

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



The image shows a circular official seal of the Municipality of Bussy-Saint-Martin. The seal contains the text 'MAIRIE DE BUSSY-SAINTE-MARTIN' at the top and '77000 SEINE ET MARNE' at the bottom. In the center, there is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a sun. A large, stylized signature is written over the seal.



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	p2
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	p4
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	p10
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	p16
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	p23
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR	p29
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXA	p31
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXB	p35
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY	p38
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXA	p40
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXB	p46
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXC	p51
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	p57
Lexique	p62
Annexes	p66

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territoriale du plan

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Bussy Saint Martin.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol

Sont et demeurent applicables :

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du code de l’urbanisme,
- Les servitudes d’utilités publiques mentionnées en annexes pièces n° 5.2.1 et n° 5.2.2 du dossier.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones dont les limitations sont reportées sur les documents graphiques principaux constituant les pièces n° 4.1 et n° 4.2 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés classés en application de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme,
- Les emplacements réservés.

Les zones auxquelles s’appliquent les dispositions du présent règlement sont les suivantes :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UD
- La zone UR
- La zone UXA
- La zone UXB
- La zone UY
- La zone AUXA, divisée en deux secteurs AUXA₁ et AUXA₂
- La zone AUXB
- La zone AUXC
- La zone N, divisée en deux secteurs N1 et N2

Chaque zone est définie en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article UA 3 – Accès et voirie

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
Article UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété
Article UA 9 – Emprise au sol
Article UA 10 – Hauteur des constructions
Article UA 11 – Aspect extérieur
Article UA 12 – Stationnement
Article UA 13 – Espaces libres et plantations
Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ZONE UA

Cette zone recouvre les parties agglomérées de la commune, c'est-à-dire les constructions traditionnelles du bourg de Bussy Saint Martin et du hameau de Rentilly

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 m².

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage industriel, artisanal et d'entrepôt
- 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 UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage de bureaux ou de service, sont autorisés à condition que la surface de plancher hors œuvre nette (SHON*) affectée à ces activités n'excède pas 300 m².
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage commercial, sont autorisés à condition que la surface de plancher hors œuvre nette (SHON*) affectée à cette activité n'excède pas 150 m².

- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage de restauration, sont autorisés à condition que la surface de plancher hors œuvre nette (SHON*) affectée à cette activité n'excède pas 200 m².
- 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 œuvre nette (SHON*) initialement bâtie.

Disposition particulière : les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.

Article UA 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 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.

Article UA 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

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, câbles et autres réseaux doivent être établis en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Pour les parcelles situées en bordure de la place de l'Eglise, les constructions devront respecter la règle suivante :

- implantation selon un retrait de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique de la place.

Pour les autres parcelles, toute construction doit respecter la règle suivante :

- implantation à l'alignement* actuel ou futur des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle, sans pour autant aggraver la non conformité à la présente règle[∇],
- en cas de construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété et si un des bâtiments au moins est implanté à l'alignement,
- en cas de reconstruction après sinistre,
- si la propriété est délimitée par un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètres,
- 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.

En outre, dès lors qu'un espace non aedificandi est inscrit au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au delà ou en limite de cet espace.

Dans le cas de murs existants en moellons construits à l'alignement, de constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement avec remise en état, si nécessaire, des murs par les procédés des techniques traditionnelles.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction doit respecter la règle suivante :

- implantation sur au moins une des limites séparatives* ; en cas de retrait d'une des limites séparatives, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de façade*, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront néanmoins être autorisées :

[∇] l'extension d'un bâtiment implanté en recul par rapport à l'alignement est autorisée mais devra être implantée selon un recul au plus égal à celui de la construction principale existante

- pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle, sans pour autant aggraver la non conformité à la présente règle[∇],
- en cas de reconstruction après sinistre,
- si la propriété est délimitée par un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètres,
- 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.

En outre, dès lors qu'un espace non aedificandi est inscrit au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au delà de cet espace.

Article UA 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 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.

Article UA 9 – Emprise au sol

Néant

Article UA 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 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 UA 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.

[∇] l'extension d'un bâtiment implanté sur aucune des limites séparatives est autorisée mais devra être implantée selon un recul au plus égal à celui de la construction principale existante

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, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

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

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture 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 en terre cuite de ton brun vieilli (65 à 80/m²), pour ce qui concerne le bourg de Bussy Saint Martin, par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli ($\geq 28/m^2$) pour ce qui concerne le hameau de Rentilly.

En cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment existant recouvert d'ardoises, l'emploi d'ardoises de couleur grise est autorisé. En cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment existant recouvert de tuiles mécaniques, l'emploi de tuiles mécaniques de ton 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 aspects de 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 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 maçonnerie traité de manière semblable à la façade qu'il prolonge, le cas échéant, et d'une hauteur maxi de 1,80 m, dans le prolongement de la façade sur rue.

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 UA 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 n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Une surface minimale de 15 m² par emplacement, dégagement en sus, devra être prévue. Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte. Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre de logements devra être réalisé. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Pour les autres constructions (bureaux, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés.

Article UA 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 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

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 œuvre 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 ($\geq 28/m^2$). 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 ocre 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 m² 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 m² 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.

ZONE UC

Cette zone recouvre les secteurs de développement de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.

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 m².

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

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions mitoyennes
- Les constructions à usage de logements collectifs,
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage agricole
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage industriel, artisanal et d'entrepôt
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage de restauration
- 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 UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage de bureaux ou de service, sont autorisés à condition que la surface de plancher hors œuvre nette (SHON*) affectée à ces activités n'excède pas 300 m².
- Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de bâtiments existants, à usage commercial, sont autorisés à condition que la surface de plancher hors œuvre nette (SHON*) affectée à cette activité n'excède pas 150 m².
- 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 œuvre nette (SHON*) initialement bâtie.

Article UC 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.

En outre, dès lors que figure au plan de zonage une intention d'accès, l'accès du terrain concerné ou le débouché de voirie desservant les terrains issus d'une division foncière de ce terrain d'origine doit se faire selon ces prescriptions.

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. 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 UC 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

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 UC 5 – Caractéristiques des terrains

Pour préserver l'urbanisation traditionnelle de notre village rural et dans l'intérêt paysager du bourg de Bussy, proche d'un monument historique, et du hameau de Rentilly inscrit dans le site de la vallée de la Brosse, la surface minimale des terrains constructibles est fixée à 800m².

Article UC 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.

Toute construction située le long de la rue des Sources doit respecter la règle suivante :

- implantation en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies.

Règle particulière (prescriptions graphiques) :

- 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 des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle, sans pour autant aggraver la non conformité à la présente règle[∇],
- en cas de reconstruction après sinistre,
- 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 UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[∇] l'extension d'un bâtiment implanté selon un recul par rapport à l'alignement inférieur à celui imposé par le présent article est autorisée mais devra être implantée selon un recul au moins égal à celui de la construction principale

Toute construction doit respecter la règle suivante :

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

Règles particulières (prescriptions graphiques) :

- Dès lors qu'une limite d'implantation est inscrite au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée au-delà de cette limite.
- 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 des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à cette règle, sans pour autant aggraver la non conformité à la présente règle[∇],
- en cas de reconstruction après sinistre,
- pour les annexes*, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage, selon une marge de recul au moins égale à 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 UC 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 10 mètres.

Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 18% de la superficie du terrain.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

La hauteur de façade*, mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, 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 ou acrotère) 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 dans l'emprise de la construction.

[∇] l'extension d'un bâtiment implanté selon un recul par rapport aux limites séparatives inférieur à celui imposé par le présent article est autorisée mais devra être implantée selon un recul au moins égal à celui de la construction principale

Article UC 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 (type 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 en terre cuite de ton brun vieilli (65 à 80/m²), pour ce qui concerne le bourg de Bussy Saint Martin, par des tuiles plates de ton brun vieilli ($\geq 28/m^2$), pour ce qui concerne le hameau de Rentilly. 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 d'ardoises ou de tuiles mécaniques, l'emploi d'ardoise de couleur grise ou de tuiles mécaniques de ton 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 :

- 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

En bordure de rue, 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, doublé d'une haie vive et surmonté ou non d'un grillage vert (portant la hauteur totale à 1,80 m maxi),
- d'un muret d'une hauteur de 0,90 m maxi surmonté 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).

En bordure de chemin[▽], elles seront constituées au choix :

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

Disposition particulière : si la limite du terrain sur la rue ou le chemin présente un talus, la clôture devra être implantée en haut de talus.

