

Département de Seine et Marne

Commune de Bussyères

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Table des abréviations

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	<i>La loi n 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.</i>
Loi grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i>Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France	<i>Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :

*Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit**
qui doit être respecté à la lettre*

*Sur certains secteurs
**les orientations d'aménagement
et de programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)*



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de Bussières est dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS) depuis le 7 juillet 1989. La commune a décidé, par délibération en date du 2 mai 2012, de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme, aujourd'hui dénommé Plan Local d'Urbanisme, afin de :



⇒ Maîtriser le développement de l'habitat en préservant le territoire communal de l'effet « banlieue » que connaît l'est parisien et en se fixant un seuil de population maximum ;

⇒ Perenniser et favoriser le développement

nt du tissu économique local ;

⇒ Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation ;

⇒ Mettre en conformité le PLU avec les textes r glementaires supra-communaux.

Le PADD précise donc en respectant les principes énoncés aux articles L.110 et 121.1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune afin de :

- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération ainsi que la préservation des paysages et des espaces naturels,
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques naturels.



Deuxième partie : **Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT



➡ Objectif : un développement maîtrisé, adapté aux capacités et aux besoins de la commune

BUSSIÈRES est une commune rurale qui a su profiter de sa situation géographique (commune de l'est parisien) renforcée par la proximité de la gare ferroviaire de la Ferté-sous-Jouarre, reliant directement le territoire à Paris Gare de l'Est, pour se développer ces dernières années.

Après une augmentation importante de population entre 1975 et 1982 (+ 158 habitants), la population communale de Bussièrès varie depuis la fin des années 90 entre 430 et 460 habitants. Sur la dernière période de recensement (1999-2010) la population a augmenté de 36 habitants soit une croissance totale de plus de 8% (croissance moyenne annuelle de 0.7%). Les derniers chiffres du recensement confirment cette augmentation puisque qu'on dénombre en 2014, une population totale de 461 habitants. Cette évolution s'est traduite en matière immobilière par une progression du nombre total du parc de logements et notamment des résidences principales (+ 24 résidences principales en 1999 et 2010).

Les élus souhaitent poursuivre cette dynamique et offrir ainsi de nouveaux terrains constructibles tout en préservant le territoire d'une urbanisation effrénée. Ce choix de développement, qui reste maîtrisé, vise à pérenniser et développer les équipements et services existants et est justifié par les capacités des réseaux de la commune.

Par souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels, de protection de l'environnement et de préservation du cadre paysager et du cadre de vie, le développement de l'habitat sera adapté aux capacités de la commune ; ainsi **l'accueil d'une trentaine de constructions** est projeté pour atteindre dans les 10 à 15 ans à venir (durée

prévisionnelle du document d'urbanisme) une population comprise entre **500 et 520 habitants**.

Pour satisfaire cet objectif, le projet communal vise à permettre l'accueil de constructions nouvelles sur des terrains encore disponibles au sein de Bussiè-res-village ; terrains déjà desservis par les réseaux.



*Rue de la Ferté-
sous-Jouarre*



Rue de Saacy



*Route
départementale
n°31e*

Il n'est pas envisagé de créer de nouvelles zones à urbaniser sur le territoire communal. L'objectif étant de créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels et limiter des frais de viabilisation de nouveaux terrains sachant que des dents creuses existent au sein des zones desservies.

Par souci de mixité cette politique de développement serait réalisée en ...

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones bâties en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
- Poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

LE CLASSEMENT DES HAMEAUX ET DES ECARTS

Le territoire communal de Bussièrès compte plusieurs hameaux et écarts excentrés du village de Bussièrès : Fontaine d'Ain, Chavosse, Roberdebourg, les Potences, les Bailleys, Bel-Air. Ces constructions, principalement à usage d'habitation, ne sont pas toutes liées aux activités agricoles. Le domaine de Séricourt quant à lui implanté au sein d'un vaste parc boisé, ancienne propriété de Eugène Scribe et de la SNCF qui en fit un sanatorium, appartient aujourd'hui à une communauté religieuse.

Afin de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation et pour tenir compte de la capacité des réseaux, un classement a été défini pour ces hameaux et écarts permettant d'interdire les constructions nouvelles tout en permettant à celles existantes de pouvoir évoluer.



Chavosse



Les Potences



Roberdebourg



Fontaine d'Ain



Domaine de Séricourt - Les dépendances



Domaine de Séricourt - L'ancien sanatorium

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

➡ Les activités agricoles

L'activité agricole est importante à Bussières. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. Le territoire communal, d'une superficie de 836 hectares est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 614 hectares (soit 73.4% du territoire). La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur.



Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.



➤ Les activités économiques et commerciales

➤ Le territoire communal de Bussières compte également plusieurs activités économiques. Ces activités ne sont pas regroupées au sein d'une zone spécifique mais dispersées au sein de la zone urbanisée. Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent :

- pérenniser et répondre aux besoins de développement des activités existantes,
- permettre l'accueil de nouvelles activités.

➤ Enfin, le PLU permettra à travers son règlement le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux. L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et sera de ce fait favorable à ces commerces.

➤ Les équipements et services à la population

➤ La commune de Bussières est propriétaire d'une vaste parcelle située au cœur du bourg à proximité du terrain d'évolution. La commune souhaite se laisser la possibilité de pouvoir accueillir sur ce terrain, situé au cœur du village et desservi par les réseaux un ou des équipements publics ou d'intérêt général.



➡ Afin de satisfaire aux exigences en matière de protection des personnes et des biens, est également prévue la création d'une nouvelle réserve incendie à Fontaine d'Ain.

➡ De plus, le PLU permettra à travers son règlement l'accueil de nouveaux équipements au sein des zones urbaines dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

➡ Le règlement fixera des caractéristiques pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

➡ Concernant les modes de circulation doux les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

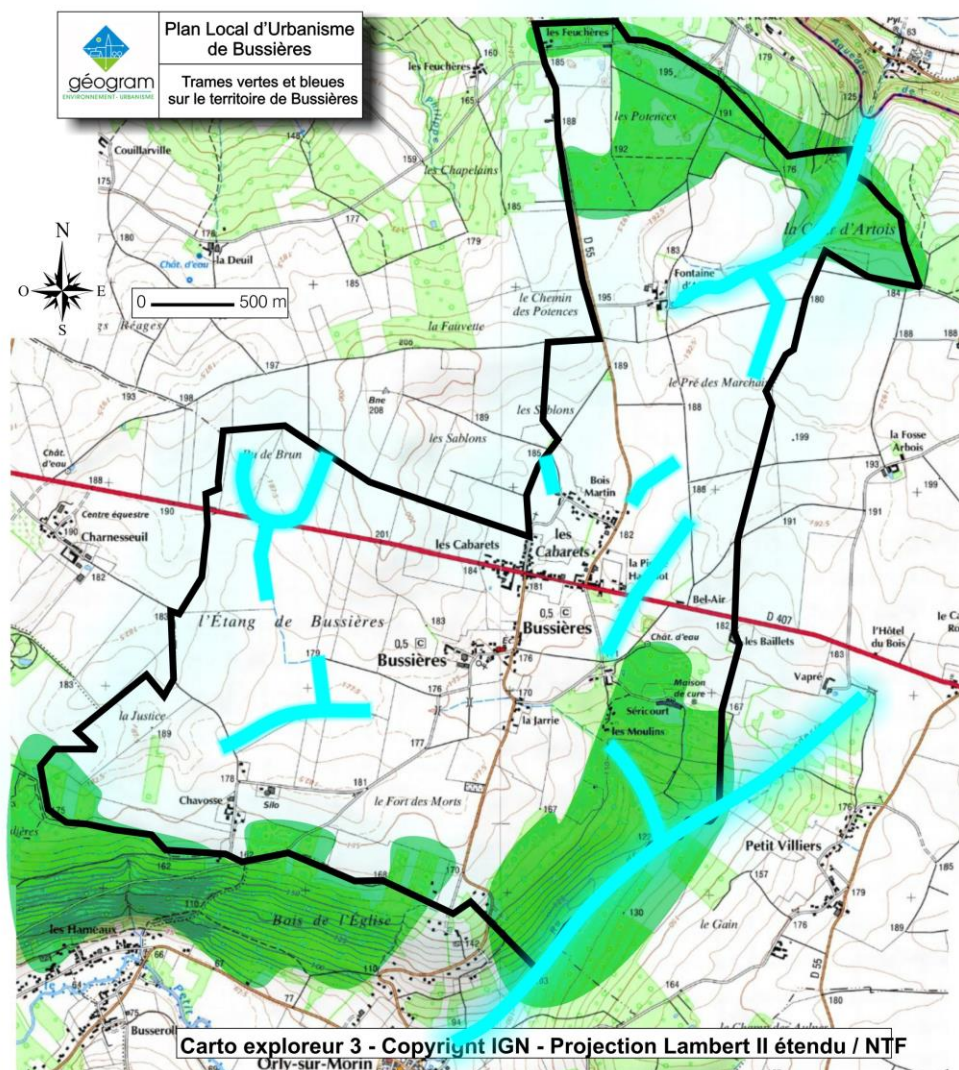
La commune de Bussières bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de zones humides, de massifs boisés, d'espaces agricoles et d'espaces naturels identifiés (ZNIEFF de type I et II,).

