

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 UB**

Cette zone concerne le secteur de la ferme de Saint Germain des Noyers.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration 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 UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions nouvelles à usage de logement
- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage industriel
- Les installations classées\*
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de quelque nature que ce soit
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains aménagés de camping
- Les constructions d'habitation légères de loisirs\*
- Les garages, box, remises à matériels isolés sur un terrain non contigus au terrain accueillant la construction principale
- Les châteaux d'eau, tours hertziennes, pylônes de grande hauteur

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

- Les aménagements et extensions modérées de bâtiments existants sont autorisés s'ils sont destinés à un usage agricole, artisanal, de bureaux, de service, d'équipement, d'entrepôt.
- Les aménagements et extensions modérées de bâtiments existants sont autorisés s'ils sont destinés à un usage d'habitation dans une limite de 30% de la SHON\* existante affectée à cet usage à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment existant, de même destination, sur les anciennes fondations, est autorisée en cas de destruction par sinistre, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON\*) initialement bâtie.

### **Article UB 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 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\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément, l'aménagement de l'aire de retournement devant toutefois être conçu de manière à consommer la moindre superficie de terrain.

### **Article UB 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**

Dans l'attente d'un zonage d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit présenter un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissement non collectif réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

##### **Eaux pluviales**

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

### **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 UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

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

Toute construction doit respecter la règle suivante :

- implantation à l'alignement\* actuel ou futur des voies ou en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Le choix de l'implantation des constructions devra contribuer au respect de la cohérence de l'environnement bâti dans lequel celles-ci s'insèrent.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle,
- en cas de reconstruction après sinistre,
- pour les annexes\*, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives\* ou en retrait selon une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle,
- en cas de reconstruction après sinistre,
- pour les annexes\*, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard implantés :

- à l'alignement\* ou en limites séparatives\* soit au moins égale :
  - à la hauteur de façade\* la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, si l'une des façades en regard comporte des baies principales\*,
  - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas,
- en recul des limites de propriétés soit au moins égale à 10 mètres.

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

*Concernant les constructions d'emprise nouvelle non contiguës à un bâtiment existant*  
L'emprise au sol\* ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

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

*Concernant les aménagements, extensions ou reconstructions sur emprises existantes*

La hauteur des constructions ne pourra excéder les hauteurs existantes et devra contribuer au respect de la cohérence de l'environnement bâti dans lequel celles-ci s'insèrent.

Le nombre de niveau\* habitables, y compris les combles\* aménagés ou aménageables, est limité à 4 (R+2+combles).

*Concernant les constructions d'emprise nouvelle non contiguës à un bâtiment existant*

La hauteur de façade\*, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre de niveaux\* habitables, y compris les combles\* aménagés ou aménageables, est limité à 3 (R+1+combles).

La hauteur plafond\* des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), ne doit pas excéder 10 mètres.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au point le plus bas de la pente.

Le rez-de-chaussée\* des constructions ne pourra être surélevé de plus de 30 cm du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur ou leur implantation, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

### **Toitures**

Les combles\* et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

*Concernant les aménagements, extensions ou reconstructions sur emprises existantes*

Le corps principal des constructions sera couvert d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures dites « à la Mansart »\* ainsi que les toitures-terrasses sont interdites.

### *Concernant les constructions d'emprise nouvelle non contiguës à un bâtiment existant*

Le corps principal des constructions sera couvert au choix :

-d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, des décrochements terrasse sont autorisés. Les toitures dites « à la Mansart »\* étant interdites,

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture de type châssis de toit (par exemple vélux) ou en lucarnes, qui ne devront pas occuper plus de 25% de la longueur de la toiture ; l'emploi de vélux est toutefois interdits côté rue.

Les lucarnes rampantes\* et les chien-assis\* sont interdits.

Les toitures à pente ne présenteront aucun débord sur les pignons\* et seront recouvertes par des tuiles plates de ton brun vieilli (>\_28/m<sup>2</sup>). L'emploi de matériaux verriers est admis en cas d'extension ou en couverture des éléments de jonction entre bâtiments.

En cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment existant recouvert de tuiles mécaniques, l'emploi de tuiles mécaniques de ton brun vieilli est autorisé.

## **Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux et avec les constructions avoisinantes.

Les murs seront constitués aux choix :

- de matériaux à enduire recouverts d'enduits grattés ou talochés, et seules les couleurs de ton gris beige, ocre clair à beige rosé ou ocré sont autorisées,
- ou/et de bois en tout ou en partie peint aux couleurs précitées,
- ou/et de pierre de pays en partie.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...).

Tous les autres matériaux sont interdits.

Les ouvertures en façade devront être majoritairement verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges. Sauf contraintes techniques liées avec lucarnes, bow-window\*, grandes baies, les occultations se feront par des volets à deux battants de préférence ton bois, vert, bleu, blanc, gris ou bordeaux.

Les lucarnes, bow-window\* et grandes baies pourront être occultés par des volets roulants dont les coffres devront être invisibles de l'extérieur.

L'emploi de pavés de verre ou de vitraux est interdit côté rue.

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant situé en bordure du CD217b, le nombre (limité) et le rythme des ouvertures devront être particulièrement étudiés afin de ne pas dénaturer l'ensemble de la façade sur rue.

## **Clôtures**

En bordure du CD217b et du CD418, les clôtures seront constituées d'un mur plein maçonné traité de manière semblable à la façade (matériau) ou au mur (hauteur et matériau) qu'il prolonge.

Dans les autres cas, elles seront constituées au choix :

- d'une haie vive,
- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,80 m maxi, avec ou sans soubassement (le cas échéant d'une hauteur maxi de 0,20 m), doublé d'une haie vive,

- d'un muret d'une hauteur de 0,90 m maxi, surmonté d'un grillage vert doublé d'une haie vive, d'une grille métallique verticale ou d'éléments de bois verticaux, doublés ou non d'une haie vive (portant la hauteur totale à 1,80 m maxi)
- d'un mur plein maçonné traité de manière semblable à la façade qu'il prolonge, le cas échéant, et d'une hauteur maxi de 1,80 m.

Les portails seront en bois ou en métal, la partie basse, si elle est pleine, n'excédant pas 2/3 du portail ; ils devront s'harmoniser avec la clôture.

### **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 la voie publique.

### **Article UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles devra être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation est applicable aux aménagements et extensions des constructions existantes.

Une surface minimale de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement en sus, devra être prévue.

Il sera aménagé 1 place de stationnement par logement, du studio au T1 et 2 places pour les autres logements.

Pour les autres constructions (activités, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés.

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Concernant les constructions d'emprise nouvelle non contiguës à un bâtiment existant*  
Le COS applicable est de 0,40.