

Commune de Bussy Saint Martin

---

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

# RÈGLEMENT

**Pièce n°3**

Projet arrêté le : **6 avril 2007**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal de Bussy Saint  
Martin en date du : **2 novembre 2007**

Le maire



## **ZONE AUXC**

Cette zone comprise entre l'A104 et le RD 418, au nord de la ligne A du RER, est une zone à dominante d'activités. La zone est divisée en deux secteurs AUXCa et AUXCb. Le secteur AUXCb sera urbanisé sous forme de ZAC.

Rappels Les termes *suivi d'un \** sont *définis* dans le *lexique en fin de document*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

En application de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article AUXC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions d'habitation légères de loisirs, les aires de stationnement de caravanes, les terrains aménagés de camping, les dépôts de voitures accidentés et autres objets endommagés inusités.
- Les cimetières
- L'exploitation des carrières.
- Les constructions agricoles.
- Les installations classées type SEVESO, au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, du décret n°99-1220 du 28 septembre 1999, et du décret n°2000-258 du 20 mars 2000,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles définies à l'article AUXC2.

### **Article AUXC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-dessous

- Sont admises les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Sont admis les affouillement et exhaussement de sol, tel qu'ils sont définis à l'article R 442-\*2 du code de l'urbanisme, s'ils sont intégrés de façon satisfaisante en égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- Sont admis les constructions à usage d'activités industrielles et d'artisanat, les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage de services, les équipements publics ou privés d'infrastructures et superstructures, à condition que ceux-ci n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage.
- Sont admises les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées type SEVESO et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage.

### **Article AUXC 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie,
- Dégager la visibilité vers les voies.

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

En outre, toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de tous types puissent faire demi-tour.

### **Article AUXC 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation avant traitement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à accueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Tous ces aménagements devront être compatibles avec les prescriptions de la loi sur l'eau.

### **3 - Electricité, téléphone, câbles et autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et autres câbles doivent être établis en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **Article AUXC 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article AUXC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements de superstructures. Les autres constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Les autres constructions ne pourront être édifiées à moins de 45 m de l'axe actuel de l'autoroute A 104.

#### **Article AUXC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements de superstructures. Les autres constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

#### **Article AUXC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Entre deux façades de deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.

#### **Article AUXC 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les bâtiments. Il est égal au rapport entre la surface au sol des bâtiments et la surface du terrain à bâtir.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 0.6

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics de superstructures.

#### **Article AUXC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions correspond à la distance entre le sol naturel le point le plus haut des constructions. Le point le plus haut des constructions correspond au faitage, à l'acrotère, au sommet des locaux d'ascenseurs, des édicules techniques de ventilation, du sommet des rambardes de sécurité, etc. (liste non exhaustive), mais non compris les paratonnerres, les souches de cheminées et les antennes.

Pour le secteur AUXCb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m, dans la zone indiquée au document graphique.

Pour le reste du secteur AUXCb et pour le secteur AUXCa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

### **Article AUXC 11 - Aspect extérieur**

L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les annexes techniques (transformateurs, poste de coupure, détenteur gaz, chaufferie, etc.) seront intégrés aux bâtiments principaux.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie en terme d'aspect de façade, de matériaux et de couleur.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments est interdit.

#### **1. Toitures :**

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices ou matériels techniques (édicules de climatisation, rambardes de sécurité, etc,...) situés sur les toitures terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

#### **2. Parements extérieurs :**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs. L'utilisation du blanc pur comme couleur principale du parement est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc...) est interdit.

#### **3. Les clôtures :**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les accès à la parcelle seront constitués de barrière métallique encadrée de murets d'une hauteur de 2 mètres maximum. Ces murets pourront recevoir le sigle et la raison sociale de l'entreprise.

Les clôtures seront constituées de treillis soudés à mailles rectangulaires verticales de couleur vert foncé et de grille d'une hauteur maximum de 2 mètres.

#### **4. Dispositions diverses :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les antennes relais de téléphone et les paraboles devront s'harmoniser avec l'environnement proche. Leurs supports devront être constitués par des mâts sans haubans.

## **Article AUXC 12 - Stationnement**

### **1. Principe**

Le stationnement des véhicules et les opérations de manutention correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Dans le cas de parking au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 2 mètres minimum de toutes les limites du terrain.

### **2. Besoins en stationnement automobile**

#### Constructions à usage de Bureaux :

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON).

#### Constructions à usage d'artisanat, de services :

- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> SHON

#### Constructions à usage d'établissements industriels :

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> SHON d'ateliers

#### Constructions à usage d'entrepôt

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON à usage d'entrepôts pour la partie de celui-ci n'excédant pas 5000 m<sup>2</sup> de SHON.
- 0.5 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON à usage d'entrepôts pour la partie de celui-ci excédant 5000 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement

#### Etablissements commerciaux :

- 5 places pour 100 m<sup>2</sup> SHON de l'établissement.

#### Hôtels, restaurants :

- 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres et 0.5 places par chambre au-delà de 50 chambres.
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON de restaurant dans le cas où ce dernier est intégré à l'hôtel.
- 1 place pour 10m<sup>2</sup> SHON de restaurant.

#### Equipements publics de superstructure :

- Il n'est pas fixé de règles.

#### Autres Constructions :

Les constructions ou les parties de constructions dont la destination ne correspond à aucune des utilisations et occupations du sol indiquées ci-dessus devront justifier d'un nombre de places de stationnement correspondant au nombre d'emplois et de visiteurs sur le terrain.

Une note justifiant le nombre de places de stationnement devra être jointe au permis de construire.

### **3. Besoins en stationnement pour cycles**

#### Constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de services, d'établissements industriels et d'entrepôt :

La surface couverte destinée au stationnement des cycles correspondra à 0.3% de la surface hors oeuvre nette (SHON) des constructions. Une surface couverte minimum de 8 m<sup>2</sup> sera réalisée dans tous les cas.

Constructions à usage d'établissements commerciaux, d'hôtel et de restaurants :

La surface couverte destinée au stationnement des cycles correspondra à 1% de la surface hors oeuvre nette (SHON) des constructions. Une surface couverte minimum de 8 m<sup>2</sup> sera réalisée dans tous les cas.

Equipements publics de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles.

Autres constructions :

Les constructions ou les parties de constructions dans la destination ne correspond à aucune des utilisations et occupations du sol indiquées ci-dessus devront justifier d'un nombre emplacements pour cycles, en rapport avec le nombre d'emplois et de visiteurs sur le terrain, en fonction de l'activité exercée. Une note justifiant le nombre d'emplacements destinés aux cycles devra être jointe au permis de construire.

**Article AUXC 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses (espaces verts).

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison :

- d'un arbre de haute tige (de 16 à 18 cm de circonférence) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- ou de baliveaux (de 2.50 m de hauteur minimum) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- ou de 40 plants forestiers (de 70 cm de hauteur minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Ou de 7 arbustes (de 60 cm de hauteur minimum) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts devront couvrir une superficie minimale de 20% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ceux-ci pourront être regroupés en bosquets.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

En bordure de l'autoroute A 104, la haie existante devra être conforté par la plantation d'arbustes, de baliveaux et/ou de haies afin de constituer une bande paysagère d'une épaisseur minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics de superstructure.

**Article AUXC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans le secteur AUXCa.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) dans le secteur AUXCb, mais la réceptivité en terme de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) ne pourra dépasser 45 000 m<sup>2</sup>