

Commune de Bussy Saint Martin

---

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

# RÈGLEMENT

**Pièce n°3**

Projet arrêté le : **6 avril 2007**

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

Le maire



## **ZONE AUXB**

Cette zone, comprise entre la ligne A du RER et la limite communale de Collégien, située à l'ouest de l'A 104, 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 au stationnement, manœuvre et opération de manutention.

Il sera demandé au minimum :

- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON\*) de constructions à usage de commerces et d'artisanat,
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre 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.