

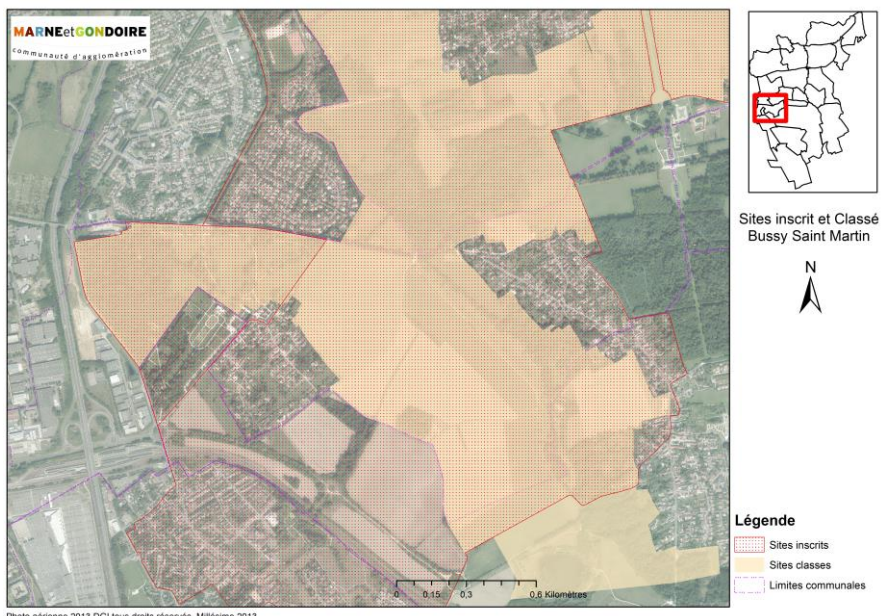
## ANNEXE – REMARQUES DETAILLEES SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE BUSSY-SAINT-MARTIN

### ■ Remarques sur le rapport de présentation

Page 7 - Retirer la référence à la « charte du PNR du Gatinais », qui n'a pas lieu d'être.

Page 46 - La confluence de la Brosse et de la Gondoire se localise sur Saint-Thibault-des-Vignes et non sur Gouvernes.

Page 50 - Le périmètre du site inscrit n'est pas le bon. Reprendre le périmètre ci-contre :



PRIF Brosse et Gondoire  
Schéma Directeur d'Aménagement

### La densité des traces historiques et de patrimoine ... qui révèlent le paysage et l'identité du territoire

La richesse du patrimoine est très présente dans le paysage.

L'inscription particulière dans le paysage des éléments de patrimoine comme les domaines, les châteaux, les fermes est porteuse de l'identité du territoire et exprime le lien fort qui unit l'homme à la nature.

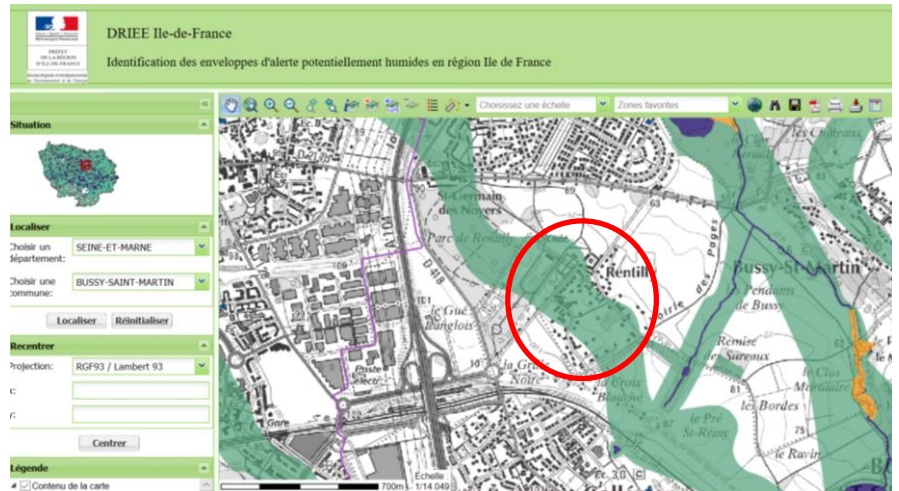


Page 50 - PRIF : citer le Schéma directeur du PRIF (approuvé par délibération de la commune le 4 mars 2011) qui souligne notamment un cône de vue à conserver du château de Rentilly. Voir extrait ci-contre.

A ajouter également dans le paragraphe 4 page 71.

Page 53 - TVB / corridors : se référer à l'étude sur les points de blocage de la TVB de Marne et Gondoire, et notamment sur les points de blocage du passage du rû de la Brosse sous la RD217b et du passage sur A 104.

Page 55 - Les classes d'alerte ZH pourraient être présentées ici, en plus du plan de zonage. La classe 3 passe en plein milieu du hameau/cœur d'îlot (OAP 1 surtout).



Page 110 : concernant l'OAP n°3, il y a une erreur de copier/coller, car ledit paragraphe concerne l'OAP n°2.

