COMMMUNE DE BUSSY-SAINT-MARTIN

Département de Seine-et-Marne

Commune de BUSSY-SAINT-MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1

Note de Presentation

PLU approuvé le :	19/06/2020

Sommaire

A- PREAMBULE 3

B- CHOIX DE LA PROCEDURE 3

C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

1. Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle
2. Ajuster le règlement de la zone 1AU
3. Intégrer 3 servitudes manquantes (PT2, T1 et EL11)
4. Intégrer le secteur affecté par le bruit de l'A104
5. Intégrer des alignements de voirie
6. Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage

A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Martin a été approuvé le 19 juin 2020.

La commune envisage de procéder à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à Rentilly, ajuster le règlement de la zone 1AU, mettre à jour le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage.

B- CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Code de l'urbanisme, depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015 offre aux communes la possibilité de mettre en place différentes procédures :

- la révision générale ;
- la révision simple ;
- la mise en compatibilité du PLU (avec une déclaration d'utilité publique, une déclaration de projet ou un document hiérarchiquement supérieur qui s'impose au PLU) ;
- la modification de droit commun ;
- la modification simplifiée.

La Commune de Bussy-Saint-Martin souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme sur les éléments suivants :

Modification du règlement graphique et littéral :

1. Créer un STECAL en zone naturelle
2. Ajuster le règlement de la zone 1AU

Mise à jour du plan des SUP :

3. Intégrer 3 servitudes manquantes (PT2, T1 et EL11)
4. Intégrer le secteur affecté par le bruit de l'A104
5. Intégrer des alignements de voirie

Rectification du plan de zonage :

6. Corriger une erreur matérielle

L'objet de la présente procédure consiste à modifier certaines dispositions du règlement (graphique et littéral), mettre à jour le plan des SUP et rectifier le plan de zonage. Ces modifications n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (article L153-31 du CU).

Les modifications envisagées n'entrainent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, conformément à l'article L153-41 du CU, ni une diminution des possibilités de construire, ni une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
En effet, l'instauration d'un STECAL est envisagé en zone N (secteur NE), au sein duquel les nouvelles possibilités de construire seront limitées à 1 600 m² d'emprise au sol. Cette majoration des possibilités de construire représente 0,16 hectare sur 90,13 hectares qui constituent la zone naturelle, soit 0.18% de celle-ci.
De même, les ajustements projetés sur le règlement de la zone 1AU n'ont pas pour effet de modifier ni l'emprise au sol, ni la hauteur, ni la densité fixée par l'OAP, de sorte qu'ils entrent toujours dans le champ de la modification simplifiée.
Les autres modifications relèvent de mises à jour ou de corrections.

En conséquence, et conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les adaptations souhaitées par la commune de Bussy-Saint-Martin ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée du PLU, approuvé le 19 juin 2020, est menée selon les articles L153-36 et L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et

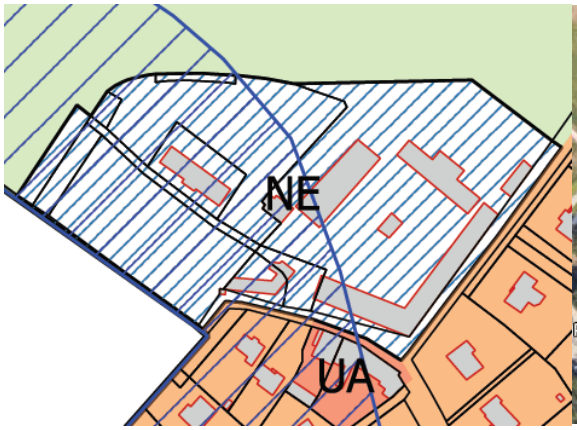
C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Créer un STECAL en zone naturelle

Exposé des motifs et justification de la modification

Aujourd'hui, l'ensemble des bâtiments du Parc culturel de Rentilly sont situés en zone N, secteur NE.







Ce secteur correspond aux zones d'équipements collectifs ou à des services publics de la commune mais aussi de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire. Seuls y sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Le Parc culturel de Rentilly s'inscrit dans le projet de territoire de la Communauté d'Agglomération, avec l'ambition de faire de la culture un élément fort et fédérateur pour ses habitants. Au fil des années et des réhabilitations, le Parc culturel s'est constitué en un équipement bien ancré dans le territoire : lieu de promenade, de culture, de rencontre et de convivialité, un lieu de vie et surtout lieu de manifestations avec le célèbre Printemps de Paroles qui a lieu chaque année en mai, ou encore son château qui accueille des expositions contemporaines du FRAC.
Le parc accueille chaque année de nombreux visiteurs. Compte tenu de cette fréquentation en hausse constante, il s'avère aujourd'hui nécessaire de proposer un espace de restauration, qui complète le fonctionnement global de cet ensemble et permette au public de se restaurer sur le Parc.

Le projet d'implantation d'une activité de restauration s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU : Axe 3-3 Conserver les équipements et services de la commune.
De plus, ce projet fait partie intégrante de la démarche d'élaboration du Plan Alimentaire Territorial de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, en cours d'élaboration. Ce plan a pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans le territoire en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts et les produits locaux. Il est envisagé dans ce projet de restaurant que la majorité des produits servis proviennent du territoire de Marne et Gondoire et des alentours.

Le règlement du PLU en vigueur ne permet pas cette diversification : la sous-destination « restauration » est interdite en zone naturelle.

Néanmoins, l'article L151-13 du Code de l'urbanisme dispose que :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La commune envisage donc la création d'un STECAL au sein duquel pourrait être développée cette activité.

Un projet au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de 3 830 m², la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de la zone naturelle (N) du PLU : 0.43% de l'ensemble de la zone N ;
- la surface du territoire communal : 0.16%.

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol des nouvelles constructions limitée à 1 600 m², ce qui induit près de 60% de la surface du STECAL au profit d'autres espaces (espaces libres et perméables, constructions existantes).

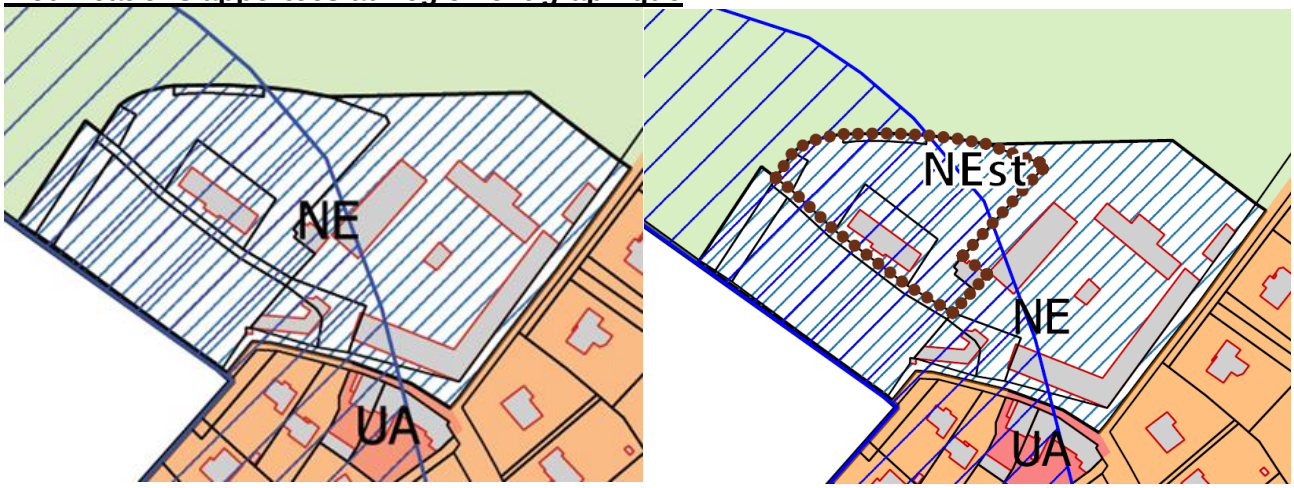
Ainsi, il est proposé de délimiter un STECAL au sein de la zone N, secteur NE, indicé NEst :



Le STECAL comprend l'intégralité des parcelles n°0328, 0330, 0331 et 0480. De plus, il intègre un bâtiment situé sur la parcelle n°0483 (pastille rouge).
Le caractère exceptionnel est justifié par le fait qu'aucun STECAL n'a été institué sur le territoire de la commune, que la zone délimitée accueille déjà deux bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'Orangerie, un centre de ressources documentaires).
La délimitation d'un tel secteur, d'une emprise très limitée, est justifiée par le fait qu'une activité de restauration ne compromet ni l'intérêt culturel du Parc de Rentilly - elle assure même la promotion de ce dernier en permettant aux visiteurs du Parc de se restaurer - ni le caractère naturel du site.



