

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 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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 ^Δ,
- 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 :

^Δ 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 ^Δ,
- 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.

^Δ 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 (>_28/m²) 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 maçonné 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