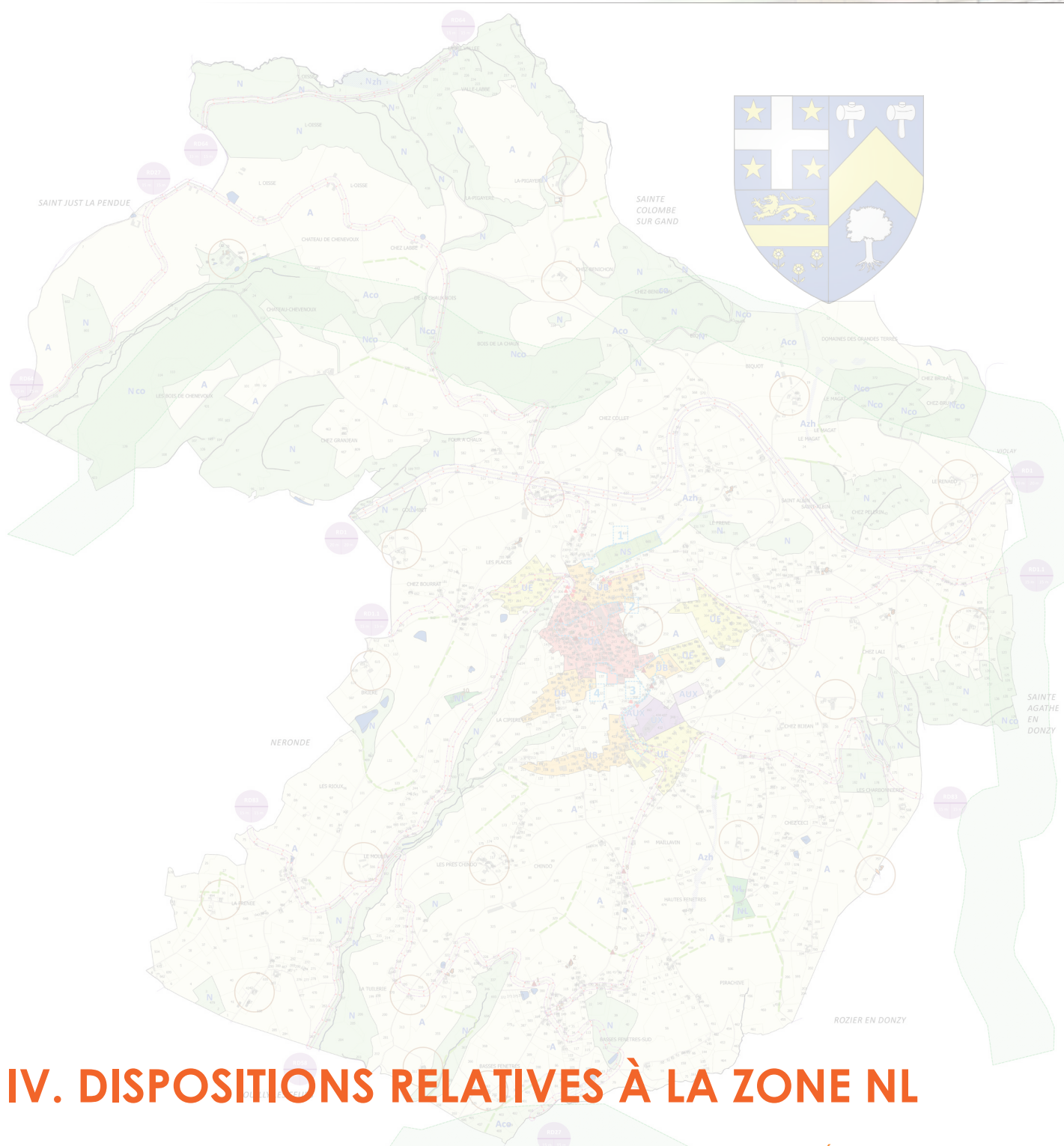
Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NL

IV-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

IV-1-A. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

IV-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IV-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

IV-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

IV-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

IV-2-D. Stationnement

IV-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

IV-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

IV-3-B. Desserte par les réseaux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NL correspond à la zone de Hautes Fenêtres, où il y a déjà quelques chalets d'installés et au château de la Côte. La vocation de cette zone est d'accueillir des activités de loisirs et d'hébergements diversifiés, en lien avec les activités touristiques. Le sous-secteur NL correspond à une zone où les activités liées à l'hôtellerie sont autorisées dans certaines mesures.