Modifications apportées au règlement graphique



Modifications apportées au règlement littéral

Le caractère exceptionnel du STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ainsi, le règlement de la zone N a été modifié *(p.91 à 102 du règlement modifié annexé au dossier).*

Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

Destination	***Sous-destination***	***Interdite***	***Autorisée sous conditions***	***Autorisée***
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	**N, NE**		
	Exploitation forestière	**NE**		**N**
Habitation	*Logement*	**N, NE**		
	Hébergement	**N, NE**		
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*	**N, NE**		
	Restauration	**N, NE**	**NEst (3)**	
	Commerce de gros	**N, NE**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**N, NE**		
	Hébergement hôtelier et touristique	**N, NE**		
	Cinéma	**N, NE**		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	**N**	**NE (1)**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et		**N (2)** **NE (1)**	

	assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**N**	**NE (1)**	
	Salle d'art et de spectacles	**N**	**NE (1)**	
	Equipements sportifs	**N**	**NE (1)**	
	Autres équipements recevant du public	**N**	**NE (1)**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	**N, NE**		
	Entrepôt	**N, NE**		
	Bureau	**N, NE**		
	Centre de congrès et d'exposition	**N, NE**		

La sous-destination « restauration » a été autorisée en zone NEst sous conditions **(3).** Le règlement précise les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

*Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(3)** sont autorisées :*

- → *à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;*
- → *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Afin de cadrer les constructions possibles dans le STECAL, un article relatif à **l'implantation** est intégré pour la zone NEst. Il vise à permettre de conserver une harmonie de l'ordonnancement des constructions.

Dans la zone NEst :

Les constructions nouvelles s'implantent dans la continuité visuelle des bâtiments existants.

Afin de cadrer les constructions possibles dans le STECAL, un article relatif à **l'emprise au sol** est intégré pour la zone NEst. Il les limite à 1 600m² (comprenant à la fois les espaces bâtis et les éléments tels que des terrasses). De plus, la règle de l'emprise au sol n'est pas cumulative ; le décompte des 1 600m² s'effectue à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1.

Dans la zone NEst :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 1 600 m², décomptée à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1.

Afin de cadrer les constructions possibles dans le STECAL, un article relatif à la **hauteur** est intégré pour la zone NEst. Il vise à permettre de conserver une harmonie de l'ordonnancement des constructions.

Dans la zone NEst :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants.

Exceptées ces règles applicables en zone NEst, les constructions possibles au sein du STECAL devront respecter les autres règles de la zone N (stationnement, desserte par les réseaux). A cet effet, concernant le stationnement par exemple, d'autres dispositions n'ont pas été adoptées spécifiquement au STECAL. L'article 31 du règlement de la zone N précise que *« la mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité ».* La création du STECAL ne créera pas de surface de stationnement supplémentaire. En effet, des parkings perméables sont déjà existants à proximité immédiate de l'implantation du STECAL, et l'activité de restauration rentrerait dans le cadre du fonctionnement global du Parc de Rentilly.

La création de ce STECAL nécessite la modification du règlement graphique et littéral. De plus, il est nécessaire de le justifier dans le rapport de présentation du PLU. Les justifications ci-dessus sont ainsi reprises dans le rapport de présentation du PLU de Bussy-Saint-Martin *(p 120 à 122, 129, 146 à 147 du rapport de présentation modifié annexé au dossier).*

2. Ajuster le règlement de la zone 1AU

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU comprend une unique orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dite du « Hameau de Rentilly ». Elle correspond à la zone 1AU du plan de zonage.
L'instauration d'une OAP sur ce périmètre vise à permettre l'émergence d'un projet d'aménagement d'ensemble, garant de la bonne traduction des intentions du PADD.

Afin de garantir une parfaite cohérence sur l'ensemble de l'OAP, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

- Permettre l'application du règlement de la zone 1AU à l'échelle de l'unité foncière, en lieu et place de chaque lot.

Suite à cette modification, et afin de respecter l'objectif de densité fixée dans l'OAP (entre 15 et 18 logements/hectare), il est nécessaire de modifier le contenu de l'article relatif à *« l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété »*.

Enfin, la règle de l'emprise au sol est modifiée afin de rectifier une erreur matérielle.

Modifications apportées au règlement littéral

p.8 du règlement modifié annexé au dossier

Article 5 : Divisions foncières

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

→ d'un lotissement ;
→ de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser pour l'ensemble des zones U ~~et AU~~.

p.72 du règlement modifié annexé au dossier

Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

13. Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de ~~10~~6 mètres.

Emprise au sol

14. L'emprise au sol maximale des constructions, exception faite des piscines, est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière située en zone 1AU~~UB~~.

3. Intégrer 3 servitudes manquantes (PT2, T1 et EL11)

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU actuel, le plan des SUP existant ne correspond pas au tableau des SUP. Ainsi, il manque sur la cartographie 3 servitudes qui apparaissent bien sur la liste des SUP :

- PT2 – Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles
- T1 – Voies ferrées

Les 2 servitudes ci-dessus sont pourtant identifiées et localisées sur la liste des SUP et sur le plan des SUP du PLU de 2003.

- EL11 – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

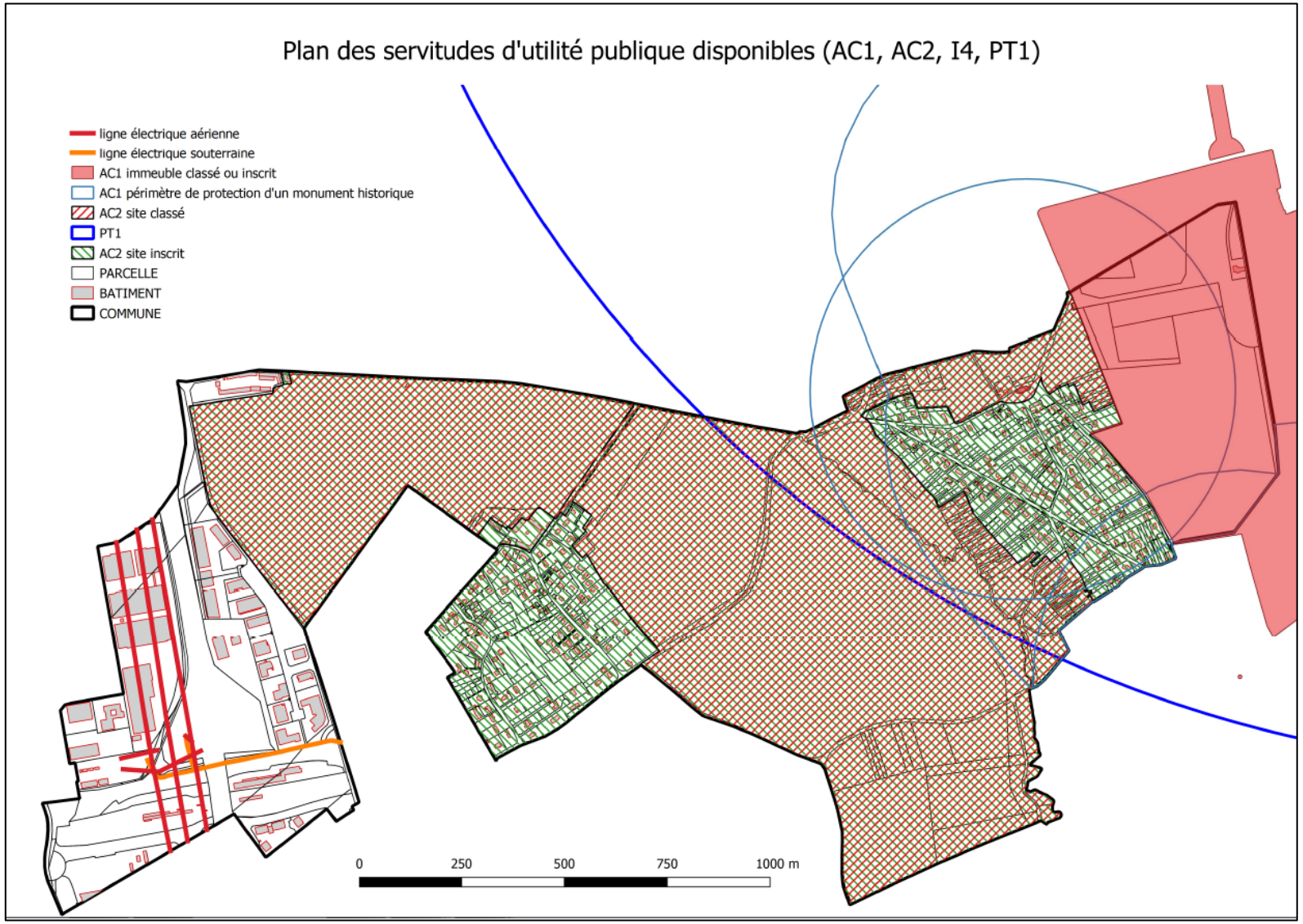
Cette servitude apparait bien sur la liste des SUP du PLU de 2003 mais sa représentation graphique est absente sur le plan des SUP.

