

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 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 caravane
- 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 oeuvre nette (SHON\*) initialement bâtie.
- Est autorisé l'aménagement des constructions existantes ainsi que leurs extensions, dans la limite de 25% de la surface hors oeuvre 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 oeuvre 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