Pour les limites séparatives situées en bordure du site classé, elles seront constituées :

- d'une haie vive avec baliveaux, avec ou sans grillage vert d'une hauteur de 1,50 m maxi.

Pour les autres limites séparatives, elles seront constituées au choix :

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

Les portails seront en bois ou en métal, la partie basse, si elle est pleine, n'excédant pas 2/3 du portail.

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.

Pour les abris, l'utilisation de tôles est interdite.

Article UC 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 n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Une surface moyenne de 15 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

Il sera aménagé 4 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

[▽] chemin de la Croix-Blanche, cheminement piéton rue du Met/rue de Champagne

Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre de logement devra être réalisé. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

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

Article UC 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 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour les ensembles comportant plus de 5 logements, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS applicable est de 0,25.

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 m².

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 ($\geq 28/m^2$). 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 m² 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'emplacements 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 privatives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m² 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.

ZONE UR

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise d'infrastructures routières. Elle peut accueillir la construction d'ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique, compte tenu de la présence d'un couloir de lignes à haute tension.

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 UR 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières sont interdites.

Article UR 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

Article UR 3 – Accès et voirie

Néant

Article UR 4 – Desserte par les réseaux

Néant

Article UR 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article UR 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article UR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

Article UR 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant

Article UR 9 – Emprise au sol

Néant

Article UR 10 – Hauteur des constructions

Néant

Article UR 11 – Aspect extérieur

Néant

Article UR 12 – Stationnement

Néant

Article UR 13 – Espaces libres et plantations

Néant

Article UR 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

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

Article UXA 13 – Espaces libres et plantations

Les parcelles privatives 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.

ZONE UXB

Située à l'est de l'A104 et au nord de la ligne A du RER, cette zone est actuellement occupée par un réservoir d'eau potable et une station de surpression et est destinée à recevoir un deuxième réservoir.

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 UXB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation
- Les activités agricoles, industrielles, tertiaires, artisanales, de services, de commerces, de restauration et d'entrepôt
- Les équipements publics ou privés n'ayant pas de rapport avec la distribution de gaz, d'électricité, d'eau potable ainsi qu'avec les services d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion
- 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'habitations légères de loisirs*
- Les garages, box, remises à matériels

Article UXB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation de réservoirs d'eau potable est autorisée dans la mesure où leur hauteur plafond* ne dépasse pas 8 mètres et qu'ils ne compromettent pas la qualité du paysage dans lequel ils s'intègrent.

Article UXB 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.

Article UXB 4 – Desserte par les 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 UXB 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article UXB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 45 m de l'axe actuel de l'autoroute, soit un retrait d'environ 20 m des limites d'emprises publiques.

Article UXB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un retrait de 20 mètres est imposé.

Article UXB 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UXB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UXB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 7 mètres.

Article UXB 11 – Aspect extérieur

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, permettant leur intégration au site et au paysage.

La conception des bâtiments devra être simple, le choix des matériaux réduit. Les façades des bâtiments ne comporteront pas d'extravagances chromatiques.

Article UXB 12 – Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article UXB 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres compris entre la limite d'emprise de l'A104 et la limite d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront exclusivement réservés à un traitement paysager.

Article UXB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UY

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise utilisée pour l'exploitation du RER, et il convient de confirmer cette vocation.

Elle peut accueillir la construction d'ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique, compte tenu de la présence d'un couloir de lignes à haute tension.

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 UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations des sols lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public ferroviaire sont interdites, à l'exception de celles décrites au 2° alinéa de l'article UY 2.

Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations des sols sont admises lorsqu'elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les occupations et utilisations des sols même si elles ne sont pas nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public ferroviaire sont admises lorsqu'elles font l'objet d'une concession de la part de l'exploitant.

Article UY 3 – Accès et voirie

Néant

Article UY 4 – Desserte par les réseaux

Néant

Article UY 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article UY 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant

Article UY 9 – Emprise au sol

Néant

Article UY 10 – Hauteur des constructions

Néant

Article UY 11 – Aspect extérieur

Néant

Article UY 12 – Stationnement

Néant

Article UY 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 et adaptées aux conditions de sécurité.