IV-1-B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

+ Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au paragraphe suivant.

+ Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu existant. On peut citer les conditions suivantes:

- Les constructions doivent être liées à l'activité de loisirs ou à hébergement diversifiés (type chalet,...), en lien avec les activités touristiques et culturelles
- L'aménagement en vue de l'usage hôtelier ou d'une activité économique directement liée à la pratique des loisirs ou du tourisme (chambres d'hôtes, salles de réunions,...)
- Les extensions limitées des constructions existantes (dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante) ne doivent pas dépasser 150 m²
- Les annexes limitées des constructions existantes (dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante) ne doivent pas dépasser 50 m²
- La restauration, la reconstruction des bâtiments existants sont autorisées dans l'enveloppe du volume ancien
- Les constructions ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- Les constructions à usage d'activités de loisirs, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- Les équipements concernant les énergies renouvelables.

IV-2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IV-2-A. Volumétrie et implantation des constructions

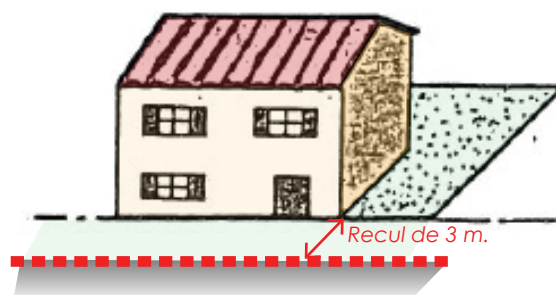
+ Caractéristique des terrains

Non réglementé.

+ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions générales.

- Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à une distance égale à la demi-hauteur des constructions si celle-ci dépasse 6 mètres ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ;



+ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions générales

+ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
Il n'est pas fixé de règle particulière.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairement naturel des pièces principales soient assurées.

+ **Emprise au sol**
Non réglementée

+ **Hauteur maximale des constructions**
Se reporter aux dispositions générales.

- Pour les constructions principales : elles doivent être en harmonie avec les constructions voisines et ne pas dépasser une limite de 6 mètres ;
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur ne devra pas excéder 4 m,

IV-2-B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

+ **Aspect extérieur des constructions**
Se reporter aux dispositions générales.

• Toiture:

Forme:

- En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux ou trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.
- Les toitures à une seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume, annexes accolés au bâtiment principal ou à un autre mur de clôture.

Matériaux:

- Les couvertures réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.
- Annexes non attenantes à la construction : les matériaux de toiture autres que les tuiles seront autorisés dans les couleurs se rapprochant de la teinte existante.

• Elements de surface:

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les enduits seront grattés ou talochés fins, les enduits écrasés sont autorisés pour la réhabilitation.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient traités naturels et incolores.

Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou nuancé flammée ou en tuiles traditionnelles de réemploi. Les tuiles provençales sont interdites.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

• Les clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement naturel dans lequel elles s'insèrent.

IV-2-C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

+ Les espaces libres et plantations

Se référer aux dispositions générales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le réseau hydrographique et sa ripisylve ainsi que les corridors écologiques présent sur le territoire devront être conservés.

IV-2-D. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

II-3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

IV-3-A. Desserte par les voies publiques ou privées

+ Accès

Se reporter aux dispositions générales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

+ Voiries

Se reporter aux dispositions générales.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de risque.

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

IV-3-B. Desserte par les réseaux

+ Eau potable

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités de loisirs doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

+ Assainissement

Se reporter aux dispositions générales.