L'absence de représentation de l'ensemble de ces SUP sur le plan est gênante dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est proposé de reprendre sur le plan des SUP 2020 les servitudes manquantes.

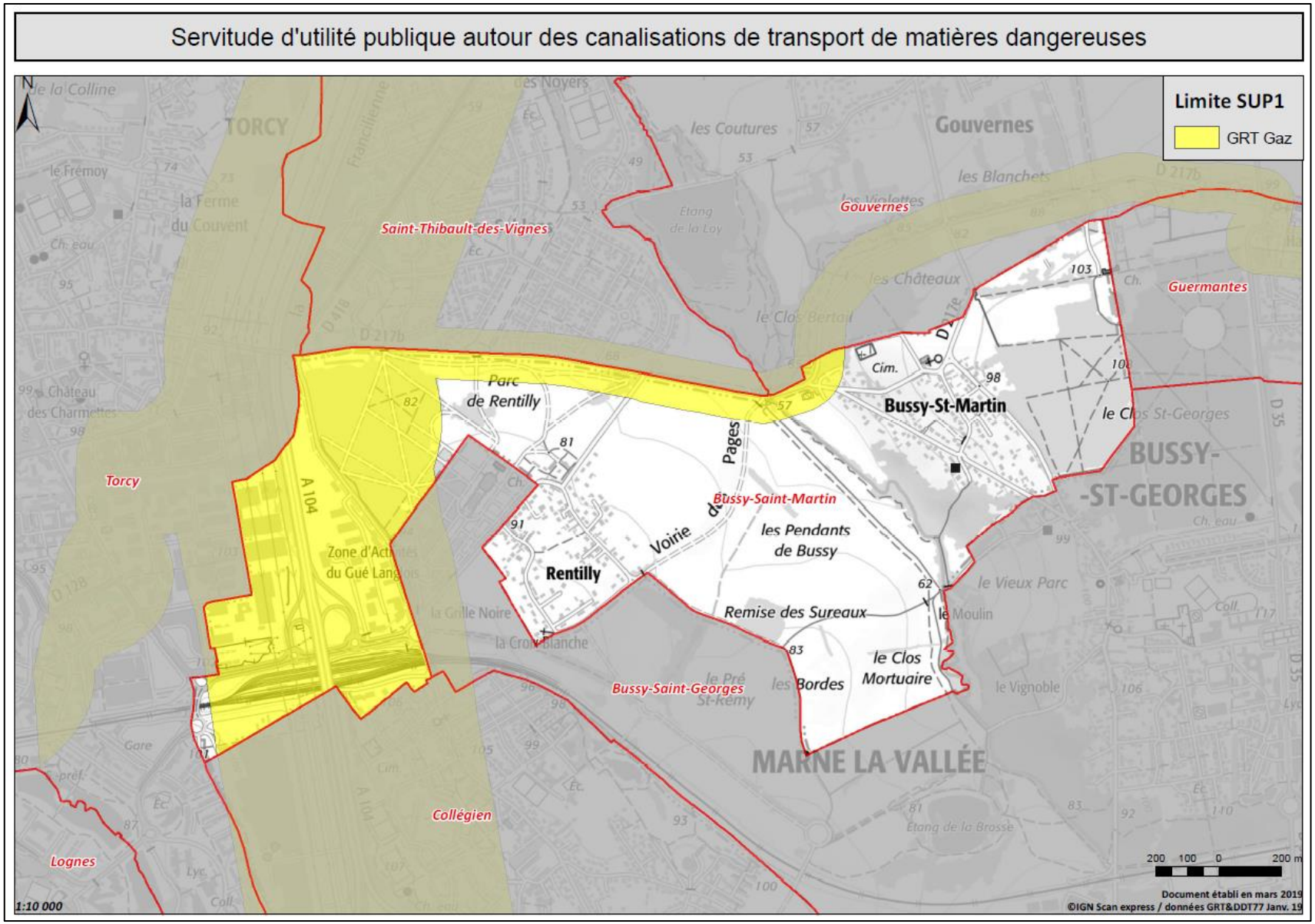
De même, il est proposé que la SUP I3 « Gaz canalisations distribution et transport de gaz » représentée sur une carte complémentaire aux SUP dans le PLU actuel, soit intégrée au plan des SUP.

Modifications apportées au plan des SUP

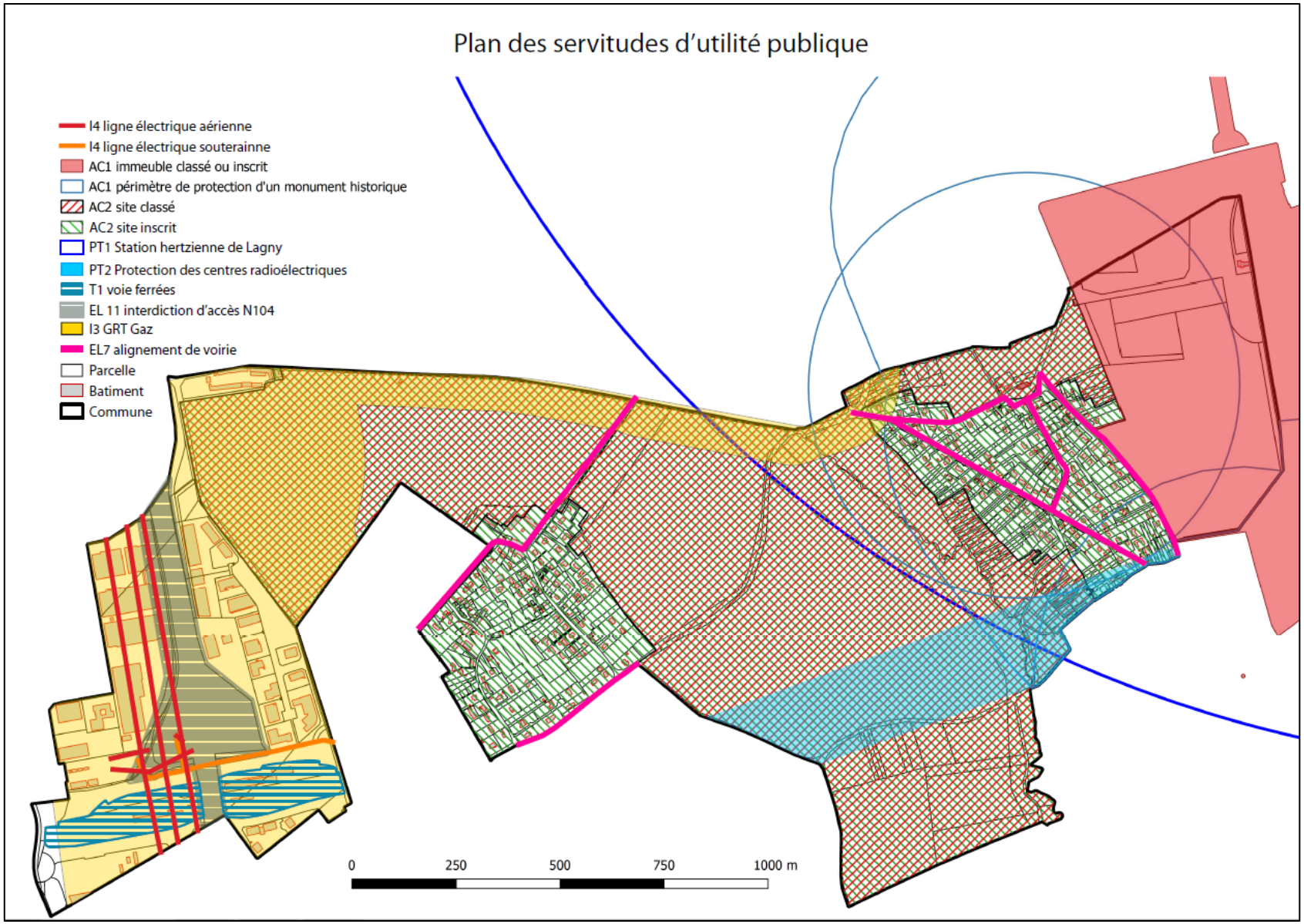
Plan des SUP actuel :



Plan actuel complémentaire de la SUP I3 :



Il est proposé la nouvelle carte suivante :