## ■ Remarques sur le PADD

Page 5 – Axe 1.2 : il existe aussi un autre point de blocage de la TVB, au niveau de la passerelle au-dessus de l'A 104

Page 6 - Axe 1.3 : l'intérêt du périmètre du site classé/inscrit aurait également pu être cité pour le maintien de la qualité paysagère de la commune.

## ■ Remarques sur les OAP

### Remarques sur l'OAP n° 1 :

- Forme et densité : pour davantage de clarté, il est nécessaire de mieux définir et expliciter ce que l'on entend par « VRD inclus »

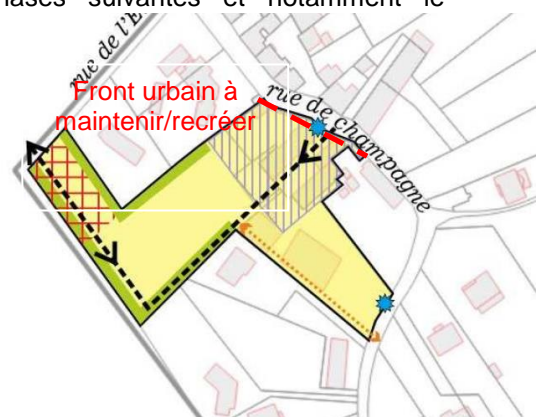
Schéma de principe :

- Le principe de voirie avec possibilité de rétrocession à la commune (en pointillés bleus) est-elle en sens unique ? Si non, ajouter une flèche vers la rue de Champagne
- Quelle différence entre les 2 zones de stationnement (hachurée verte et croisillons rouges) ? Stationnements dédiés aux visiteurs de l'opération et stationnements publics ? A spécifier.
- Où se situe le principe de cheminement doux à conserver ? Il n'apparaît pas sur le schéma.

Afin de se laisser une latitude plus grande sur cette opération, il pourrait être ajouté sous le schéma de principe la phrase suivante : « L'aménagement de cette OAP pourra se faire en plusieurs phases. Si un tel cas se présente, il sera nécessaire que les projets des premières phases s'appuient sur ce schéma de principe pour permettre la réalisation des phases suivantes et notamment le fonctionnement global projeté (circulation de la zone). »

### Remarque sur l'OAP n° 2 :

Sur le schéma de principe, compte-tenu de la configuration urbaine de la rue de Champagne, il serait opportun d'ajouter une orientation pour maintenir/recréer un front urbain le long de cette rue.



## ■ Remarques sur le plan de zonage

### **OAP et légende du plan de zonage :**

Afin de faciliter la lecture du plan de zonage, identifier clairement le zonage avec ses couleurs correspondantes (exemple : UA dans le rectangle saumon de la zone urbaine ancienne).

De même, identifier clairement les OAP, leur périmètre et leur numéro sur le plan de zonage et sa légende :

- l'OAP n°1 n'est pas identifiée comme telle, elle est nommée 1 AU

- le zonage des OAP n° 2 et 3 est difficilement repérable et le périmètre de l'OAP2 n'est pas complet (zone UA incluse ? non visible).

### **Zone 1AU :**

Pourquoi avoir classée cette zone incluse dans l'urbanisation en zone à urbaniser (1AU) alors que dans le PLU en vigueur cette zone est en U ?

Cela porte à confusion avec une zone d'extension de l'urbanisation qui serait aujourd'hui en naturel ou agricole.

## ■ Remarques sur le règlement

### **Remarques générales :**

#### **Section 2**

Espaces de pleine terre : pour davantage de clarté et éviter toute erreur d'interprétation, il est nécessaire d'introduire une définition des « espaces de pleine terre » dans le lexique. D'autant que la zone UX mentionne également « les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ».

**Mettre en cohérence l'ensemble des termes utilisés dans les règles et bien vérifier qu'ils sont tous clairement définis dans le lexique.**

Clôtures : au vu des possibilités importantes de réaliser des murs de clôture bétonnés, il serait intéressant d'intégrer un degré de porosité pour le passage de la petite faune, sur le même principe que ces clôtures ne doivent pas faire obstacles au bon écoulement des eaux.

### **Remarques portant sur la zone :**

#### **Zone UA**

Page 13, point 12 : l'emprise au sol des constructions principales en zone UA n'est pas réglementée. Est-ce un souhait délibéré de la commune ou un oubli ?

Page 15, point 42 : le règlement indique que « les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 15% de l'unité foncière », alors que page 7 il est précisé que « dans le cas d'un lotissement ou (...), les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser ». Cette rédaction du point 42 peut porter à confusion, les règles s'appliquant sur l'unité foncière (en dehors des cas de lotissement). Il serait plus opportun de rédiger ce point de la façon suivante : « les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 15% ~~de l'unité foncière~~ ».

Page 16, point 53 : la sous-destination « commerce de gros » n'a pas lieu d'apparaître dans le tableau du stationnement puisque celle-ci est interdite en zone UA (voir page 9).

