Commune de
BUSIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BUSIGNY

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

en date du 21/01/2022

PROJET DE MODIFICATION N°1 – 2026

VERSION CONSULTATION

Pièce n°4 : Règlement applicable

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du / /

Agence de Développement et d'Urbanisme
Sambre-Avesnois Hainaut-Thiérache

SOMMAIRE

ZONES URBAINES 3

Dispositions applicables aux zones Urbaines 4

Dispositions applicables à la zone U 5
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 7
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 8
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 12

Dispositions applicables à la Zone UB 14
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 16
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 17
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 24

Dispositions applicables à la Zone UE 26
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 28
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 29
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 31

ZONE A URBANISER 33

Dispositions applicables à la Zone 1AUr 34
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 36
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 36
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 37

ZONE AGRICOLE 39

Dispositions applicables à la Zone A 40
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 42
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 43
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 45

ZONE NATURELLE 47

Dispositions applicables à la Zone N 48
Chapitre 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols 50
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 50
Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 52

ANNEXES 54

ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Le P.L.U. de BUSIGNY comporte trois zones urbaines : U, UB et UE, ainsi que 4 sous-secteurs.

Zone U : Cette zone est affectée aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Zone UB : Cette zone correspond à des lotissements ou groupes d'habitations individuelles ou de logements collectifs et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, comportant des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives et parfois groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur UBr reprend les parcelles identifiées au SCoT du Cambrèsis, impliquant une densité de 25 logements à l'hectare (pôle gare).

Le secteur Ut reprend les équipements publics et sportifs.

Le secteur Uj, reprend les emprises dédiées aux jardins.

Le secteur Uzh reprend les parcelles situées en zone humide

Zone UE : Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale.

Dispositions applicables à la zone U

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :
Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Dans les secteurs repérés au plan comme présentant un potentiel risque de pollution, il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage projeté.
À ce titre, toute opération de construction ou d'aménagement devra, si nécessaire, être précédée d'études appropriées et accompagnée de mesures de gestion adaptées, de nature à prévenir les risques sanitaires et environnementaux pour les usagers et les riverains, notamment en phase de travaux et d'exploitation.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts

Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :

Sont interdits :

- Les caves et autres constructions en sous-sol,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Sont soumis à condition :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, intégrant un rehaussement de la côte plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- La réalisation de caves et sous-sol,
- Les projets de type Etablissement Public Recevant du Public de 1ère et 4ème catégories, les installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont soumis à condition :

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maitriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole et au caractère de la zone.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

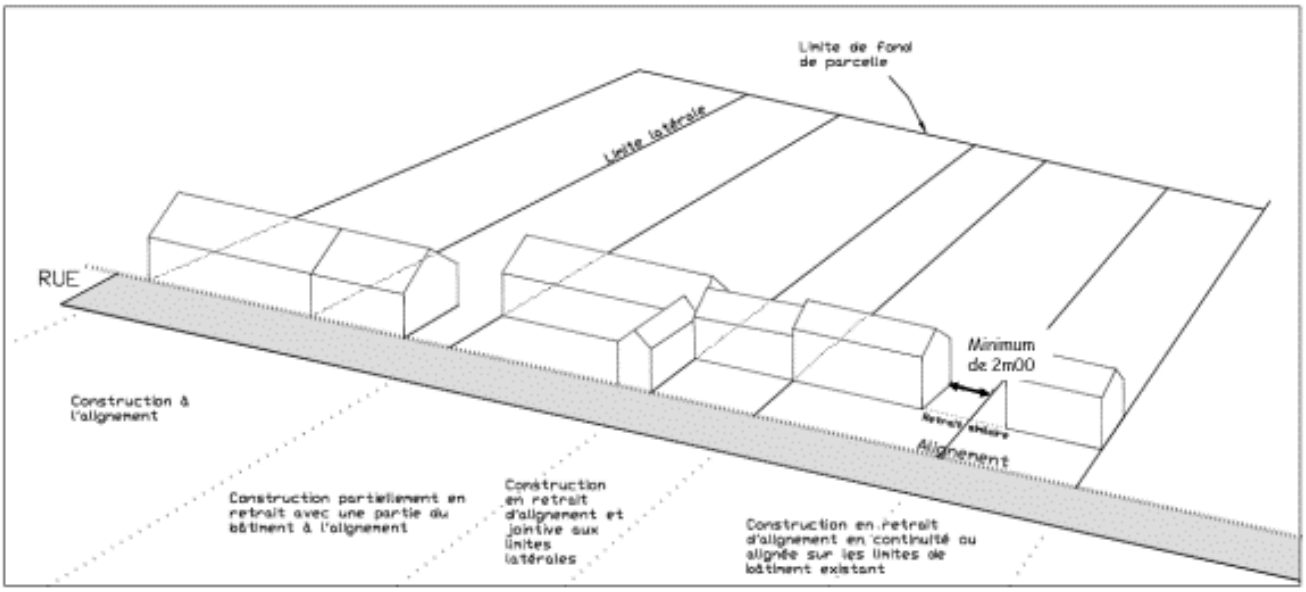
Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.2. Implantation par rapport aux voies publiques :

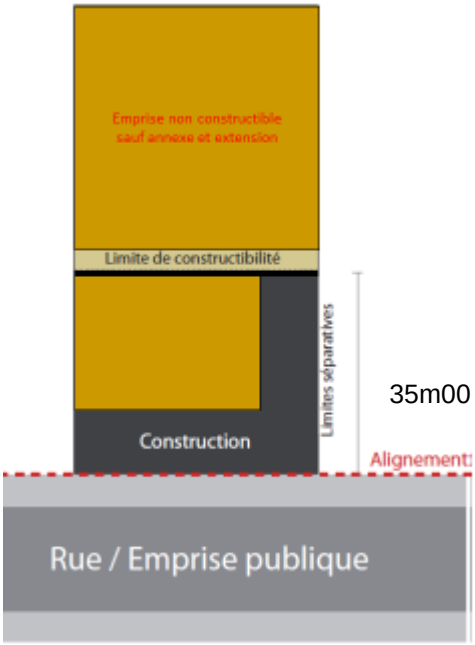
Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies :

- Les extensions en continuité de constructions existantes sont autorisées.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives



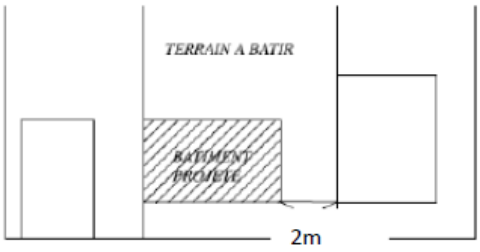
Au-delà, seuls sont admis : Les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol.



2.3. Implantation par rapport aux limites séparatives :

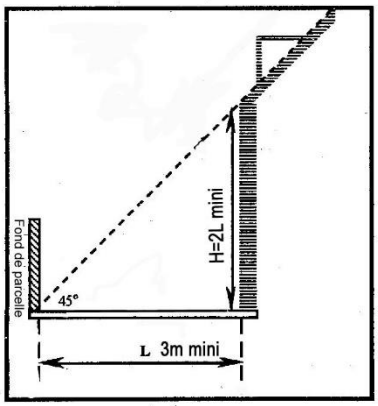
Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les 2 limites séparatives.

Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.
Les extensions en continuité de constructions existantes sont autorisées.