Article UY 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

ZONE AUXA

Située à l'ouest de l'A104 et au nord de la ligne A du RER, à l'écart des secteurs résidentiels de la commune de Bussy Saint Martin mais proche de ceux de la commune de Torcy et urbanisée sous forme de bâtiments d'activités dans le cadre de la ZAC industrielle de Torcy, cette zone est destinée à conserver sa vocation principale.

Elle est répartie en deux secteurs :

-à l'est, le secteur **AUXA1** couvrant la partie de la zone traversée par les lignes THT,

-à l'ouest, le secteur **AUXA2** couvrant le reste de la zone.

Son aménagement doit être conçu afin de lui conférer un caractère essentiellement urbain et ne pas apporter de nuisances aux quartiers d'habitation qui la jouxtent.

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 AUXA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Concernant le secteur AUXA2,

- Les constructions à usage principal d'entrepôt

Concernant les deux secteurs

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article AUXA 2
- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées* de type SEVESO
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules accidentés et autres objets endommagés ou inusités
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains aménagés de camping
- Les constructions d'habitation légères de loisirs*

Article AUXA 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 constructions à usage de bureaux sont admises si elles sont nécessaires au fonctionnement des établissements
- 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 AUX A 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.

L'entrée[∇] sera implantée en retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie et aura au moins 6 mètres de large.

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. Elles auront une largeur de chaussée de 7 mètres.

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 AUX A 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 système d'assainissement est de type séparatif. Les liquides autres que les eaux de ruissellement seront déversés dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux résiduelles industrielles seront traitées, avant rejet au collecteur public et aux frais de l'acquéreur, dans le cas où l'effluent, par sa nature et sa composition, constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

Eaux pluviales

Les acquéreurs devront veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement des toitures et des emprises non circulables aux véhicules. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence

[∇] cf. dispositions figurant en annexe

de matières ou déchets en provenance des aires de manœuvre de stockage de lavage ou de stationnement. Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés pourront être absorbées sur place.

Tout déversement en puisard, fossé drainant,... que ce soit pour les eaux usées ou pluviales est strictement prohibé.

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 AUX A 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUX A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments se fera dans la mesure du possible selon deux directions orthogonales. Les façades principales seront orientées sur la voirie intérieure ou les voies périphériques à la zone le cas échéant (autoroute A104, pénétrante depuis le rond-point de la grille noire, bretelle de raccordement entre l'autoroute et la pénétrante).

Par rapport aux limites d'emprise de la voirie intérieure, un recul de 5 mètres à 17 mètres est imposé.

En outre, dès lors qu'un espace non aedificandi est inscrit au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au delà ou en limite de cet espace.

Article AUX A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives de propriété, un recul de 6 mètres est imposé. Toutefois, la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines est possible à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

Article AUX A 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant

Article AUX A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Toutefois, en cas d'opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction), il pourra atteindre 60%.

Article UXA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 10 mètres. En tout état de cause, les programmes devront se conformer aux règles de construction sous les lignes haute tension et recevoir l'accord de l'EDF.

Article AUX A 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 toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bandeau horizontal.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibro-ciment brut est interdit.

Façades

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

Jusqu'à 3,50 mètres au-dessus du sol, la façade devra être traitée en un nombre limité de matériaux.

Les halles de production seront blanc mat et de forme parallélépipédique.

Clôtures - Entrées[∇]

Les entrées seront constituées de deux murs de 1,20 mètre de hauteur formant retour de clôture et sur lequel s'accrochera le portail s'il existe.

1 . Le long de la voirie interne, la clôture en limite de propriété sera matérialisée pour partie par une haie vive, pour partie par des murets de 0,50 m de haut et de 2,50 m de long en forme de « U ».

Une clôture supplémentaire dite de sécurité peut être édifiée, soit en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété, soit à l'alignement de la façade des bâtiments, au-delà de la marge de reculement. Elle sera obligatoirement constituée d'un grillage de 1,20 mètre de haut sur potelets métalliques complété par une haie vive ou par des plantes grimpantes persistantes de même hauteur côté voirie.

2 . Le long des zones non aedificandi de l'autoroute A104, de la pénétrante depuis le rond-point de Collégien et de la bretelle de raccordement entre l'autoroute et la pénétrante, les clôtures seront édifiées en limite de propriété et constituées au choix :

- d'un muret de 0,50 m de haut et de 2,50 m de long en forme de « U » doublé d'une haie vive,
- d'un grillage de 1,20 mètre de haut sur potelets métalliques complété par une haie vive ou par des plantes grimpantes persistante de même hauteur,
- d'une haie vive de 1,20 m de haut et de 1 m de large sans grillage.