4. Intégrer le secteur affecté par le bruit de l'A104

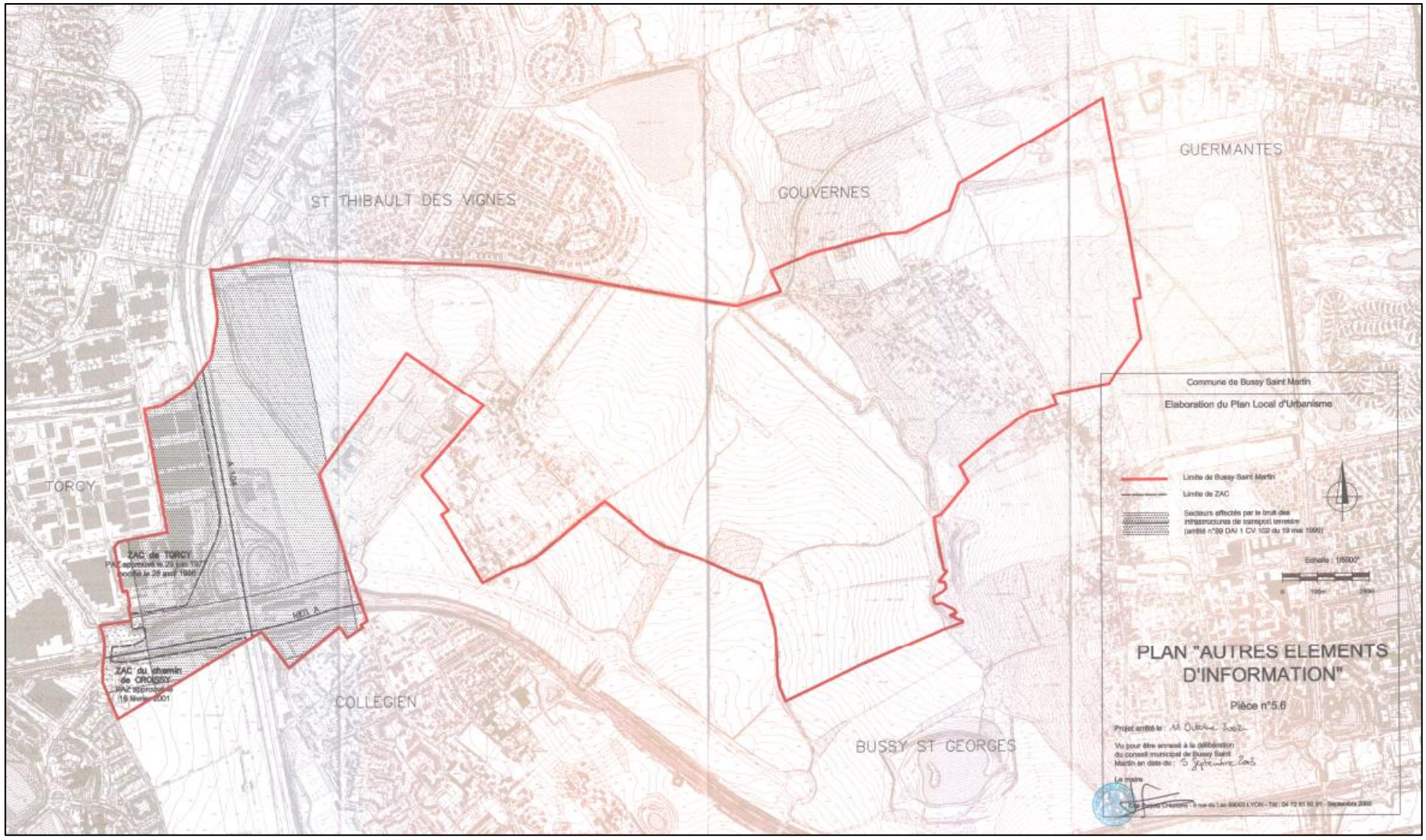
Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU, il a été constaté qu'il manquait une représentation cartographique du secteur affecté par le bruit de l'A104 (secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre – arrêté n°99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999), pourtant présente sur le plan d'information du PLU de 2003.

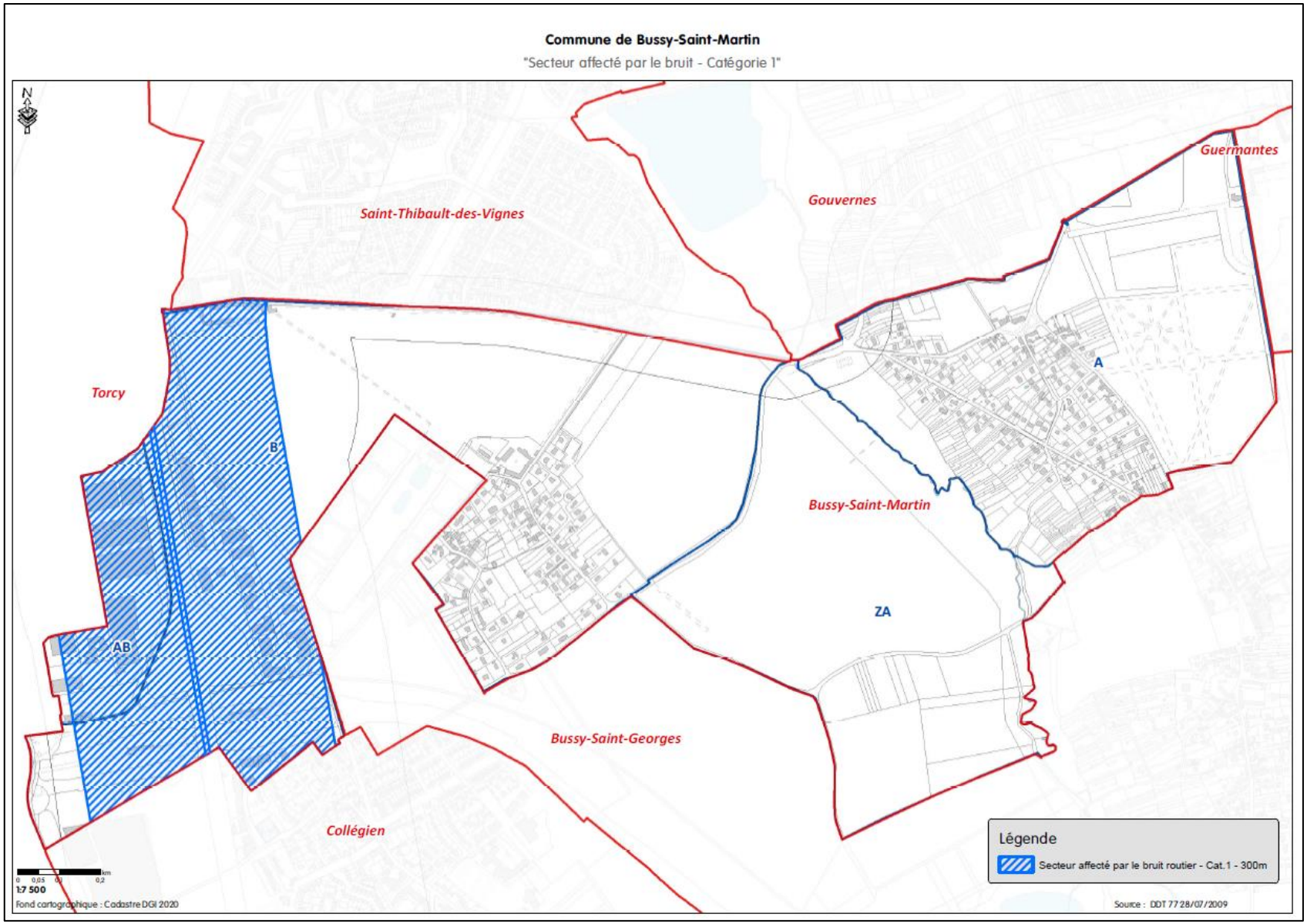
Il est proposé que cette information soit utilement reprise sur une cartographie complémentaire aux SUP « plan autres éléments d'information » et intégrée au PLU.