Au-delà d'une profondeur maximum de 35 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

2.4. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes. Un seul niveau de comble est admis avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit.



2.5. Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale est limitée à 80 % de l'unité foncière.

Article U 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

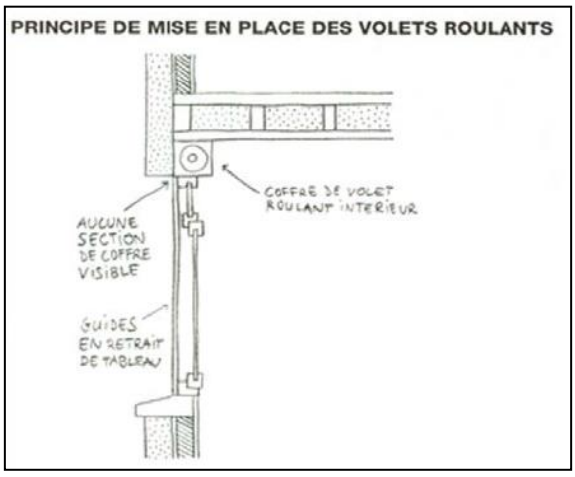
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est autorisé.

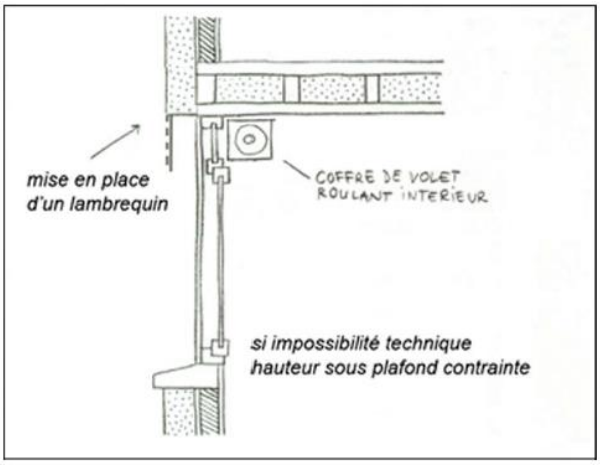
3.1. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

3.2. Volets

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.





3.3. Toitures

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées et bitumineux.

Article U 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

- **Sur rue**
  - **Les clôtures sont minérales,** d'une hauteur maximale de 2m00.
  - Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
  - La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 60cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- **Limites latérales et de fond de parcelle**
  - **Les clôtures sont minérales**, d'une hauteur maximale de 2m00
  - Le grillage est associé à une clôture végétale (voir palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

4.2. Dans le cas des éléments repérés au titre des articles L151-19 L151-23 du Code de l'Urbanisme – Voir annexe 2 et plan de zonage :

- Les clôtures existantes doivent être préservées. L'ensemble des dispositions d'origine est à conserver.
- Les alignements de murs et de façades remarquables :

⏵ Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.

⏵ Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

- Les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations, précisées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement, doivent être reprises.
- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs de zones potentiellement inondables:
Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N, doivent être réalisées des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Article U 5 : Stationnement

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

- Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et 1 emplacement pour les vélos.
- -3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs

- Pour les bureaux, commerces et activités de services, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 60 m² de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos, lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article U 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6.2. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...,.

6.3. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article U 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont souterraines, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

Les coffrets de raccordement seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

Dispositions applicables à la Zone UB

Caractère de la Zone

Cette zone correspond à des lotissements ou groupes d'habitations individuelles ou de logements collectifs, de réalisation relativement récente, comportant des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives et parfois groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur UBr reprend les parcelles identifiées au SCoT du Cambrèsis, impliquant une densité de 25 logements à l'hectare (pôle gare) pour les projets de densification repris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Ut reprend les équipements publics et sportifs.

Le secteur Uzh reprend les parcelles situées en zone humide

Le secteur Uj regroupe les emprises dédiées aux jardins.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :

Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Dans les secteurs repérés au plan comme présentant un potentiel risque de pollution, il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage projeté.
À ce titre, toute opération de construction ou d'aménagement devra, si nécessaire, être précédée d'études appropriées et accompagnée de mesures de gestion adaptées, de nature à prévenir les risques sanitaires et environnementaux pour les usagers et les riverains, notamment en phase de travaux et d'exploitation.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans le secteur Uzh, toute nouvelle construction est interdite.

Dans le secteur Uzh et les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :

Sont interdits :

- Les caves et autres constructions en sous-sol,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Sont soumis à condition :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, intégrant un rehaussement de la côte plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- La réalisation de caves et sous-sol,
- Les projets de type Etablissement Public Recevant du Public de 1ère et 4ème catégories, les installations classées pour la protection de l'environnement, hors exploitations agricoles.

Sont soumis à condition :

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maitriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole et au caractère de la zone.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :

Les ensembles de constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. Les nouvelles constructions individuelles ne doivent pas mettre en cause les principes définis dans l'OAP.

Dans le secteur Ut, seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les logements liés aux équipements et services publics autorisés.

En secteur Uj, seuls sont admis les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions

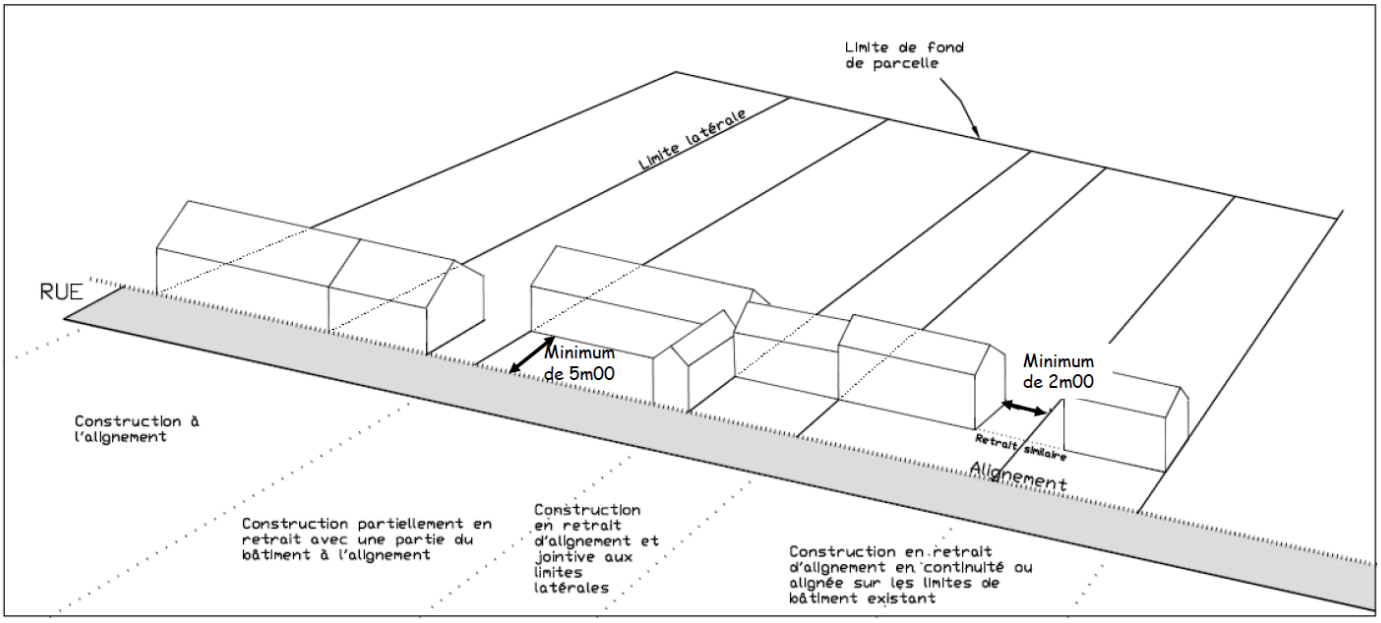
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.2. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les extensions en continuité de constructions existantes sont autorisées.