+ Eaux usées

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités de loisirs doit être raccordée au réseau

public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement autonome devra être installé, conforme à la réglementation.

Si le réseau d'eaux pluviales n'est pas existant, il conviendra de prévoir un cheminement pour un raccordement futur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

+ Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions générales.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités de loisirs doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

+ Réseaux secs

Se reporter aux dispositions générales.

+ Réseau téléphonique

Se reporter aux dispositions générales.

+ Défense incendie

Se reporter aux dispositions générales.



ANNEXES

- Annexe R1 : Définitions
- Annexe R2 : Définition des notions d'exploitation et d'exploitants agricoles, notamment utile pour l'application du règlement en zone A
- Annexe R3 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

ANNEXE R1 : Définitions

Affouillement et exhaussement de sol : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha doivent être précédés d'un permis d'aménager.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Alignement : limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'un élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement : tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ainsi que les travaux et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes et affectant l'occupation du sol.

Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abri de jardin, garage, remise...)

Clôture : cf. Dispositions Générales

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : il s'agit du rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : il détermine la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. Il s'agit du rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Dépôt de véhicules : Ce sont par exemple : les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; les aires de stockage/d'exposition/de ventes de caravanes/de véhicules...; les garages collectifs de caravanes.
En ce qui concerne le stockage de véhicule hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

Emprise au sol : il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du bâtiment.

Emplacement réservé : il permet à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;

Exploitation agricole : cf. Annexe R2

Extension : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur : la hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'emprise de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Impasse : voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif : il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications ; les châteaux d'eau ; les stations d'épuration ; les stations de relèvement des eaux...etc... ainsi que les ouvrages privés de même nature.

Reconstruction de bâtiment dans son volume : il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient assurés au moment du sinistre.

Terrain : unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

ANNEXE R2 : Définition des notions d'exploitation et d'exploitants agricoles, notamment utile pour l'application du règlement en zone A

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole

• **Exploitation agricole : définition**

L'exploitation agricole doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral dans le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalences ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activités et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

• **Lien avec l'exploitation agricole :**

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

• **Définition de l'exploitant agricole :**

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

ANNEXE R3 :

Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, dans les zones agricole et naturelles « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Afin de déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination potentiel, plusieurs critères ont été pris en compte dont :

- la nature des matériaux utilisés
- l'état général du bâtiment
- l'impact sur l'activité agricole
- l'impact sur la qualité des sites (le bâtiment se situe-t-il dans un secteur à enjeux paysagers, environnementaux?)
- le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune et à une analyse reprenant les différents critères retenus, le plan de zonage identifie huit bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; sous réserve de l'avis de la CDPENAF.

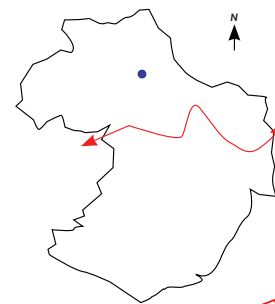
N° du bâtiment repéré	Localisation	Références cadastrales
1	La Pigayère	ZC 5
2	Le Fréney	A 340
3	Basse Fenêtre	AH 65
4	Le Pinay	B 349
5	La Prébende	C 816
6	Chez Lali	A 56
7	Les Charbonnières	A 757
8	Saint Albin	A 481

Bâtiment repéré n°1

Lieu-dit : « La Pigayère »

Parcelles cadastrales : section ZC parcelle n° 5

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiments présentant un aspect entretenu
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre/pisé
Impact sur l'agriculture	préinstallation de l'exploitation agricole située à proximité (Avril 2016)
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin communal
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable neuf
Desserte en défense incendie	absence de poteau incendie à proximité mais réserve d'eau privée
Desserte en électricité	réseau d'électricité neuf
Risques naturels	absence de risques