Modifications apportées

Secteur de bruit, plan « autres éléments d'information » PLU 2003



Il est proposé la nouvelle carte suivante :



5. Intégrer des alignements de voirie

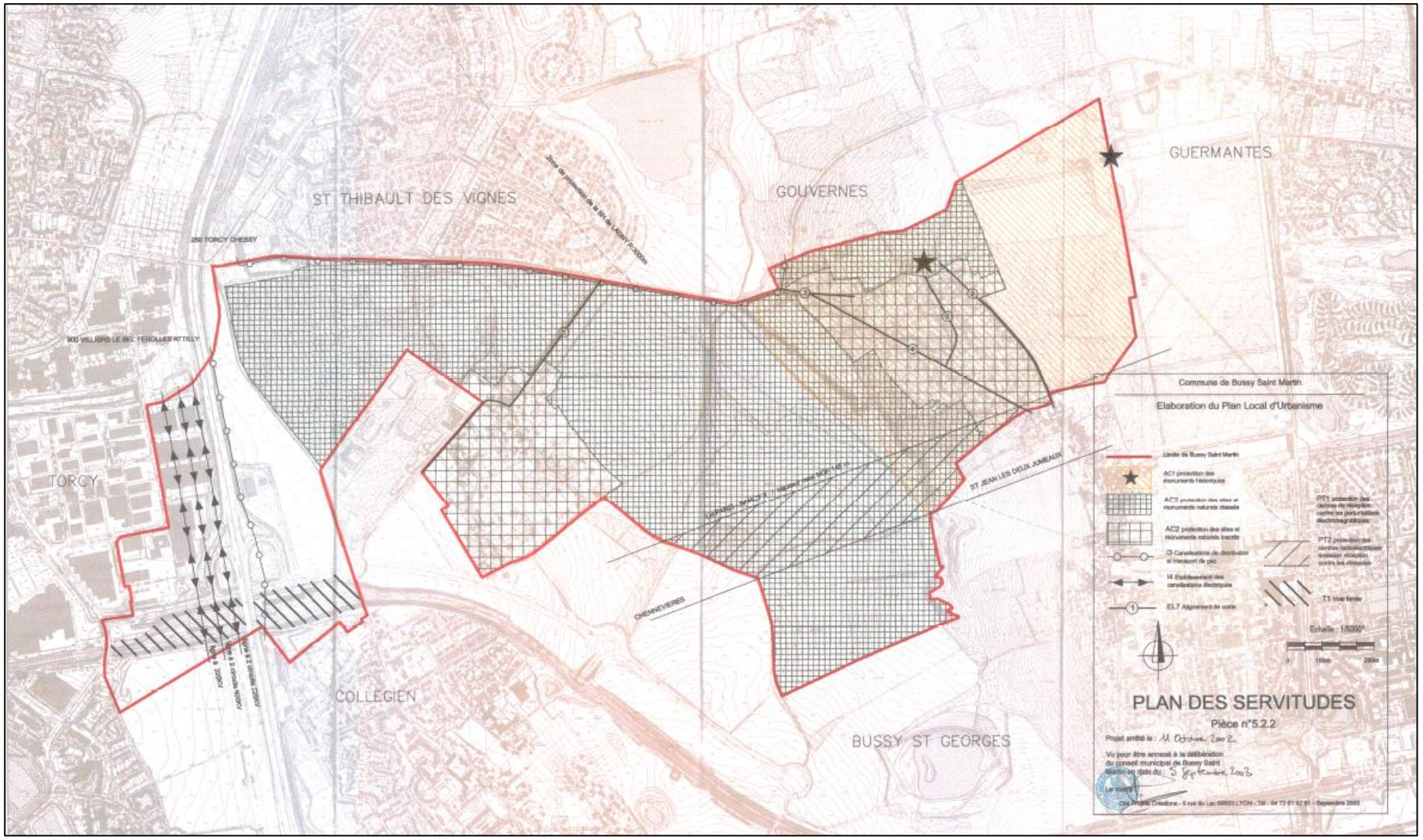
Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU, il a été constaté qu'il manquait une représentation cartographique des alignements de voirie (SUP EL7) présents sur le plan des SUP du PLU de 2003. De même, ces servitudes ne sont pas identifiées sur la liste des SUP.

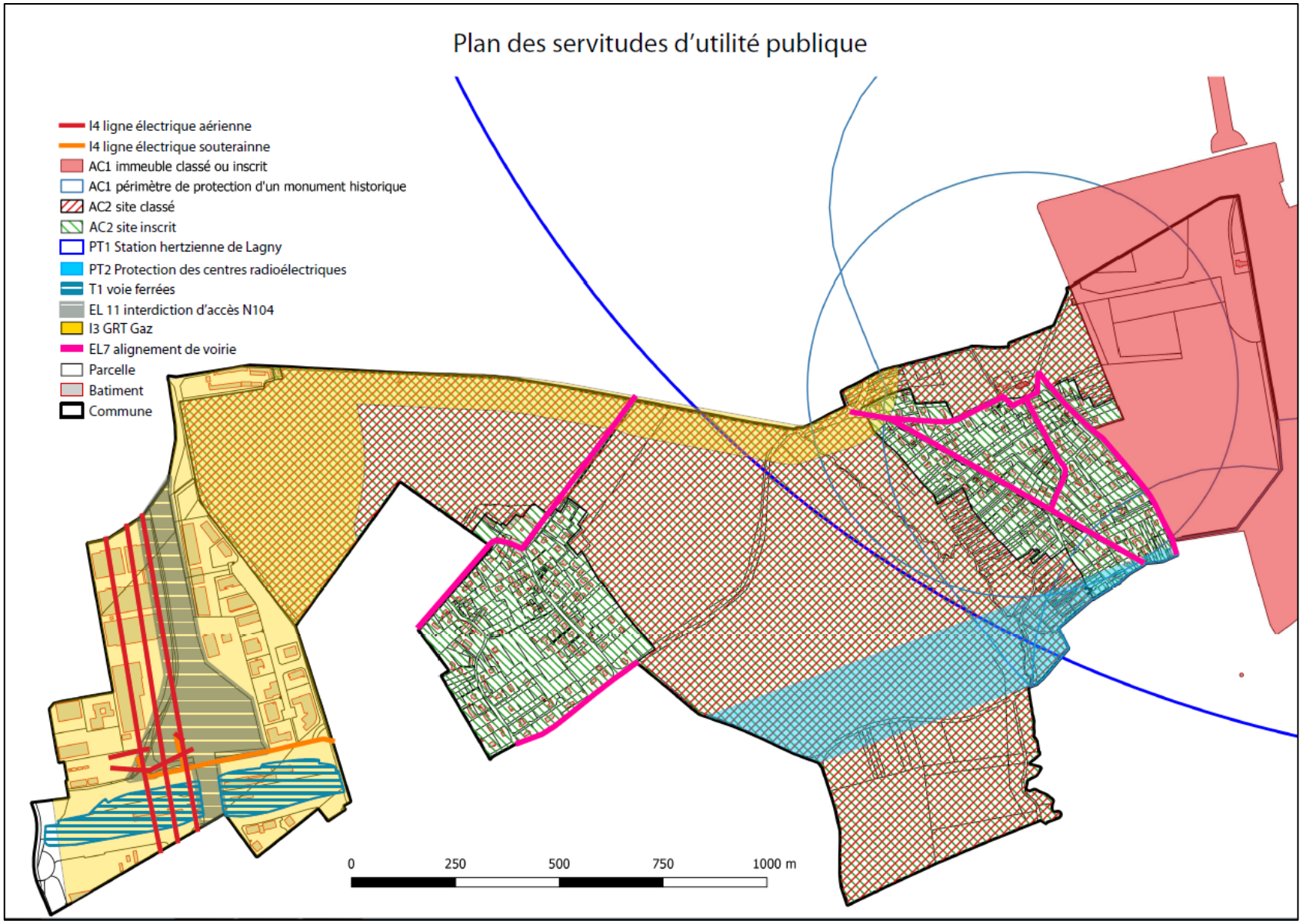
Il est proposé de les ajouter sur le plan des SUP 2020, ainsi qu'à la liste des SUP. Il est également proposé d'ajouter les alignements de la rue de la montagne et du chemin de la croix blanche, approuvés par délibération du 3 février 2006.

Modifications apportées au plan des SUP

Plan des servitudes, PLU 2003



Il est proposé la nouvelle carte suivante :



Il est proposé la mise à jour de la liste des SUP :

Liste complémentaire des servitudes d'utilité publique

CODE	**INTITULE DE LA SERVITUDE** Caractéristiques de la servitude *Service concerné*	**Acte instituant**
EL7	**ALIGNEMENT DE VOIRIE** **1 CVO n°2 (rue de l'Etang)** **2 CVO n°7 (rue du Parc)** **4 CVO n°4 (rue des Sources)** **5 chemin rural (rue du Moulin)** **rue de la Montagne** **chemin de la Croix Blanche**	 Délibération du 24/09/1877 Délibération du 11/01/1938 Délibération du 05/05/1962 Délibération du 08/01/1982 Délibération du 03/02/2006 Délibération du 03/02/2006

6. Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage

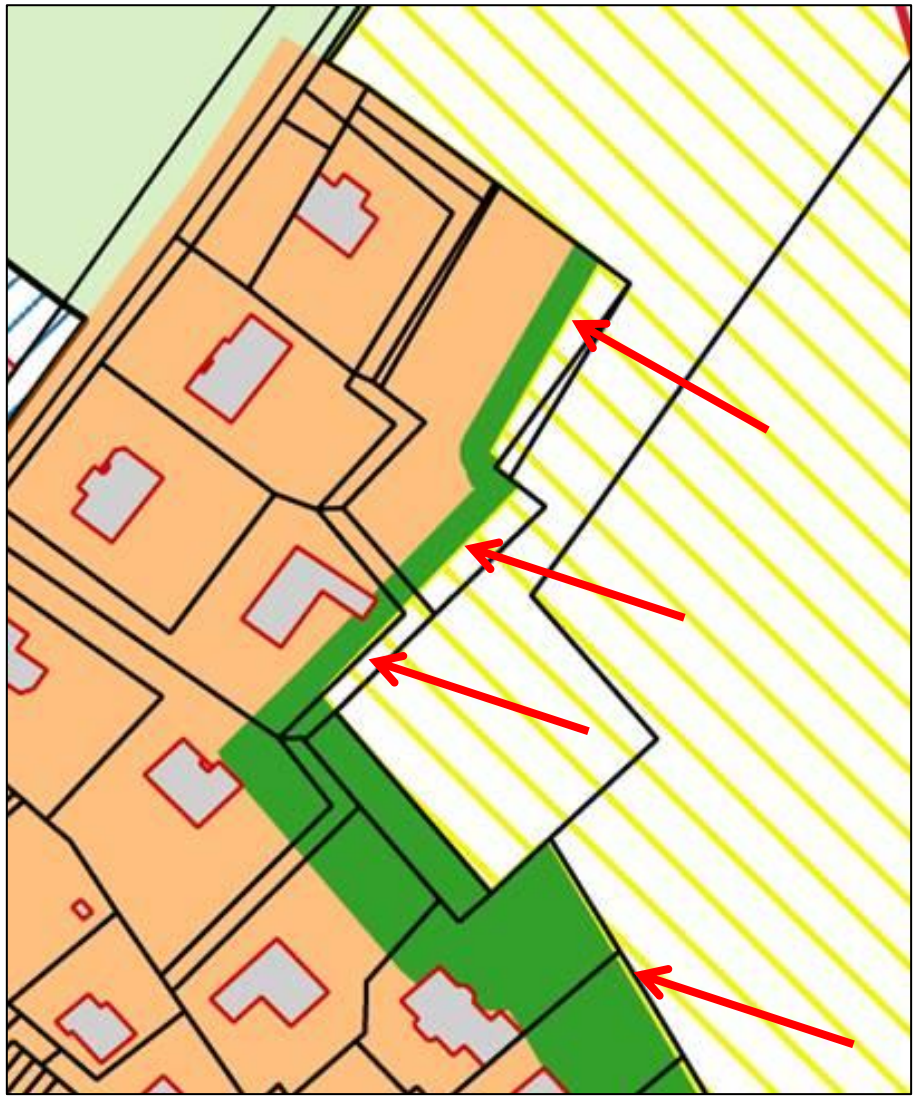
Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU, il a été constaté un décalage entre le plan de zonage et le cadastre au niveau du hameau de Rentilly. La zone agricole (hachuré jaune) empiète sur des parcelles qui devraient être comprises en zone UB (orange) et UJ (verte).

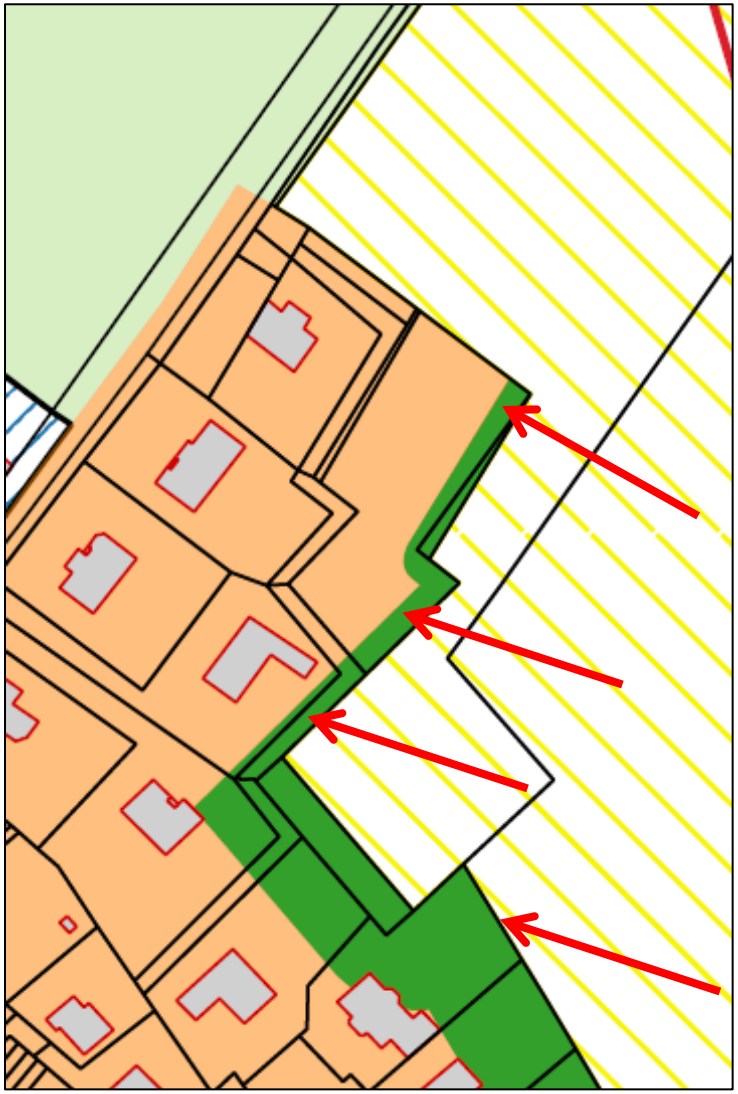
Il est proposé que cette erreur soit corrigée afin d'éviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Modifications apportées au plan de zonage

Plan actuel :



Il est proposé la modification suivante :



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

SOMMAIRE

CADRE REGLEMENTAIRE 5
DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6
Contexte 7
1. *Le contexte de révision du PLU* 7
2. *Le contexte géographique* 7
3. *Contexte administratif* 9
4. *Les documents supra-communaux* 10
Démographie et habitat 17
1. *Une croissance démographique inactive* 17
2. *Un phénomène de périurbanisation peu marqué* 18
3. *Un solde migratoire significatif d'une croissance stagnante* 19
4. *Une tendance générale au vieillissement de la population* 19
5. *Une croissance inactive, un nombre de ménages qui se stabilise* 21
6. *Un phénomène de gentrification diminue* 22
7. *Un marché immobilier tendu* 23
8. *Une surreprésentation des grands logements individuels …* 24
9. *Un renouvellement de population très faible* 25
10. *Un parc de logement ancien probablement énergivore* 25
11. *La construction neuve et les dynamiques foncières* 26
Synthèse 27
Economie et services 28
1. *Localisation* 28
2. *Un nombre d'emplois croissant et élevé par rapport au contexte supra communal* 28
3. *Les services, équipements et activités économiques de la commune* 29
4. *Les services, équipements et activités économiques de la CAMG* 30
5. *Une activité agricole protégée* 32
Synthèse 33
Transports et déplacements 34
1. *Un taux de motorisation élevé* 34
2. *Les capacités de stationnement* 35
3. *Un trafic de transit calme* 38
4. *Une desserte ferroviaire située à proximité* 38
5. *Le transport à la demande* 40

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

6. Les liaisons douces 40
7. Ecomobilité 42
Synthèse 43
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 44
Milieu Physique 45
1. Topographie 45
2. Hydrologie et Hydrographie 46
Milieu naturel 48
1. Les massifs boisés 48
2. Les espaces agricoles 48
3. Les sites d'intérêts patrimoniaux (ZNIEFF) 49
4. Les sites naturels d'intérêt communautaires (réseau Natura 2000) 49
5. Le site classé et le site inscrit 51
6. Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) 53
7. Les zones humides 55
8. La trame verte et bleue 56
Synthèse 58
Milieu humain 60
1. Gestion de l'eau potable 60
2. La gestion des eaux usées 61
3. La gestion des déchets 61
4. Les ressources énergétiques 62
5. La qualité de l'air 64
Synthèse 65
Les risques et nuisances 66
1. Les risques naturels 66
2. Les risques technologiques 66
3. Nuisances et pollutions 68
Synthèse 72
Organisation paysagère 73
1. Le contexte paysager 73
2. La vallée de la Brosse 74
3. La trame verte du territoire communal 75
4. Les cônes de vues 76
5. Les entrées de villes 77