3 . En limite séparative, les clôtures seront de même type que celles définies plus haut paragraphe 2. Les propriétaires mitoyens peuvent néanmoins s'entendre pour ne pas construire de clôtures.

Eclairage

L'éclairage extérieur sera réalisé avec des luminaires de même marques (ou similaires) que ceux employés sur la voirie publique.

[∇] cf. dispositions figurant en annexe

Publicité – Enseignes[▽]

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.
Aucun titre ne pourra être accroché au-dessus de la toiture des bâtiments.

Les indications des raisons sociales, lumineuses ou non, seront implantées sur les murs de 1,20 mètre de haut près des entrées de lot.
Elles pourront aussi être accrochées sur le bâtiment, soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit à l'intérieur d'une bande de 1,20 mètre située à 3,50 mètres au-dessus du sol.

Article AUX A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles devra être assuré en dehors de la voie publique.
Toute disposition devra être prise pour réserver, sur les terrains, les surfaces nécessaires aux stationnement, manœuvre et opération de manutention.

Les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules du personnel devront être de deux places pour 5 emplois (1 place = 2,50x5m).
L'ensemble des surfaces de stationnement ne pourra être inférieur à 15% de la superficie du terrain.

Les parkings visiteurs et personnel pourront être implantés dans les marges de reculement, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espace vert telles qu'elles sont définies à l'article UXA 13. Ils devront être soustraits au maximum de la vue du public par l'aménagement d'une bande de 5 mètres de profondeur d'espace vert taluté et planté.

Les parkings pour véhicules utilitaires, les parcs à vélo et à motos, ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en façade et en bordure de voie. Il seront localisés soit latéralement, soit postérieurement.

L'extension prévisible des parkings devra être indiquée sur le dossier de permis de construire.
Il est en outre possible d'établir de parkings construits sous réserve que la surface plantée et gazonnée soit au moins égale à 20% de la surface totale.

Ces surfaces et volumes de parkings ne seront pas pris en considération dans le calcul des coefficients d'occupation du sol, à moins que ces parkings soient destinés à une exploitation commerciale.

Article AUX A 13 – Espaces libres et plantations

Les parties non construites, qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation, ni aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées ou engazonnées.

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du sol.

Les aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places de parking ou par 50 m² de stationnement, ainsi que les dalles supérieures des parkings

[▽] cf. dispositions figurant en annexe

souterrains indépendants des constructions ayant effectivement reçu un aménagement paysager, pourront être pris en compte dans les 20% de surface plantée.

En moyenne, il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert. Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16 à 18 centimètres de circonférence. Les plantations d'arbres seront accompagnées d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleur.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit ; elles devront en outre être réalisées avant la demande de certificat de conformité.

Une bande gazonnée et plantée, d'une largeur minimum de 5 mètres sera aménagée sur les marges de reculement le long des voies intérieures publiques. Si des parkings ou une clôture de sécurité sont implantés entre la voie et la façade des bâtiments, cette bande sera talutée (h=1,20 mètre) afin de les soustraire à la vue du public.

Article AUX A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il est fixé un COS* minimum de 0,30, applicable aux constructions réalisées en première phase (extensions non comprises) - des dérogations exceptionnelles pouvant être néanmoins accordées pour le secteur AUX A 1 - et un COS maximum de 1,5, applicable aussi bien aux constructions réalisées en une seule tranche qu'aux constructions réalisées en plusieurs tranches (extensions comprises).

ZONE AUXB

Cette zone, comprise entre la ligne A du RER et la limite communale de Collégien, située à l'ouest de l'A104, et en cours d'urbanisation dans le cadre de la ZAC du chemin de Croissy, est destinée à accueillir, dans la continuité du centre commercial et de services implanté plus au sud sur la commune de Collégien, des aires de stationnement, une station service, une aire de lavage ainsi qu'une quantité limitée de bâtiments de commerces et annexes. Elle peut accueillir la construction d'ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique, compte tenu de la présence d'un couloir de lignes à haute tension.

