

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 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 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.
- 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.

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^Δ,
- 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

^Δ 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.

⁴l'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 (>_28/m²), 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 ^Δ, 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.

^Δ 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.