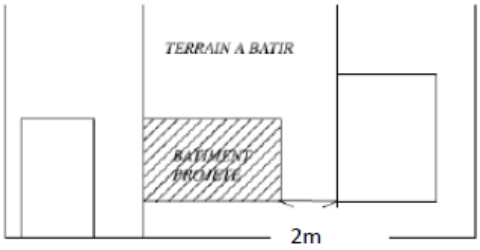
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives



2.3. Implantation par rapport aux limites séparatives :

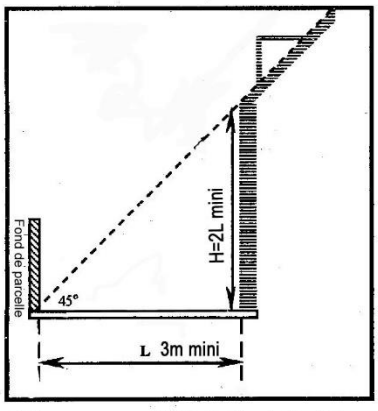
Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les 2 limites séparatives.

Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.
Les extensions en continuité de constructions existantes sont autorisées.

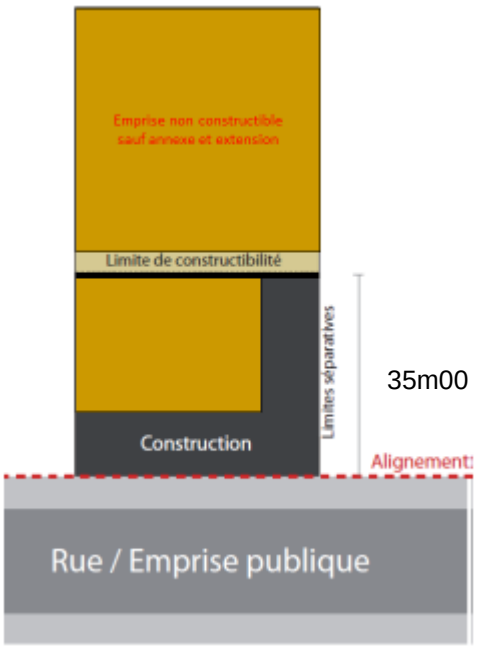


Au-delà d'une profondeur maximum de 35 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle



Au-delà d'une profondeur maximum de 35 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dispositions particulières :

- **En secteur UBr**, les ensembles de constructions nouvelles seront implantées conformément au contenu de l'OAP.
- **En secteur UBr** :
  - Les prescriptions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives précisées dans la fiche jointe en annexe 2 du présent règlement doivent être reprises ;
  - Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, précisées dans les fiches jointes en annexe 2 du présent règlement doivent être reprises.
  - Les constructions sur rue doivent être conservées.
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.4. Emprise au sol des constructions

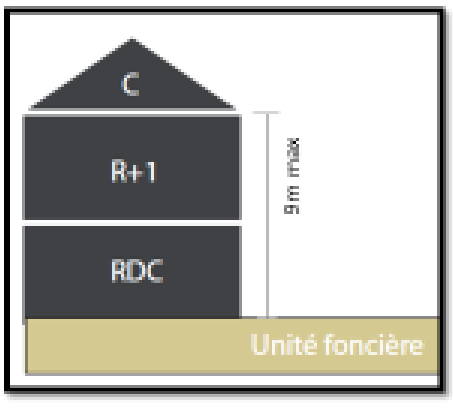
L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de l'unité foncière.

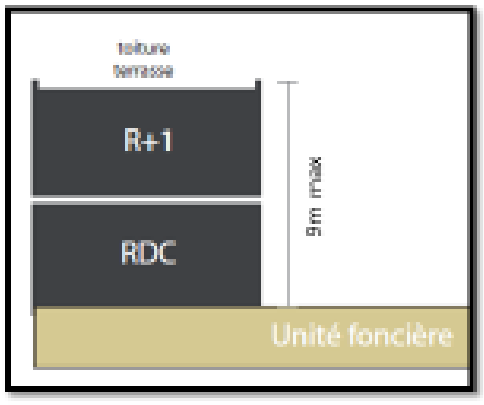
Dispositions particulières :

- **En secteur UBr** :
  - les prescriptions relatives aux caractéristiques des terrains précisées dans les fiches jointes en annexe 2 du présent règlement doivent être reprises.
  - l'emprise au sol des ensembles de constructions nouvelles est établie conformément au contenu de l'OAP.
- **En secteur Uzh**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes. Un seul niveau de comble est admis avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit.





- La hauteur totale des constructions autres que les logements est limitée à 10 mètres.

Dispositions particulières :

En secteur UBr : les prescriptions relatives à la hauteur des constructions, précisées dans la fiche jointe en annexe 2 du présent règlement doivent être reprises.

En secteur Uj, la hauteur totale des abris de jardin est fixée à 3m50.

Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

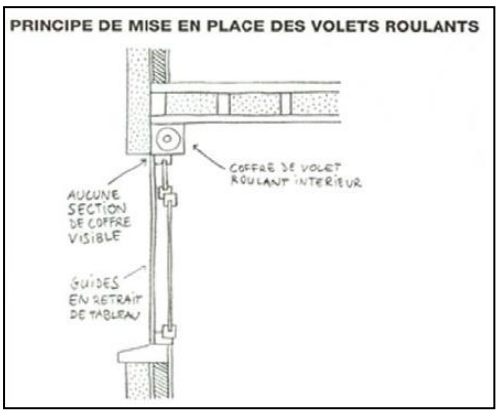
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est autorisé.

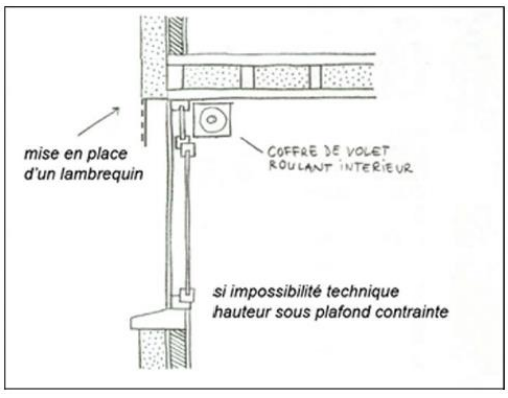
3.1. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

3.2. Volets

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.





3.2. Toitures

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées et bitumineux.

3.4. En secteur UBr : :

Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur doivent être reprises, précisées dans la fiche jointe en annexe 2 du présent règlement doivent être reprises :

- Trame parcellaire :

Lors d'une opération de réaménagement, de regroupement, reconstruction après sinistre ou autre, la division parcellaire d'origine doit être maintenue visible dans le rythme et le traitement des façades ainsi que dans la volumétrie des toitures.