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 AUXB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article AUXB 2
- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées* de type SEVESO
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules accidentés et autres objets endommagés ou inusités
- Les cimetières
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains aménagés de camping
- Les constructions d'habitation légères et de loisirs
- Les équipements publics à usage hospitalier, les groupes scolaires, les maisons à usage de retraite

Article AUXB 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 constructions à usage de bureaux sont admises si elles sont nécessaires au fonctionnement des établissements

- 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 AUXB 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 d'accès, l'accès du terrain concerné ou le débouché de voirie desservant les terrains issus d'une division foncière de ce terrain d'origine doit se faire selon ces prescriptions.

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 8 mètres avec une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

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 AUXB 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.

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 AUXB 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUXB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de la voie longeant l'emprise de la RATP un retrait maximum de 100 mètres est imposé aux constructions, à l'exception des constructions de faible importance (station service, station de lavage).

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 AUXB 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*.

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 AUXB 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 AUXB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUXB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 10 mètres.

Article AUXB 11 – Aspect extérieur

La qualité architecturale des bâtiments, le traitement des façades et des toitures, les espaces extérieurs paysagés, 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 AUXB 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 stationnement, manœuvre et opération de manutention.

Il sera demandé au minimum :

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

Article AUXB 13 – Espaces libres et plantations

La superficie de tous les emplacements non construits autres que ceux affectés aux voies et parking devront représenter 10% de la surface du tènement situé dans cette zone.

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

Le long de l'A104, il devra être trouvé un paysagement adéquat afin de réduire l'aspect visuel des parkings, sachant que la présence des lignes THT provoque des contraintes importantes quant à l'implantation d'arbres de haute tige.

Dès lors que figure au plan de zonage un espace végétalisé à créer, celui-ci devra faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale sur la totalité de son emprise.

Article AUXB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Une SHON* de 630 m² est autorisée sur cette zone.

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 et 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.

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, détendeur 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 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Constructions à usage d'artisanat, de services :

- 3 places pour 100 m² SHON

Constructions à usage d'établissements industriels :

- 2 places pour 100 m² SHON d'ateliers

Constructions à usage d'entrepôt

- 1 place pour 100 m² SHON à usage d'entrepôts pour la partie de celui-ci n'excédant pas 5000 m² de SHON.

- 0.5 place pour 100 m² SHON à usage d'entrepôts pour la partie de celui-ci excédant 5000 m² de SHON.

Constructions à usage d'habitation :

-1 place par logement

Etablissements commerciaux :

- 5 places pour 100 m² 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 m² SHON de restaurant dans le cas où ce dernier est intégré à l'hôtel.

- 1 place pour 10m² 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 œuvre nette (SHON) des constructions. Une surface couverte minimum de 8 m² 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 œuvre nette (SHON) des constructions. Une surface couverte minimum de 8 m² 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 m² d'espaces verts
- ou de baliveaux (de 2.50 m de hauteur minimum) pour 100 m² d'espaces verts
- ou de 40 plants forestiers (de 70 cm de hauteur minimum pour 100 m² d'espaces verts.
- Ou de 7 arbustes (de 60 cm de hauteur minimum) pour 100 m² 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 regroupées 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 œuvre nette (SHON) ne pourra dépasser 45 000 m²

ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il s'agit de préserver de toute urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le compose. La zone est constituée notamment :

- du site classé de la vallée de la Brosse et de la Gondoire, instauré par décret du 13 septembre 1990 et tout projet sera soumis à l'avis de la Commission départementale des Sites et Paysages et suivant sa nature à décision préfectorale ou ministérielle, conformément au décret n°88-1124 du 15 décembre 1988.
- de sites protégés en vertu de la loi du 31 décembre 1913 sur la protection des monuments historiques (et la loi du 2 mai 1930 modifiée).

Elle est répartie en deux secteurs :

- Le secteur N1, qui recouvre la partie du domaine de Rentilly constituée par les bâtiments des communs ainsi que les terrains de la mairie, dans lequel l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés.
- Le secteur N2, qui recouvre la partie du parc de Guermantes et celle du parc de Rentilly situées sur la commune de Bussy Saint Martin, ainsi que les autres espaces naturels environnants. Le secteur est constitué :

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

Dans le périmètre du site classé, tout projet susceptible de modifier l'aspect des lieux, au sens de l'article 12 de la loi du 2 mai 1930, sera soumis aux procédures administratives spéciales prévues au décret du 15 décembre 1988.