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Milieu urbain 79
1. Les entités urbaines 80
2. Les typologies urbaines et architecturales 82
3. La trame viaire 84
4. Le patrimoine urbain 89
Synthèse 92
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 93
Etude de réceptivité urbaine du hameau de Rentilly 94
1. Potentiel de développement du hameau 94
2. Possibilités d'articulation de ce secteur avec le reste du hameau 95
3. Caractéristiques du bâti 97
4. Caractéristiques paysagères du cœur d'îlot 98
Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 99
1. Bilan du MOS 99
2. Bilan du PLU 100
3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 101
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 106
Orientation n°1 : Assurer la mise en valeur et la préservation des paysages du territoire communal 106
Orientation n°2 : Maîtriser l'évolution urbaine 108
Orientation n°3 : Assurer la pérennité du tissu économique 111
Les Orientations d'aménagements et de programmation 113
1. OAP n°1 113
Le zonage 114
1. Zones urbaines 114
2. Zone UA 115
3. Zone UB 116
4. Zone UX 117
5. Zone UE 117
6. Zone UJ 118
7. Zone A et secteur Ap 119
8. Zones N, NE et secteur NEst (STECAL) 120
9. Zones humides 123
10. L113-1 du CU 124
11. L151-19 du CU 125

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

12. L151-23 du CU 126
13. Autres prescriptions 127
14. Superficie des zones du PLU 128
15. Compatibilité avec le scénario du PADD 128
16. Compatibilité avec le SDRIF 129
Règlement 132
1. Dispositions générales 132
2. Zone UA 132
3. Zone UB 134
4. Zone UE 137
5. Zone UJ 138
6. Zone UX 139
7. Zone 1AU 141
8. Zone A 144
9. Zone N 145
Prise en compte et compatibilité avec les documents supra-communaux 147
1. Compatibilité avec le SCoT Marne, Brosse et Gondoire 147
2. Compatibilité avec le SDRIF 161
3. Compatibilité avec le PLH 170
4. Compatibilité avec le PDUIF 172
5. Compatibilité avec le PLD des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée 2008 174
6. Compatibilité avec le SDAGE 176
7. Compatibilité avec le PGRI 187
8. Compatibilité avec le SRCE 191
9. Prise en compte du SRCAE 192
10. Prise en compte du PPA 196
Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU 198

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

CADRE REGLEMENTAIRE

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Martin, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Cadre règlementaire

Article L151-1 du Code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 – art

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Article L151-4 du Code de l'urbanisme
Crée par l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

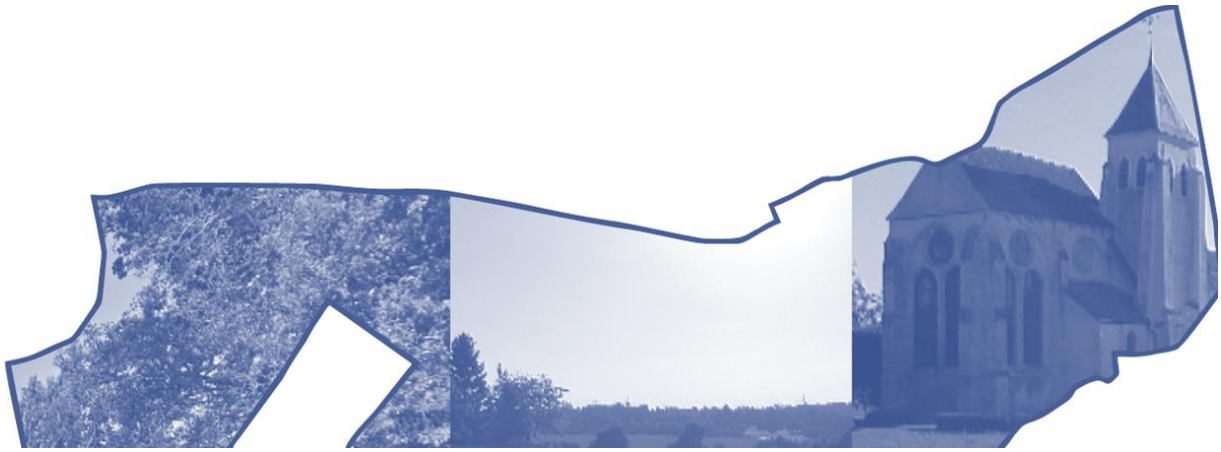
Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Contexte

Démographie et habitat

Économie et services

Transports et déplacements

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Contexte

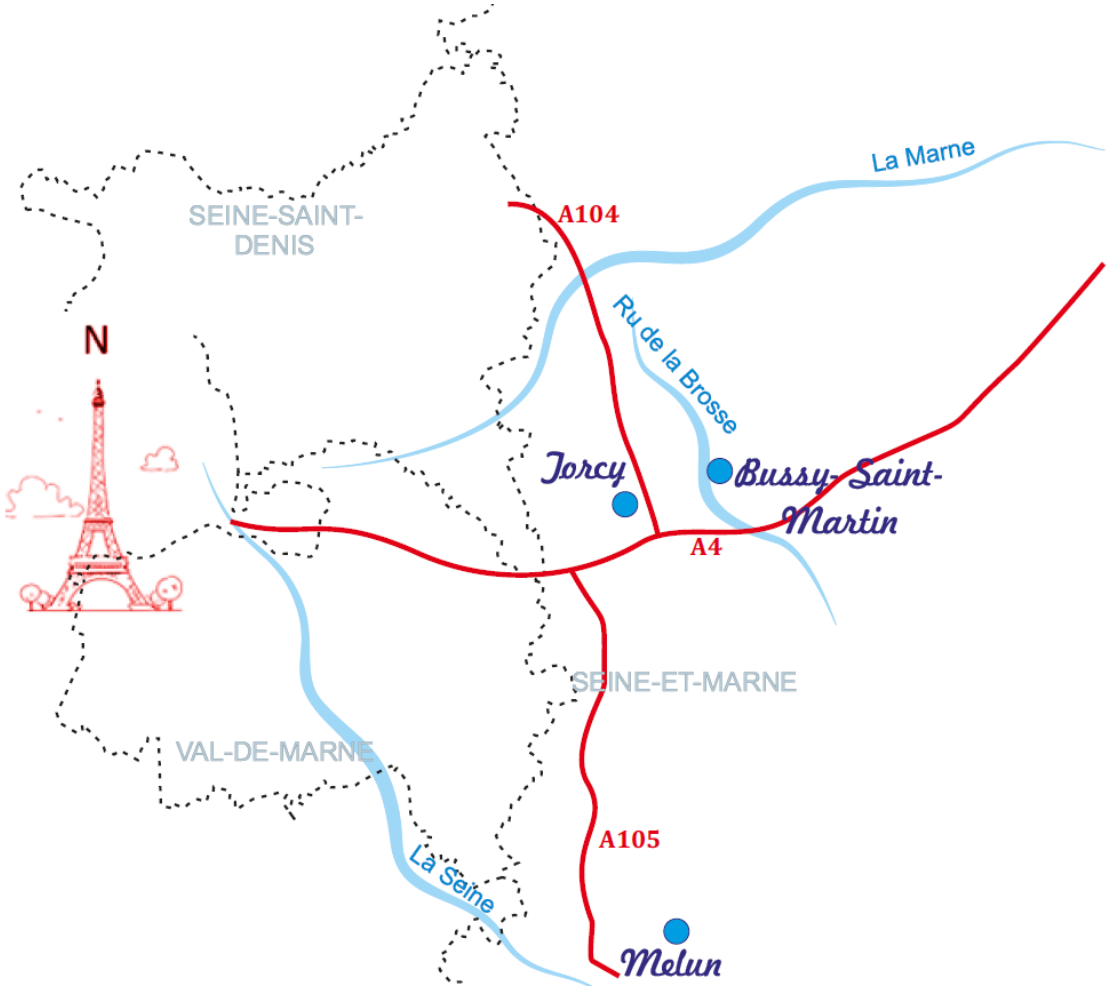
1. Le contexte de révision du PLU

La commune de Bussy-Saint-Martin dispose actuellement d'un Plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 2 novembre 2007. Aujourd'hui, une mise en conformité du document d'urbanisme de la commune avec la nouvelle législation (Loi Grenelle, loi ALUR) et les différents documents supra-communaux (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire ...) est nécessaire.

2. Le contexte géographique

Située à une trentaine de kilomètres du centre de Paris, la commune de Bussy-Saint-Martin fait partie de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée qui regroupe aujourd'hui 27 communes réparties sur 3 départements (Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et Val de Marne).

Carte 1 : localisation géographique de la commune



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le territoire urbanisé est divisé en trois parties :

- → Une première partie située à l'entrée Est de la commune qui constitue le bourg de Bussy-Saint-Martin en amont du Ru de la Brosse ;
- → Une deuxième partie située sur le hameau de Rentilly à proximité du parc culturel Michel Chartier et du Château de Rentilly
- → Une troisième partie située à l'extrémité Ouest du territoire communal qui regroupe les zones d'activités économiques du Gué Langlois, des Marchais, de la ZAI de Torcy et de l'accès à Bay 2 (voir carte).