- Composition architecturale :

L'ensemble des dispositions d'origine sont à conserver.
Les façades principales doivent être conservées avec leurs dispositions d'origine autant que possible.

- Restauration des façades ou éléments en briques

Tous les travaux doivent respecter les techniques constructives d'origine.
Les briques apparentes doivent être conservées dans leur aspect d'origine quant à leur format, leur couleur leur appareillage et la façon des joints.
Elles ne doivent pas être peintes, ni enduites, ni recouvertes de produits d'étanchéité, dénaturant l'aspect du matériau
Les joints doivent être réalisés dans les mêmes teintes que les joints existants.

- Isolation par l'extérieur

Les isolations par l'extérieur dissimulant ou incompatibles avec les dispositions d'origine sont interdites sur rue.

- Toitures :

Les toitures sont à conserver selon leurs dispositions d'origine (volumétrie, pente, matériaux, ouvrages divers et décors).

- Percements ou modification de baies en façade

Sur les façades visibles de l'espace public, les baies existantes d'origine doivent être conservées et non modifiées. Le percement de baies nouvelles est autorisé mais elles doivent alors reprendre les dispositions constructives des baies existantes (proportions, encadrements, appuis).

- Ouvertures en toiture

La création de lucarnes ou de châssis de toit est autorisée à condition de s'intégrer à la composition de la toiture et de la façade.
Les lucarnes neuves doivent être axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade. Elles doivent être de proportions inférieures à celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur. Elles doivent être strictement identiques à celles qui existent déjà sur le bâtiment.
Les châssis de toit futurs doivent être axés par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade. Ils doivent être plus hauts que larges, encastrés dans la toiture. Ils seront implantés dans la moitié inférieure du pan de la toiture et alignés horizontalement. Les châssis de toit juxtaposés ou superposés sont interdits.

- Les équipements techniques

Les installations techniques, les appareils thermiques et aérauliques, les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les émergences en général, devront être intégrés, dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public.
De manière générale, les équipements techniques devront être intégrés au maximum et ne pas nuire à la qualité d'ensemble du bâti et de son environnement. Les boîtes aux lettres, les coffrets

techniques devront être dissimulés au maximum et soigneusement intégrés dans leur environnement. Ils pourront être insérés dans les murs de clôture.

- Implantation des extensions :

- Une extension doit être réalisée dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volume et de matériaux.
- Elles ne doivent pas conduire à la disparition des caractéristiques patrimoniales de la construction principale.
- Elle est implantée suivant une géométrie simple, dans le prolongement de la construction principale, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci.
- Les annexes et extensions se feront sur les parties les moins visibles de l'espace public.

Article UB 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

- **Sur rue**
  - **Les clôtures sont minérales,** d'une hauteur maximale de 2m00.
  - Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
  - La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 50cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- **Limites latérales et de fond de parcelle**
  - **Les clôtures sont minérales**, d'une hauteur maximale de 2m00
  - Le grillage est associé à une clôture végétale (voir palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2m00 sur les autres limites séparatives.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

- **Visibilité :** Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

4.2. En secteur UBr :

- Les clôtures existantes doivent être préservées. L'ensemble des dispositions d'origine est à conserver.
- Les alignements de murs et de façades remarquables :

⏵ Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
⏵ Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

- Les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations, précisées dans la fiche jointe en annexe 2 du présent règlement, doivent être reprises.
- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs de zones potentiellement inondables:
Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

4.3. Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone UB et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Article UB 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales.

- Pour les constructions de logements ou le changement d'affectation : 1 place de stationnement et 1 emplacement pour les vélos.
- -3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs

- Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 60 m² de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

Dispositions particulières :

- **En secteur Ut**, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de parking. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

- **En secteur Uzh**, Les aires de stationnement devront être non étanches et plantées. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UB 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6.2. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...,.

6.3. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article UB 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont souterraines, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

Les coffrets de raccordement seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

Dispositions applicables à la Zone UE

Caractère de la Zone

Ces zones sont affectées :

- Aux commerces et activités de services,
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public,
- Aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :
Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures

(notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- les exploitations agricoles et forestières
- les logements autres que ceux soumis à condition

Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :
Sont interdits :

- Les caves et autres constructions en sous-sol,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Sont soumis à condition :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, intégrant un rehaussement de la côte plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :

- **Sont interdits :** Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- **Sont interdits :** La réalisation de caves et sous-sol,
- **Sont interdits :** Les projets de type Etablissement Public Recevant du Public de 1ère et 4ème catégories.

Sont soumis à condition :

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maitriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

Sont soumises à condition :

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux. Elles seront alors intégrées aux constructions autorisées.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10.00 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers ne sont pas soumis à cette règle.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 4 mètres minimum.

- Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faîtage. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2.3. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
Un dépassement de la hauteur de 2.00 mètres peut être autorisé pour les contraintes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers ne sont pas soumis à cette règle.

Article UE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se reportera au chapitre 2 du règlement de la zone UB.

Aspect extérieur des constructions :
- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

Enseignes
Les enseignes devront être intégrées aux façades et ne pas dépasser l'égout du toit.

Article UE 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures

- **Sur rue**
  - Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
  - La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 50cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- **Limites latérales et de fond de parcelle**
  - Le grillage est associé à une clôture végétale (voir palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

4.2. Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les espaces libres, devront être traités en espaces verts et notamment les espaces de stationnement.

En limite d'urbanisation avec la zone A, on doit réaliser des haies (se reporter à la palette végétale annexée).

La réalisation d'aires de stationnement :
- Des écrans paysagers, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Un arbre devra être planté toutes les 5 places de stationnement :
  - Ces végétaux seront repris parmi les essences locales (voir palette végétale annexée) et viendront en accompagnement du stationnement,
  - Ces végétaux seront répartis de façon homogène sur les zones consacrées au stationnement.
  - Des espaces verts pourront être créés, en retour, au maximum toutes les 7 places de stationnement afin de casser le linéaire.

- Ces réalisations devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article UE 5 : Stationnement

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, y compris le stationnement des vélos.

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

Les places pour véhicules légers auront un dimensionnement au moins de 2.20m de largeur sur une longueur de 5 mètres.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UE 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6.2. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...,.

6.3. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article UE 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont souterraines, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

Les coffrets de raccordement seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUr

Caractère de la Zone

Cette zone est affectée à l'urbanisation future, à court terme, qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, …, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie, elle doit être respectée.

Zone 1AUr :. Zone peu équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, aux commerces, artisanats et services qui en sont le complément naturel, mise en œuvre dans du SCoT du Cambrèsis, impliquant une densité de 25 logements à l'hectare.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :
Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un

talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUr 1 : Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUr 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Article 1AUr 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Sont interdits :

- Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtues d'enduits.

Toitures

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Article 1AUr 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras, les gabions.

Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone 2AU, et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Article 1AUr 5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Sur la parcelle :

- Au moins 1 place de stationnement devra être prévue par logement,
- Un emplacement pour les vélos devra être prévu.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1AUr 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - ° la visibilité soit suffisante,
  - ° les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

Voirie

- Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.
- En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe ne peut excéder 15%.

Article 1AUr 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont souterraines, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

Les coffrets de raccordement seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la Zone A

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comprenant des constructions à usage d'habitation éparses.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. »

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :
Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chapitre A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les nouvelles habitations autres que celles soumises à condition

Dispositions particulières :

Dans les zones à risque et leurs périmètres d'aléas « potentiellement inondable » au plan de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol, y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit, les nouvelles constructions, les dépôts de matériaux ou de déchets, la suppression des obstacles naturels au ruissellement (haies, talus, mares, …) sont interdits.