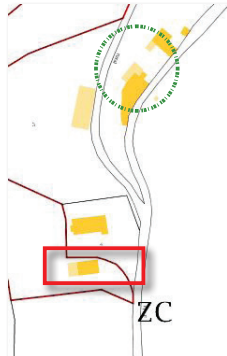


Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastre du secteur



● Poteau incendie le plus proche

■ Bâtiment identifié



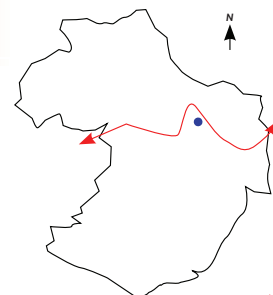
○ Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

Bâtiment repéré n°2

Lieu-dit : « Le Fréney »

Parcelles cadastrales : section A parcelle n° 340

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un aspect entretenu / ancienne étable
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre
Impact sur l'agriculture	absence d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin communal
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	possibilité d'ouvrir une bouche
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

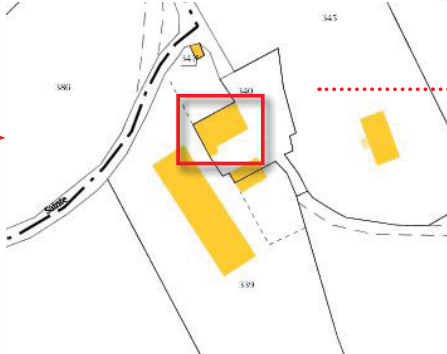


Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastre du secteur



● Poteau incendie le plus proche

■ Bâtiment identifié



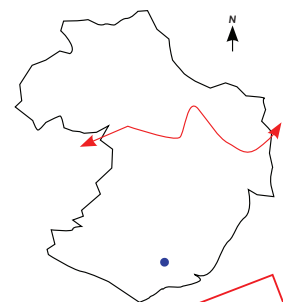
○ Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

Bâtiment repéré n°3

Lieu-dit : « Basse Fenêtre »

Parcelles cadastrales : section AH parcelle n° 65

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un aspect moyen (bonne toiture)
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pisé
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin communal
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

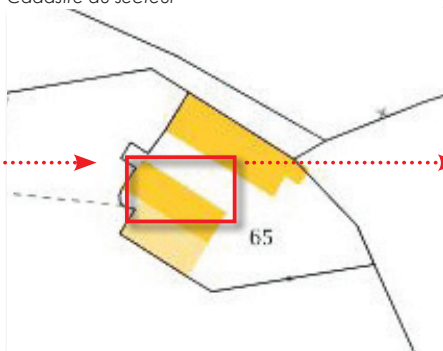


Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastre du secteur



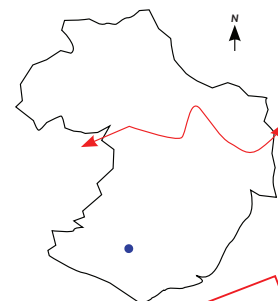
- Poteau incendie le plus proche
- Bâtiment identifié
- Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

Bâtiment repéré n°4

Lieu-dit : « Le Pinay »

Parcelles cadastrales : section B parcelle n° 349

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un bon aspect
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par la route départementale
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

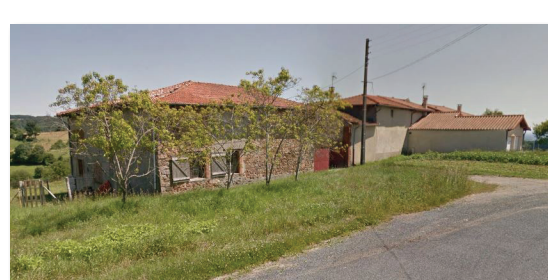
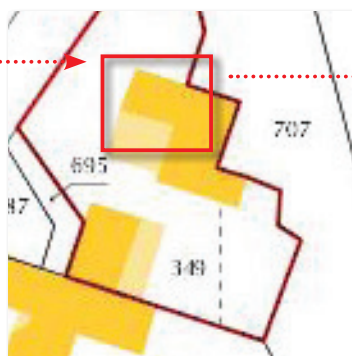


Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastre du secteur



- Poteau incendie le plus proche
- Bâtiment identifié
- Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