	<i>Bois de la Fonderie – RD31e en direction d'Orly- sur-Morin</i>
	<i>Bois des Potences – RD55 en direction de Citry</i>

Les potentialités écologiques (trame verte) du territoire communal concernent principalement :

- Les espaces naturels identifiés (les zones naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,
- Les secteurs boisés implantés au nord (les Potences, la Cour d'Artois), au sud (bois des Meulières, bois de l'Eglise) et au sud-est du territoire (bois de la Fonderie),

Les enjeux hydrauliques (trame bleue) tiennent à la prise en compte des zones humides identifiées sur le territoire communal et à la protection du ru de la Fonderie et de ses abords qui traverse le territoire communal.



Les élus souhaitent préserver ces espaces qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- ➡ **Préserver les espaces naturels identifiés (ZNIEFF)** par un classement en zone naturelle inconstructible.
- ➡ **Préserver les espaces boisés du territoire.** L'ensemble du domaine forestier présent sur le territoire communal est classé en zone naturelle et en espaces boisés classés afin de garantir la pérennité des boisements et de ce fait de la ressource forestière locale. Les autres boisements du territoire sont également classés en zone naturelle dans un objectif de

préservation de la trame écologique du territoire. Ce dernier étant majoritairement constitué de terres agricoles cultivées, la présence de boisements épars joue un rôle essentiel pour la faune locale (zones relais entre les espaces agricoles ouverts et les réservoirs de biodiversité).

➡ **Préserver les zones humides identifiées sur le territoire communal.**

➡ **Préserver les cours d'eau** en maintenant les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

➡ **Protéger la ressource en eau :** en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux d'assainissement adapté et conforme à la réglementation et en exigeant une gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

➡ **Protéger de l'urbanisation nouvelle les zones à risque** identifiées sur le territoire communal (notamment les anciennes carrières de gypse au hameau des Potences) afin de limiter l'exposition de la population aux risques naturels.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les terrains ouverts à l'urbanisation sont situés à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS ET LE CADRE DE VIE

Plusieurs orientations sont définies dans le projet communal :

➡ Au sein de la zone bâtie, la végétation qui s'affirme sous forme de vergers, pâturages et de jardins ceinturant les franges urbaines et/ou alternent avec les constructions sera protégée ; cette protection permettra également d'éviter l'implantation de constructions en 2^{ème} rideau.



➡ Les spécificités architecturales du patrimoine bâti de Bussières seront protégées par un règlement approprié et l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager sera favorisée.



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

➔ OCCUPATION DU SOL EN 2014

Le territoire de Bussières, d'une superficie de 836 hectares, est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 614 hectares (soit 73.4% du territoire). Les espaces naturels et semi-naturels représentent 187 hectares soit 22.55% du territoire communal.

Le reste du territoire étant comptabilisé dans les espaces artificialisés soit 33.60 hectares (soit 4% du territoire communal).

➔ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Sur les 10 dernières années la consommation foncière de la commune de Bussières a été estimée à environ 2 hectares.

Les objectifs de développement définis dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme par la commune de Bussières contribuent à maintenir cet équilibre en favorisant la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels. Aucune zone d'extension à vocation d'habitat ou d'activités n'est prévue ; l'accueil de constructions nouvelles se fera essentiellement au sein des espaces libres, desservis par les réseaux de la partie actuellement urbanisée du village et classés au Plan d'Occupation des Sols dans des zones bâties actuelles et futures susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles.

En matière de consommation foncière le principal projet repose :

- sur le classement en zone urbaine à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt général (UE) des terrains communaux situés au centre du bourg pour une surface de **40 ares** (classés en zone agricole au POS),
- sur le classement en zone UA des terrains situés rue d'Orly, en bordure de la RD n°55 et en bordure de la RD n°407 pour une surface de **1 hectare 25 ares** (classés en zone NBb au POS),

En cohérence avec l'évolution de ces dernières années, le PLU prévoit une consommation d'espace de 1.65 hectares soit une extension d'environ 0.2% de l'espace urbanisé communal.