Sont soumises à condition :

Dans les zones à risque et leurs périmètres d'aléas « potentiellement inondable » repris au plan de zonage, sont admis les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés, les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale ; les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites)

Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole.

Sont soumises à condition, pour les habitations existantes :

Les travaux d'extension des habitations existantes sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière.
Cette extension doit répondre aux conditions suivantes :

- Dans le cas d'une habitation existante de moins de 125 m² de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m² de surface de plancher,
- Dans le cas d'une habitation existante de125 m² de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m² de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).
- Les nouvelles habitations ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations par rapport aux voies :
Les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 21 et 15 (2ème catégorie).

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Cas particuliers :

- ⏵Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- ⏵Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives :
Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres

Cas particuliers :
Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

Hauteur des constructions :

- La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble aménageable.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder une hauteur totale de 15 mètres.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques.

Aspect extérieur des constructions :

- Elles doivent être recouvertes par un bardage ou enduites.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permettra de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage.

Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter les prescriptions du chapitre 2 de la zone UB.

Article A 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorisent la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
Les constructions y sont interdites. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une surface équivalente d'espaces paysagers en compensation, sur le territoire communal.

Article A 5 : Stationnement

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

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article A 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées pour des raisons techniques.

Article A 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont souterraines, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

Les coffrets de raccordement seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la Zone N

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

Le secteur Nzh est un secteur à dominante humide. Toute construction nouvelle y ait interdite.

Le secteur Np est concerné par le périmètre rapproché et immédiat du captage d'eau potable.

Le secteur Nt reprend les activités et équipements sportifs et de loisirs.

Le secteur Nl est dédié aux équipements et activités de loisirs et de tourisme.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

Busigny est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable, toute nouvelle construction est interdite.

Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Risques de remontées de nappes :
La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Risque d'inondation par ruissellement :
Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :
Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.
Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :
La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :
Zone de type 2 : risque faible.
Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :
Aléa faible à nul.

Chapitre 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

Article N 1 : Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

Toutes les occupations des sols sauf :
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées,
- Les travaux de confortement des constructions existantes,

Dans les zones à risque et leurs périmètres d'aléas « potentiellement inondable » au plan de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol, y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit, les nouvelles constructions, les dépôts de matériaux ou de déchets, la suppression des obstacles naturels au ruissellement (haies, talus, mares, …) sont interdits.

Sont soumises à condition :

Dans les zones à risque et leurs périmètres d'aléas « potentiellement inondable » repris au plan de zonage, sont admis les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés, les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale ; les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites)

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, toute nouvelle construction est interdite. Les travaux et aménagement ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

Dans la zone concernée par le périmètre rapproché et immédiat du captage d'eau potable (secteur Np), toute nouvelle construction est interdite.

En secteur Nt, sont autorisés :
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées,
- Les équipements recevant du public à vocation sportive, de loisirs et culturelle.

En secteur Nl, les constructions nouvelles sont interdites, sauf :
- La construction d'un bâtiment de stockage lié à l'activité principale, dans la limite d'un seul bâtiment par unité foncière, dont la surface au sol de dépasse pas 100m².
- Les habitations et hébergements, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments existants, repérés au plan de zonage.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations par rapport aux voies
Les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 21 et 15 (2ème catégorie).

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs NI et Nt

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers ne sont pas soumis à cette règle.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 5 mètres minimum.

- Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faîtage. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

2.3. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas dépasser 8 mètres.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Disposition des constructions :

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

Aspect extérieur des constructions :

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

Article N 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe).

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nzh, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface équivalente d'espaces paysagers en compensation, correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées, sur le territoire communal.

Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article N 5 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le secours des personnes.

Article N 6 : Desserte par les réseaux

7.1. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation – stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement, quelque soit la taille du projet.

7.2. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions.

7.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures ou le réseau de communications électroniques devront obligatoirement être réalisées sous fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ANNEXES

Annexe 1
A titre informatif

Lexique national de l'urbanisme

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

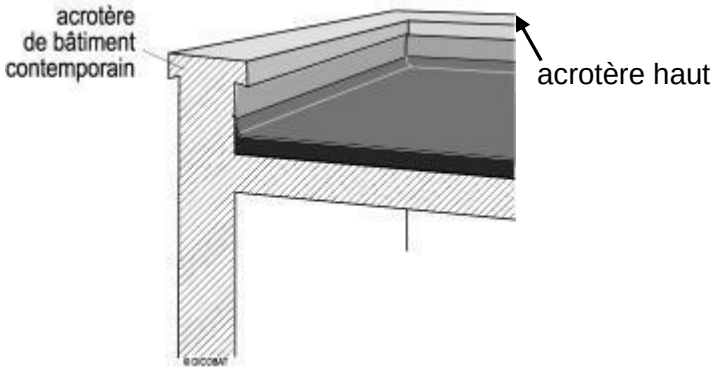
Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

GLOSSAIRE

A

Acrotère
Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol
Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes
La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.
Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.
Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC…,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité…).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

► Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
► Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

► Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

► Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce…)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),… Ne sont pas comptabilisés les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espace Boisé Classé (EBC) : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique.
En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et .f.1), lorsqu' ils sont:
Arbres dangereux, chablis ou morts ;
Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces verts et espaces libres
Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses
Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :
1. l'égout du toit
2. le faîtage

I

Intérêt collectif : Extrait de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public*.

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.
Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

L151-19 : 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.

L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage…) ;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :
R = le rez-de-chaussée
X = le nombre d'étages supérieurs,
Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :
Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-21 : 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.

R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au-dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :
Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie
- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
  - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
  - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
  - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
  - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

Plantations et voisinage

Articles 670 à 673 du Code Civil

Le Code Civil indique dans son art. 671 :

«Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.»

PREAMBULE

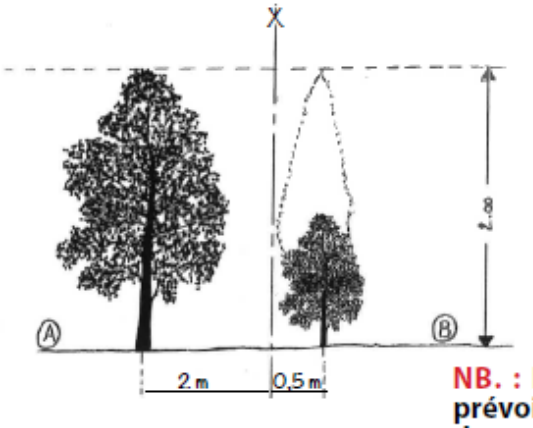
Vous ne pouvez pas faire de plantations trop près de la propriété du voisin. Afin de préserver les relations de bon voisinage et d'éviter les conflits engendrés par une branche qui dépasse sur la parcelle voisine, des racines qui endommagent le mur voisin, ..., des règles de plantations doivent être respectées.

Ainsi avant de planter, il convient **de se renseigner auprès de l'Administration (Mairie, Chambre d'Agriculture, Préfecture) pour connaître les réglements et les usages locaux et/ou, le cas échéant, consulter le règlement, cahier des charges du lotissement ou le règlement de copropriété ; à défaut, il faut se référer au Code Civil qui impose des règles de plantations.**

LES REGLES ?

