

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 UD**

Cette zone couvre un espace à caractère naturel du hameau de Rentilly, mais équipé à sa périphérie et destiné à être urbanisé.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont prévues, outre le présent règlement, par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Son urbanisation devra se faire en cohérence avec le schéma de référence défini dans le PADD.

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.

Est considérée comme construction tout bâtiment couvert d'une surface égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Elle nécessite un permis de construire et doit être soumis aux mêmes règles qu'un bâtiment principal.

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

- Les constructions mitoyennes
- Les constructions à usage de logements collectifs,
- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage agricole, industriel, artisanal et d'entrepôt
- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage commercial, de restauration, de bureau ou de service
- 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 châteaux d'eau, tours hertziennes, pylônes de grande hauteur

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

- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage d'habitation et leurs annexes, dans la mesure où ils s'intègrent au schéma de référence défini dans le PADD.

### **Article UD 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.

Dès lors que figure au plan de zonage une intention de voirie, toute création de voie nouvelle devra prendre en compte ces prescriptions.

Les voies de desserte auront une largeur maximale de chaussée de 4 mètres ; elles pourront intégrer les places de stationnement banalisées imposées par l'article UD12, et seront traitées en allées paysagées (largement végétalisées).

D'autre part, elles devront être aménagées 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 UD 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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### **2 - Assainissement**

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).

Toutes 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.

#### **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 UD 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

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

Toute construction doit respecter la règle suivante :

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

Règle particulière (prescription graphique) :

- Dès lors qu'un polygone d'implantation figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de son emprise, dans le respect de la règle énoncée au présent article.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 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.
- Les abris\* respecteront les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

Toute construction doit respecter la règle suivante

- implantation en retrait des limites séparatives, selon une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Règle particulière (prescription graphique) :

- Dès lors qu'un polygone d'implantation figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de son emprise, dans le respect de la règle énoncée au présent article.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les annexes\*, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère, selon une marge de reculement d'au moins 2 m.
- 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.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris.

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

La construction de plusieurs bâtiments d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale 12 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 18%.

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

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.

Le rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 30 cm du terrain naturel.

### **Article UD 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.

Le corps principal des constructions sera couvert d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants sur un minimum de 50% de la longueur, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 8%, une partie de la toiture de la construction principale pourra présenter des caractéristiques différentes de celles énoncées précédemment, si cela permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage.

Les toitures de forme dite « pointe de diamant » sont interdites pour le corps principal des constructions.

Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture ou en lucarnes, qui ne devront cependant pas occuper plus de 25% de la longueur de la toiture ; 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 (>\_281m<sup>2</sup>). L'emploi de matériaux verriers est admis en cas d'extension ou en couverture des éléments de jonction entre bâtiments.

#### **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.

### **Clôtures**

Elles seront constituées

- d'une haie vive,
- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,50 m maxi, avec ou sans soubassement (d'une hauteur maxi de 0,20 m le cas échéant), doublé d'une haie vive.

### **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 UD 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles devra être assuré en dehors de la voie publique.

Une surface moyenne de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

Il sera aménagé 4 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte. Pour les ensembles comportant 3 logements ou plus, un nombre d'emplacement supplémentaire égal à 50% du nombre de logements devra être réalisé. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Ils seront en outre plantés à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.

### **Article UD 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 privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Pour les ensembles comportant 3 logements ou plus, une superficie au moins égale à 50% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Les aires de stationnement banalisées plantées pourront être prises en compte dans les 50% de surface plantée.

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

Le COS applicable est de 0,25.