

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

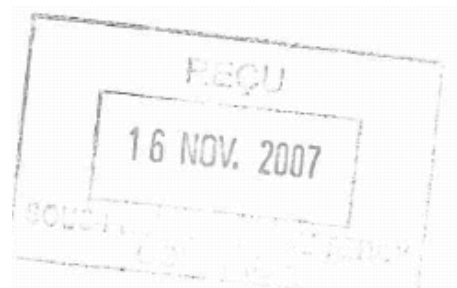
RÈGLEMENT

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 UXA

Cette zone comprise entre la ligne A du RER et la limite communale de Collégien et située à l'est de l'A104, est destinée à accueillir des bâtiments d'activités à vocation d'artisanat, de bureaux ou de services.

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 UXA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article UXA 2
- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées* soumises à autorisation
- L'exploitation de carrières
- Les cimetières
- Les dépôts de véhicules de quelque nature que ce soit
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains aménagés de camping
- Les constructions d'habitation légères de loisirs*

Article UXA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, et sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités
 - Les aires de stockage des matières sont admises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, l'aménagement des abords devant former écran visuel pour les espaces publics et terrains riverains
 - Les constructions provisoires et à caractère précaire ne sont admises que pendant les périodes de travaux

Article UXA 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.

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.

Les voies principales à créer auront une largeur d'emprise minimale de 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture sans accotements

En outre, 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 UXA 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 prétraitement.

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, sachant qu'un débit de fuite correspondant à 2,1 litres/s est imposé.

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 UXA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UXA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe des voies est imposé.

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.

Article UXA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- en mitoyenneté d'une ou plusieurs limites séparatives,
- selon un retrait d'une ou plusieurs limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la façade* avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, une distance minimum de 8 mètres entre les bâtiments est imposée si l'une des façades en regard comporte des baies principales*.

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.

Article UXA 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 tout point des bâtiments en regard soit au moins égale :

- à la hauteur de la 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 tous les autres cas.

Article UXA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UXA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 8 mètres.

Article UXA 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale des bâtiments, le traitement des façades et des toitures, les espaces extérieurs paysagers, les parkings et stockages soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou clôtures végétales, ainsi que des dispositions techniques éliminant les risques de pollution et de nuisance, devront contribuer à une bonne intégration des constructions au site naturel et urbain environnant.

Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, devront figurer sur les pièces du permis de construire.

Elles seront constituées d'un grillage vert à maille rectangulaire verticale doublé d'une haie vive. Les opérations de constructions groupées sur une même parcelle feront l'objet d'un traitement spécifique tendant à éviter la perception d'une clôture globale de la parcelle.

Si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, elles seront constituées de murs dont le traitement rappellera celui des façades des bâtiments.

Publicité - Enseignes - Mobilier urbain

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou les clôtures sont interdits. Les sigles et raisons sociales devront faire partie intégrante du bâtiment.

Les supports ou mats d'enseignes seront indiqués au permis de construire et respecteront les réglementations nationales et locales en vigueur.

Les éléments de mobilier urbain tels que bancs, signalisation, éclairage extérieur, seront traités dans le même esprit que celui des espaces publics.

Article UXA 12 - Stationnement

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

Toute disposition devra être prise pour réserver, sur les terrains, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera demandé au minimum :

- 3 places pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON*) de constructions à usage d'artisanat et de services,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON*) de constructions à usage de bureaux.

Article UXA 13 - Espaces libres et plantations

Les parcelles privées réserveront au minimum 20% d'espaces verts composés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre et de haies ou plantations arbustives le long des limites séparatives.

En limite de la zone pavillonnaire de Collégien, une bande d'espace vert de 5 mètres minimum sera réservée à un traitement paysager.

Le regroupement d'arbres sera autorisé pour donner un aspect paysager aux parcs de stationnement.

Article UXA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS applicable est de 0,50.