Bâtiment repéré n°5

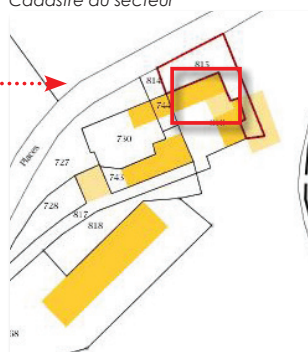
Lieu-dit : « **Prébende** »

Parcelles cadastrales : section C parcelle n° 816

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un bon aspect
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre/pisé
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin communal
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	absence de poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

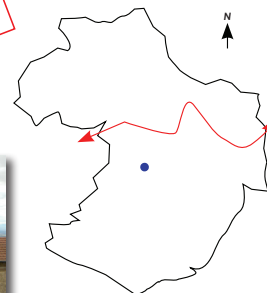
Photographie aérienne du secteur

Cadastré du secteur



● Poteau incendie le plus proche
 ■ Bâtiment identifié
 ● Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

Bâtiment retenu
Mettre la défense
incendie



Bâtiment repéré n°6

Lieu-dit : « **Chez Lali** »

Parcelles cadastrales : section A parcelle n° 56

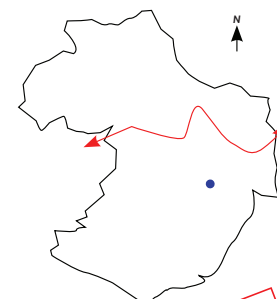
Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un bon aspect
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre/pisé
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin privé
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	absence poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

Photographie aérienne du secteur

Cadastré du secteur



● Poteau incendie le plus proche
 ■ Bâtiment identifié
 ● Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité



Bâtiment retenu
Manque poteau
incendie à proximité

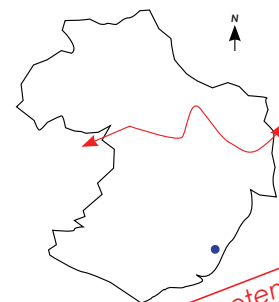


Bâtiment repéré n°7

Lieu-dit : « Les Charbonnières »

Parcelles cadastrales : section A parcelle n° 757

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un bon aspect
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre/pisé
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques

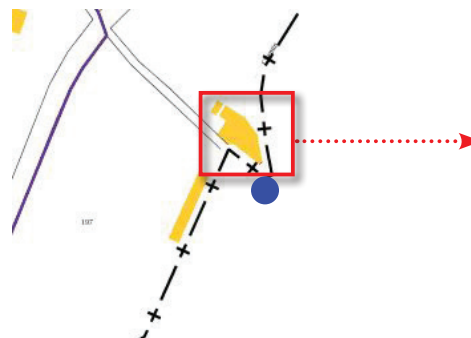


Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastré du secteur



● Poteau incendie le plus proche



Bâtiment identifié



Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

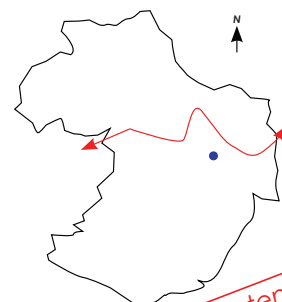


Bâtiment repéré n°8

Lieu-dit : « Saint Albin »

Parcelles cadastrales : section A parcelle n° 481

Critères	Remarques
État général du bâti	bâtiment présentant un bon aspect
Emprise du bâti supérieure à 50 m²	surface supérieure à 50 m² de plancher
Nature des matériaux	présence de matériaux traditionnels : pierre/pisé
Impact sur l'agriculture	absence de siège d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	bâtiment desservi par le chemin
Desserte en eau potable	réseau d'eau potable en bon état
Desserte en défense incendie	poteau incendie à proximité
Desserte en électricité	réseau d'électricité en bon état
Risques naturels	absence de risques



Bâtiment retenu

Photographie aérienne du secteur



Cadastré du secteur



● Poteau incendie le plus proche



Bâtiment identifié



Bâtiments ou exploitations agricoles à proximité