Il s'agit donc des plantations **non mitoyennes**, qui concernent les arbres, les arbustes et arbrisseaux. Les autres plantations comme les fleurs, les vignes, ... ne sont pas concernées.

Ainsi, s'il n'existe pas de règles locales, c'est le code civil qui devra être respecté ; il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de **0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres** ; au **delà de cette hauteur**, ils devront être plantés à une **distance minimale de 2 mètres.**



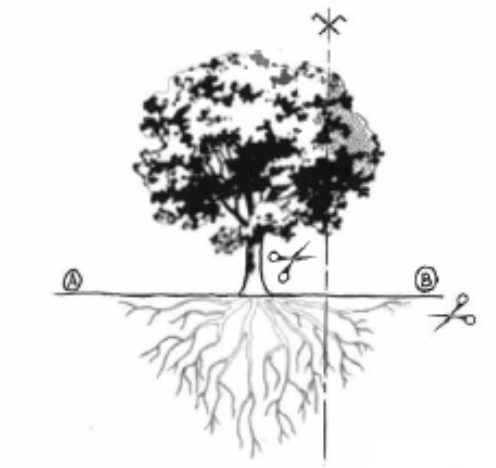
La distance se mesure à partir du milieu du tronc. La hauteur est mesurée au niveau du sol (si les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain sur lequel l'arbre est planté).

NB. : L'arbre est un être vivant, il faut donc prévoir son évolution et le planter, en fonction de son futur développement, au bon endroit.

CE QUI EN DÉCOULE

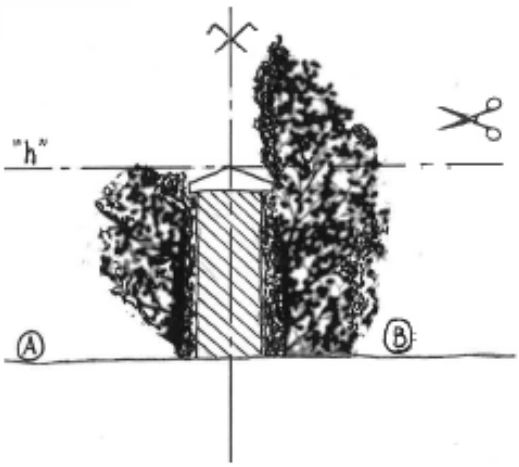
* Le voisin peut exiger que les plantations non conformes à ces règles soient arrachées ou réduites pour être à la hauteur réglementaire.

* Lorsque les branches surplombent le terrain du voisin, ce dernier peut obliger à les faire couper (il ne peut pas les couper lui-même). Il ne peut pas cueillir les fruits portés par ces branches mais seulement ramasser les fruits tombés naturellement sur son terrain.



* Par contre, si les racines, ronces ou brindilles colonisent sa propriété, le voisin peut les couper lui même à la limite de la ligne séparative.

* Les arbres et arbustes peuvent être plantés sans respecter ces distances mais ils doivent l'être en espalier et ne doivent pas dépasser la crête du mur.



Le Code Civil :

- art. 672 :
«Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

- art. 673 :
«Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.
Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.»

Définition de l'espalier : Rangée d'arbres (généralement fruitiers) dont les branches sont étendues, couchées, dressées contre un mur et assujetties soit avec des clous, soit par un treillage.

DES PRECISIONS

Rappel : Les règles (vues précédemment) s'appliquent aux **terrains privés** et pour les haies **non mitoyennes**.

Mitoyenneté d'une haie :

- après **accord entre voisins** une haie d'arbres ou d'arbustes peut être plantée sur la limite séparative servant ainsi de **clôture mitoyenne**. Les frais de mise en oeuvre, l'entretien et la récolte, le cas échéant, sont alors partagés.

Plantations en bordure des voies, d'espaces et de réseaux publics :

Les conditions et les distances de plantations aux abords des voies, espaces et réseaux publics sont dictées par :

- *le Code de la Voirie Routière,*
- *le Code Rural et de la Pêche Maritime,*
- *le Code Forestier,*
- *des lettres ministérielles,*
- *des arrêtés préfectoraux*
- *des arrêtés municipaux.*

Ces règles peuvent être différentes en fonction du type et du lieu du domaine public (chemin, route, carrefour, virage, cours d'eau, ligne électrique, voie de chemin de fer, ...) et du type de plantation (arbres, haies). **Il est donc indispensable de se renseigner auprès de la Mairie avant toute plantation en bordure du domaine public.**

Par exemple, en règle générale, il faudra respecter une distance de **2 mètres** pour planter **une haie** en bordure d'une **route départementale** et de **6 mètres** pour planter **un arbre** en bordure de cette même route.

Servitude de plantation : Il y a servitude quand :

- lors d'une division de parcelle en vue d'une vente, le nouveau propriétaire du lot devra **supporter** la présence des arbres même s'ils ne respectent plus la distance réglementaire ;

- lorsque les propriétaires successifs n'ont pas réagi pendant 30 ans à l'implantation à une distance non conforme d'arbres ; **c'est la prescription trentenaire**.

L'existence d'une servitude de plantation ne supprime pas l'obligation d'élagage des branches qui dépassent chez le voisin (droit d'élagage imprescriptible).

Réglementation des Vues et des Jours et de la servitude

Articles 675 à 680bis du Code Civil. Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

PREAMBULE

Pour préserver **l'intimité de chacun,** le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin. **Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la voie publique.**

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une Vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un Jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions.

Il est donc nécessaire de préciser la définition :
- de la Vue et du Jour
- de la vue «droite» et de la vue «oblique»

DEFINITIONS

LA VUE : C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

LE JOUR : C'est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque avec un treillis à maillage dont les mailles auront 10 cm d'ouverture minimum.

LA VUE DROITE : Elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête.

LA VUE OBLIQUE : Il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

LE CODE CIVIL

Les articles suivants du Code Civil imposent des règles de distance pour la création d'une ouverture.

Art. 675. «L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant».

Art. 676. «Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.»

Art. 677. «Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.»

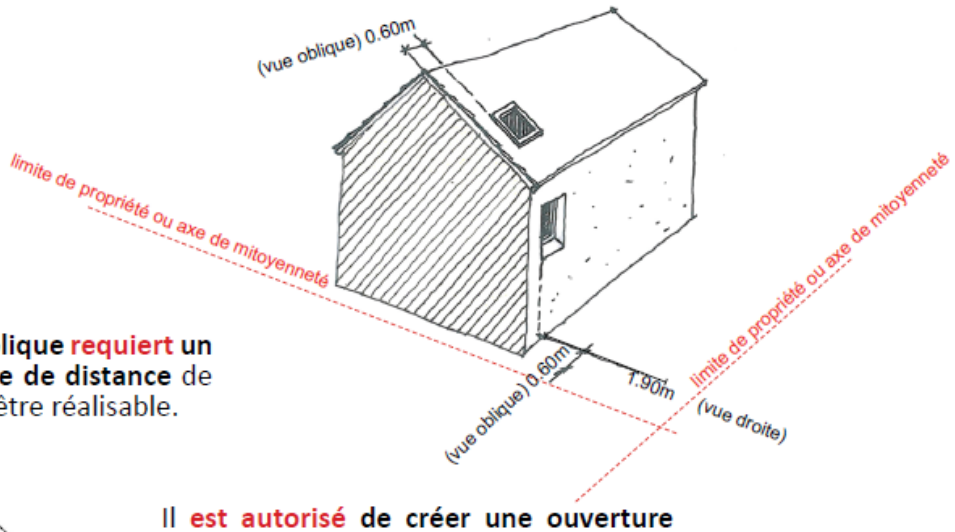
Art. 678. «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.»