Page 17, point 54 : les places de stationnement visiteurs s'ajoutent-elles aux places exigées pour les logements ? La règle n'est pas claire. Si tel est le cas, il serait préférable d'apporter la précision suivante : « pour les ensembles d'habitation comportant 5 logements ou plus, il sera exigé, en plus des places de stationnements affectées au logement, des aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés des visiteurs ... ».



De plus, il serait préférable de rajouter : « ... ne peuvent être inférieures à 0.5 place de stationnement par logement, arrondies au nombre entier supérieur », car le cas de demi-place peut être sujet à interprétation (ex : pour 7 logements, il faudrait :  $0.5 \times 7 = 3.5$  places).

Page 18 point 58 « normes en vigueur »... quelles sont-elles ? Comment le service instruisant les autorisations d'urbanisme peut-il apprécier cette règle ?

Il n'y a pas de règles pour l'implantation des constructions à l'alignement. Est-ce une volonté ou un oubli ?

**Vérifier la cohérence de l'ensemble des règles avec les orientations définies dans l'OAP 2, dont une partie est en zone UA.**

### **Zone UB**

Page 26, point 14 + page 29, point 50 : même remarque que pour la zone UA : supprimer la référence à l'unité foncière.

Page 31, point 62 : même remarque que zone UA sur le stationnement visiteur (page 17, point 54)

Page 33, point 81 : même remarque que zone UA sur les « normes en vigueur ».

### **Zone UJ**

Page 48, point 27 : quel est l'intérêt de la méthode de calcul mentionnée en amont, car ce point n'est pas abordé dans la suite de l'article ? A supprimer ?

De plus, même remarque qu'en page 15 de la zone UA, supprimer la référence à l'unité foncière.

### **Zone UX**

Page 57, point 11 : la rédaction « dans le secteur à hauteur limitée délimité au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres » n'est pas claire. Pourquoi parle-t-on du document graphique alors que celui-ci n'indique pas les hauteurs ? A supprimer.

Page 58, point 24 : quels sont l'objectif et la finalité de la méthode de calcul proposée ? Même remarque que la zone UJ page 48. De plus, même remarque qu'en page 15 de la zone UA, supprimer la référence à l'unité foncière.

### **Zone 1AU**

**Bien vérifier la cohérence des règles édictées dans ce chapitre avec les orientations définies dans les OAP.**

Page 65, point 1 : les destinations autorisées sous conditions (exploitation agricole ; artisanat et commerce de détail (pouvant aller jusqu'à 999 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique) ne paraissent pas compatibles avec le souhait de la commune d'en faire un secteur résidentiel. Est-ce volontaire ou non ? A vérifier.

Page 69, point 11 : **la règle** « Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies » **est contraire à l'orientation graphique fixée dans l'OAP 3** « Recréer/conservé un front bâti » sur le schéma de principe page 11.

Page 69, point 14 : même remarque que page 15 en zone UA, supprimer la référence à l'unité foncière.

Page 69, point 16 : la hauteur maximale d'une construction avec toiture-terrasse limitée à 6 mètres paraît très contraignante ; une hauteur à 7 m permettrait à la fois de limiter la construction en R+1 et de cacher tous les éléments techniques éventuels derrière un acrotère plus élevé que le toit. Cette remarque est également valable pour les autres zones urbaines.

Page 70, point 29 : erreur de frappe « au point précédent 28 et non 29 ».

Pages 69 et 70 : vérifier que les règles édictées pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne soient pas trop contraignantes pour des projets « plus contemporains » qui pourraient s'implanter dans les OAP.

Exemple : point 33, « les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli » ; la gamme de ton pourrait être élargie.

Page 72, point 48 : même remarque que page 15 en zone UA, supprimer la référence à l'unité foncière.

Page 73, point 59 : la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » n'a pas lieu d'apparaître dans le tableau du stationnement puisque celle-ci est interdite en zone 1AU (voir page 65).

De plus, au vu de la remarque faite ci-dessus sur les destinations autorisées sur ce secteur, revoir le tableau en cohérence avec les destinations conservées.

Page 73, point 60 : la règle est à clarifier car elle ne fait pas apparaître de seuils de logements contrairement aux zones précédentes et notamment zone UA (page 17). A mettre en cohérence avec les orientations fixées dans les OAP.

### **Zones naturelles et agricoles**

Au sein des zones naturelles et agricoles sont interdits les exhaussements et affouillements sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme. Il serait préférable d'ajouter « sur la commune » et de conditionner cette possibilité à un aménagement paysager (pages 80 et 90).

### **Zone N**

Page 90 : Dans le tableau récapitulatif des autorisations et interdictions, l'exploitation forestière est autorisée en zone NE : est-ce le souhait de la commune ?

### **Zone NE :**

Afin de préserver les vues des fonds de vallée de la commune, il serait intéressant d'ajouter une règle demandant l'intégration paysagère des bâtiments d'équipements qui peuvent s'y implanter, notamment sur les coteaux. En effet, ces équipements, suivant leur gabarit, pourraient être très visibles depuis le fond de vallée.