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 N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour tous les secteurs

- Les constructions nouvelles à usage de logements, de bureaux, de service ou de commerces
- Les constructions nouvelles à usage agricole, industriel, artisanal ou d'entrepôt
- L'exploitation de carrières

- Les dépôts de véhicules ou 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

Secteur N1

- Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics ou privés n'ayant pas de rapport avec la distribution de gaz, d'électricité, d'eau potable ainsi qu'avec les services d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur N1

- 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, sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.
- 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 œuvre nette (SHON*) initialement bâtie.
- Est autorisé l'aménagement des constructions existantes ainsi que leurs extensions, dans la limite de 25% de la surface hors-œuvre nette (SHON*) existante sur une unité foncière à la date d'approbation du présent P.L.U.

Secteur N2

- 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 ils sont enterrés.
- 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 œuvre nette (SHON*) initialement bâtie.

Article N 3 – Accès et voirie

Secteur N1

La création de voies nouvelles même piétonnières ou privées est soumise à autorisation au titre de l'article 2 du décret n°88-1124 du 15 décembre 1988.

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* publiques ou privées 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.

D'autre part, lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent 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.

Secteurs N2

Néant

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Secteur N1

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

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.

Secteur N2

Néant

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant

Article N 9 – Emprise au sol

Néant

Article N 10 – Hauteur des constructions

Secteur N1

Les extensions et aménagements de bâtiments existants devront présenter une hauteur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, et qui s'intègre harmonieusement au cadre bâti existant.

Secteur N2

Néant

Article N 11 – Aspect extérieur

Secteur N1

Les extensions et aménagements de bâtiments existants devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aménagement des bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Secteur N2

Néant

Article N 12 – Stationnement

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

LEXIQUE

Abri

Construction dont la surface est \leq à 20 m², ce qui nécessite une demande de travaux.

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal.

Construction qui a une surface \geq à 20m², ce qui nécessite une demande de permis de construire.

Baies principales et secondaires

Une baie **principale** est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Une baie qui ne présente pas ces caractéristiques est considérée comme **secondaire**. Il s'agit essentiellement :

- des "jours de souffrance" au sens du code civil (hauteur d'allège¹ au moins égale à 2,6 m au rez-de-chaussée et 1,9 m en étage),
- des baies de hauteur d'allège normale, qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagements, cuisines),
- des baies de hauteur d'allège normale afférentes à une pièce d'habitation ou de travail, dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs autres baies remplissant la fonction de baie principale au sens et conditions définis ci-dessus.

à la moitié de la hauteur de la façade* concernée, avec un minimum de 2,5 mètres.

Bow-window

Fenêtre en avancée sur un mur de façade permettant d'agrandir la pièce et d'augmenter sa luminosité.

Chien assis

C'est une lucarne* dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol* de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par des constructions.

¹ Pan de mur fermant l'embrasement d'une fenêtre (espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie), entre le sol et l'appui.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors-cœuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir.

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "**de façade**" mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise jusqu'à la gouttière² ou sablière³. Pour les façades surmontées d'une terrasse, la hauteur est prise jusqu'à l'acrotère⁴ de la façade.

Sont exclus les locaux techniques d'ascenseur, les cheminées et dispositifs de ventilation.

La hauteur "**plafond**" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Limites autre que l'alignement* séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives **latérales** sont celles qui se recoupent avec l'alignement.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble* par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical.

Une lucarne est qualifiée de **rampante** lorsqu'elle est couverte par un appentis⁵ incliné dans le même sens que le versant du toit.

² Demi tuyau en métal, en bois, en terre, recevant les eaux de pluie au bas d'un *versant*.

³ Pièce maîtresse horizontale posée sur l'épaisseur d'un mur, dans le même plan que celui-ci; les sablières de toit, perpendiculaires aux fermes, portent celles-ci de chaque côté.

⁴ Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

⁵ Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur, ou en l'occurrence sur la toiture principale.

Marge de reculement

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Pignon

Partie supérieure d'un mur-pignon, parallèle aux fermes constitutives de la charpente. Comme les fermes, le pignon porte généralement les versants.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quel qu'en soit l'épaisseur.

Toiture dite "à la Mansart"

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

ANNEXES

ZAC industrielle de Torcy – Détails d'aménagement