Art. 679. «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.»

Art. 680. «La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.»

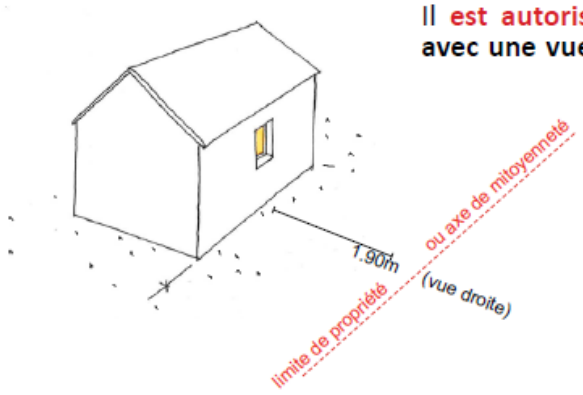
Art. 680bis. «Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.»

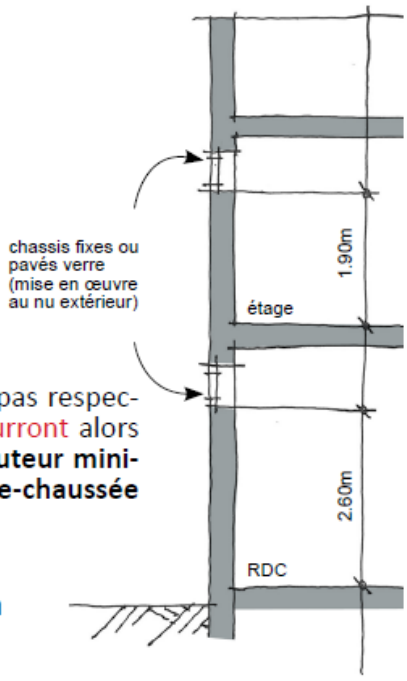
Il est **interdit de pratiquer des ouvertures** même à verre dormant dans le **mur mitoyen**. Aucune Vue ne peut être créée sans respecter ces distances.



La création d'une **vue oblique requiert un miminum de 0,60 mètre de distance** de la parcelle voisine pour être réalisable.

Il **est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m miminun.**





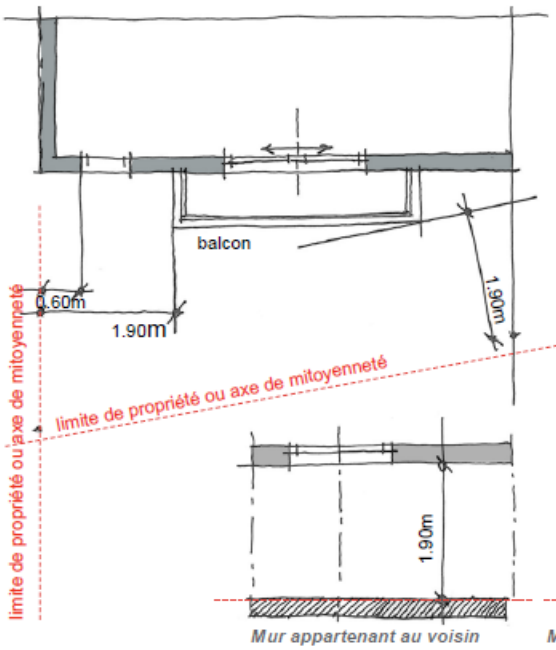
Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des **Jours** pourront alors être aménagés à une **hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage**.

Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.

NB. : La règle locale dans le document d'urbanisme **(POS ou PLU)** de la commune peut être plus contraignante ; il peut, par exemple, être imposé un retrait de 3 mètres de la limite séparative pour pouvoir constuire.

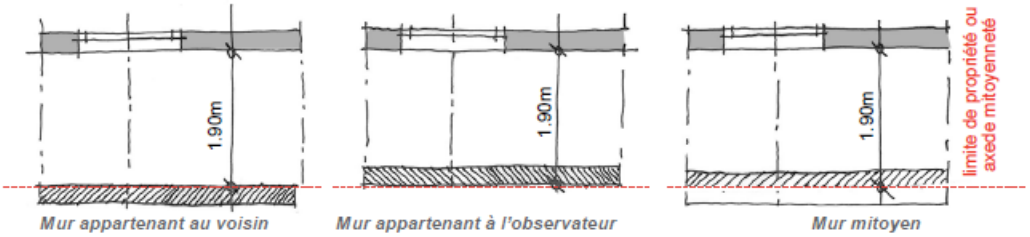
DES PRECISIONS

Comment calculer les distances ?



Pour la vue droite : la mesure se fait à partir du parement extérieur de l'ouverture, du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse jusqu'à la limite séparative.
Pour la vue oblique : en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Si la limite séparative est un mur qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine ; en cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur.



NB. : Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (ruelle, chemin, cour, rivière...) la distance légale de 1.90m ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais de la limite opposée.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la voie publique,
- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de terrain en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

LA SERVITUDE DE VUE

Il y a une servitude de vue quand une ouverture est créée en deçà de la distance réglementaire et que le voisin ne peut pas s'y opposer car il y a :

- Un accord entre voisins : Il est possible de déroger aux obligations légales en établissant une convention entre voisins, autorisant à créer des ouvertures à une distance inférieure à la distance légale. Si cet accord est déposé chez un notaire pour publication à la Conservation des hypothèques, il s'appliquera aux futurs acquéreurs ; sinon, il s'appliquera uniquement aux propriétaires signataires.

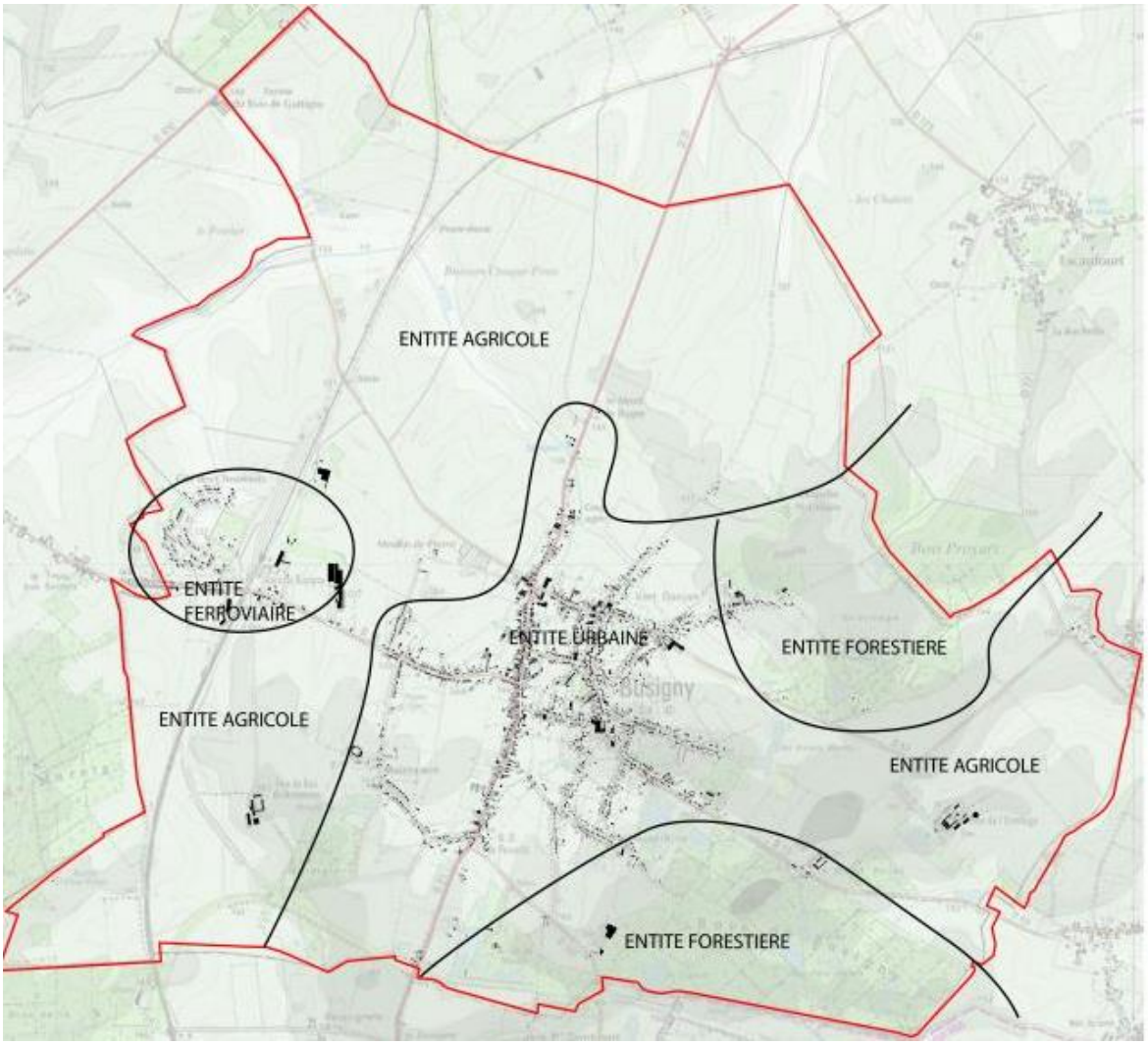
- Une prescription trentenaire : Si votre voisin a créé une ouverture sans respecter les distances légales et que vous ne réagissez pas pendant 30 ans en l'assignant en justice, il acquiert alors une servitude de vue pour cette ouverture.

- Une division de propriété : Si un propriétaire divise son terrain en 2 parcelles et qu'une ouverture se situe en deça des distances légales, l'acquéreur de la parcelle issue de la division devra supporter une servitude de vue.

PALETTE VEGETALE

Recommandations paysagères
PALETTE VEGETALE INDICATIVE
COMMUNE DE BUSIGNY

TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE



Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 5 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage,
- Un paysage humide et forestier,
- Le tissu rural de la commune et l'entité ferroviaire

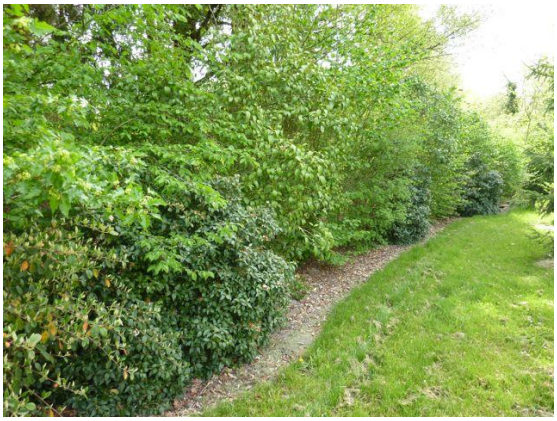
Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, des haies taillées, … sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau pour la commune et ses environs en fond de vallée.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, …). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des vues ouvertes sur le grand paysage



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lissières forestières

- Aubépines Crataegus x monogyna
- Amélanchier vulgaire Amelanchier ovalis
- Aulne à feuille en coeur Alnus cordata
- Aulne glutineux Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux Betula verrucosa
- Bourdaine Rhamnus frangula
- Cerisier Sainte Lucie Prunus mahaleb
- Charme commun Carpinus betulus
- Chêne pédonculé Quercus robur
- Cormier Sorbus domestica
- Cornouiller mâle Cornus mas
- Cornouiller sanguin Cornus sanguinea
- Coudrier (noisetier) Corylus avellana
- Erable champêtre Acer campestre
- Erable sycomore Acer pseudoplatanus
- Hêtre commun Fagus sylvatica
- Houx commun Ilex aquifolium
- Merisier Prunus avium
- Poirier sauvage Pyrus pyraster (Possible de planter dans les prairies)
- Pommier sauvage Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies)
- Prunellier Prunus spinosa
- Sureau noir Sambucus nigra
- Tilleul à petites feuilles Tilia cordata

ENTITE 2 – Un paysage humide et forestier,

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide).

- Quercus palustris Chêne des marais
- Salix alba Saule (Forme naturelle ou têtard)
- Alnus glutinosa Aulne glutineux
- Saule blanc Salix alba
- Saule cendré Salix cinerea
- Saule des vanniers Salix viminalis
- Saule marsault Salix caprea






Plantes humides :

- Thypa angustifolia — Massette
- Iris pseudoacorus — Iris des marais
- Lyhrum salicaria — Salicaire
- Joncus inflexus — Jonc courbé
- Scirpus lacustris — Jonc des chaisiers
- Carex acutiformis — Laîche des marais
- Carex pseudocyperus — Laîche faux souchet









ENTITE 3 – Le tissu rural de la commune et l'entité urbaine ferroviaire.

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural :

LES JARDINS PRIVES ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées





Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) en limite de parcelle avec l'espace public. Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- Carpinus betulus Charmes
- Troëne Ligustrum vulgare
- Lonicera Lonicera nitida
- Hêtre Fagus sylvatica
- Buis Buxus sempervirens



Charmille



Haie basse en mélange (Aubépines, …)





Hêtre

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Tilia — Tilleul
- Sophora japonica — Sophora
- Betula utilis — Bouleau
- Quercus robur — Chêne pédonculé
- Amélanchier vulgaire — Amélanchier ovalis
- Aulne à feuille en coeur — Alnus cordata
- Bouleau verruqueux — Betula verrucosa
- Charme commun — Carpinus betulus
- Erable champêtre — Acer campestre
- Hêtre commun — Fagus sylvatica
- Merisier — Prunus avium
- Poirier — Pyrus
- Pommier — Malus
- Prunellier — Prunus spinosa

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- Prunellier — Prunus spinosa
- Rosa rugosa — Rosiers sauvages
- Rosiers
- Erable champêtre — Acer campestris
- Chèvrefeuille — Lonicera nitida
- Clématite
- Viorne obier — Viburnum opulus
- Houx — Ilex aquifolium
- Noisetiers — Corylus avellana
- Troëne — Ligustrum vulgare
- Sureau — Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe — Euonymus europaeus
- Seringat — Philadelphus
- Geranium vivaces
- Buis — Buxus sempervirens
- Lilas — Syringa
- Deutzia — Deutzia
- Hortensias — Hydrangea anabelle

Haie libre en mélange