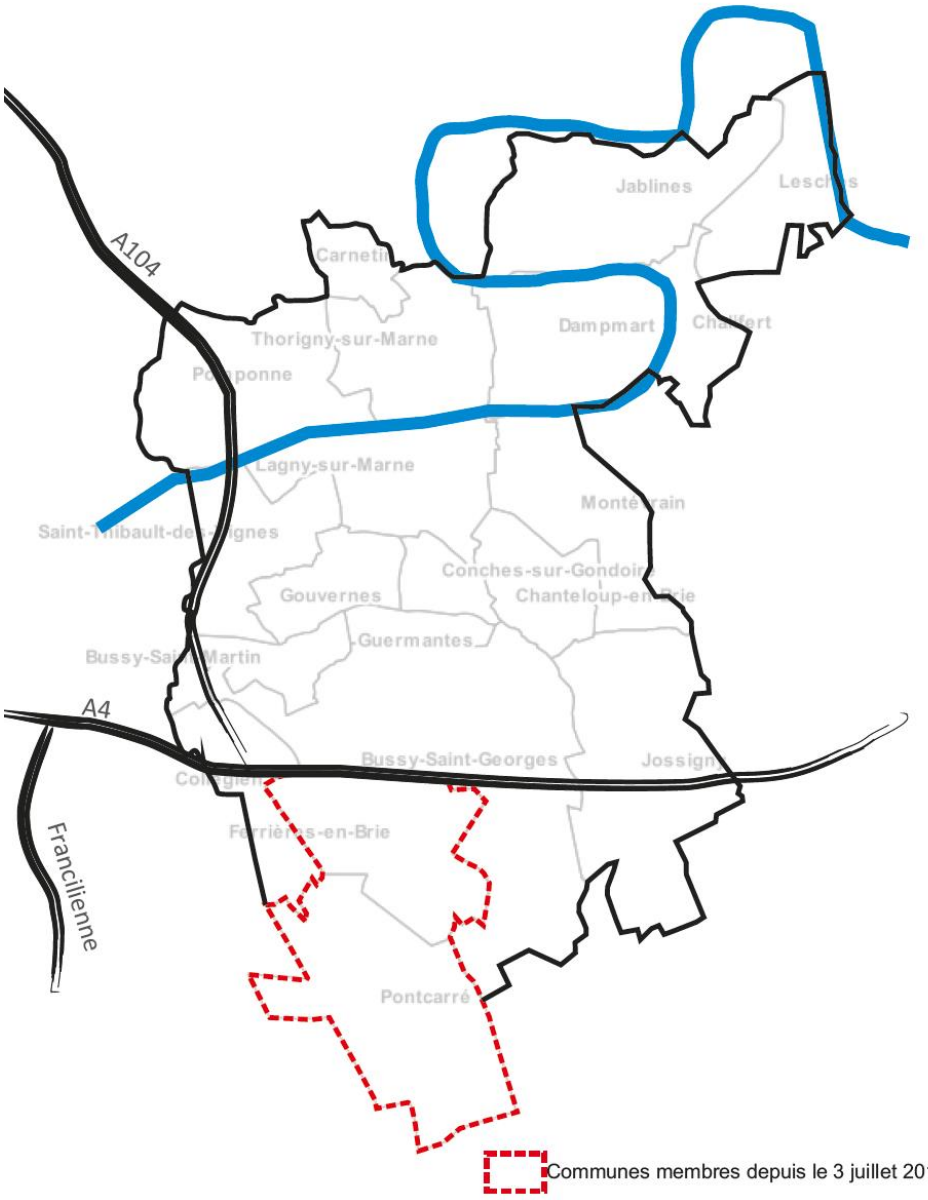
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Contexte administratif

Bussy-Saint-Martin fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire. Elle regroupe 20 communes (102 090 habitants) et représente une superficie de 10 401 hectares. En date de 24/08/2017, la CDCI a validé l'intégration de deux communes à la CAMG : Ferrières-en-Brie et Pontcarré.

Elle dispose des compétences obligatoires de développement économique et numérique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville, des compétences optionnelles d'environnement et cadre de vie, eau, assainissement, voirie et équipements culturels (Parc de Rentilly), musicaux et sportifs. Elle dispose également de compétences facultatives ; technologies de l'information et la communication, soutien à l'événementiel, le développement et la pérennisation de l'activité touristique.

Carte 2 : Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, source CAMG



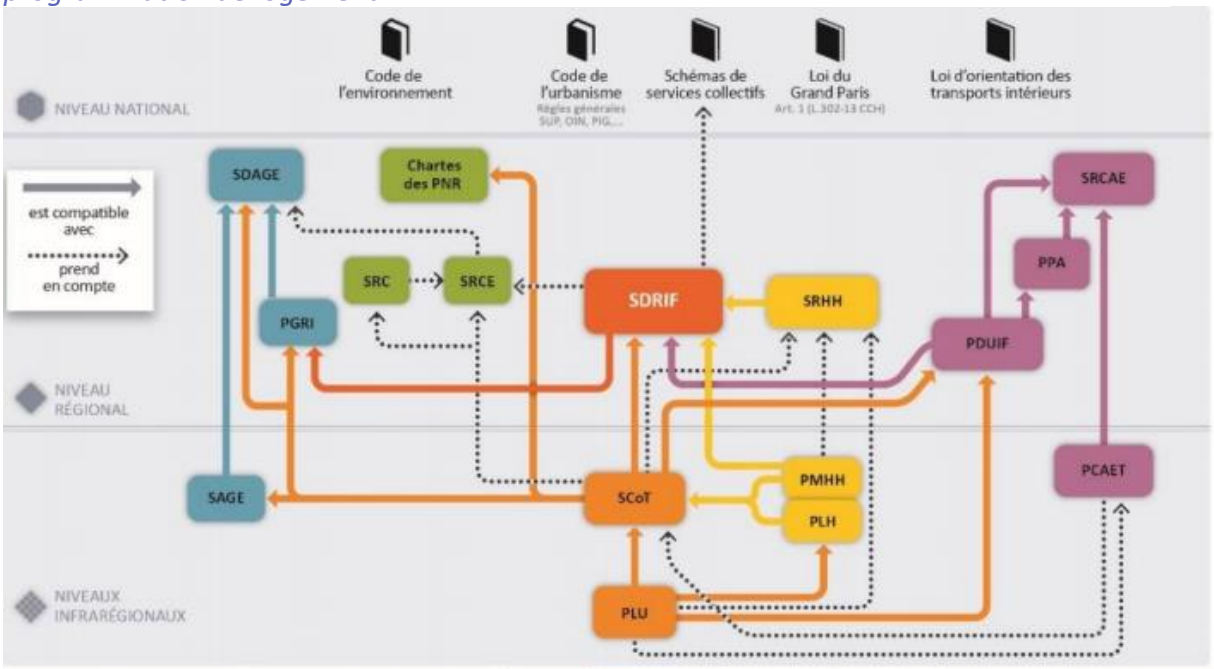
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

4. Les documents supra-communaux

Le plan local d'urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Martin est soumis aux prescriptions de plusieurs documents supra communaux dans une mesure de compatibilité ou de prise en compte :

- le Schéma de cohérence territoriale Marne, Brosse et Gondoire (SCoT) ;
- le Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ;
- le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération (PLH) ;
- le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF).
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE) ;
- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;
- le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ;

Figure 1 : Liens de compatibilité et de prise en compte entre documents d'urbanisme et programmation de logement



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PLH : Programme local de l'habitat / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2016
Source : IAU ÎdF, octobre 2016 - Conception Wedodata, IAU ÎdF

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le SCoT Marne, Brosse et Gondoire :

Le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace à l'horizon de 10-15 ans. Ce document vise à définir ce qui doit être fait mais aussi ce qui doit être évité pour garantir une cohérence d'aménagement entre les communes. Le SCoT Marne, Brosse et Gondoire définit le projet de territoire de l'intercommunalité suivant quatre orientations :

- → pérenniser et valoriser les espaces naturels et agricoles,
- → donner un cadre à l'urbanisation,
- → favoriser la cohérence entre urbanisation et déplacements,
- → développer le rayonnement du territoire (en matière culturelle et touristique notamment).

Suite à son approbation le 25 Février 2013, les PLU communaux doivent se mettre en comptabilité avec ce document.

Le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire est en révision. Il a été arrêté le 27 mai 2019.

Le PPEANP :

La compétence dite « PPEANP » donne au Département et aux intercommunalités depuis la loi LAAF la possibilité de créer des périmètres d'intervention en zone périurbaine en vue de protéger et mettre en valeur des espaces agricoles naturels et forestiers. Cette compétence nouvelle créée par la loi sur le Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 23 février 2005, précisée par le décret du 7 juillet 2006, est intégrée au Code de l'Urbanisme.

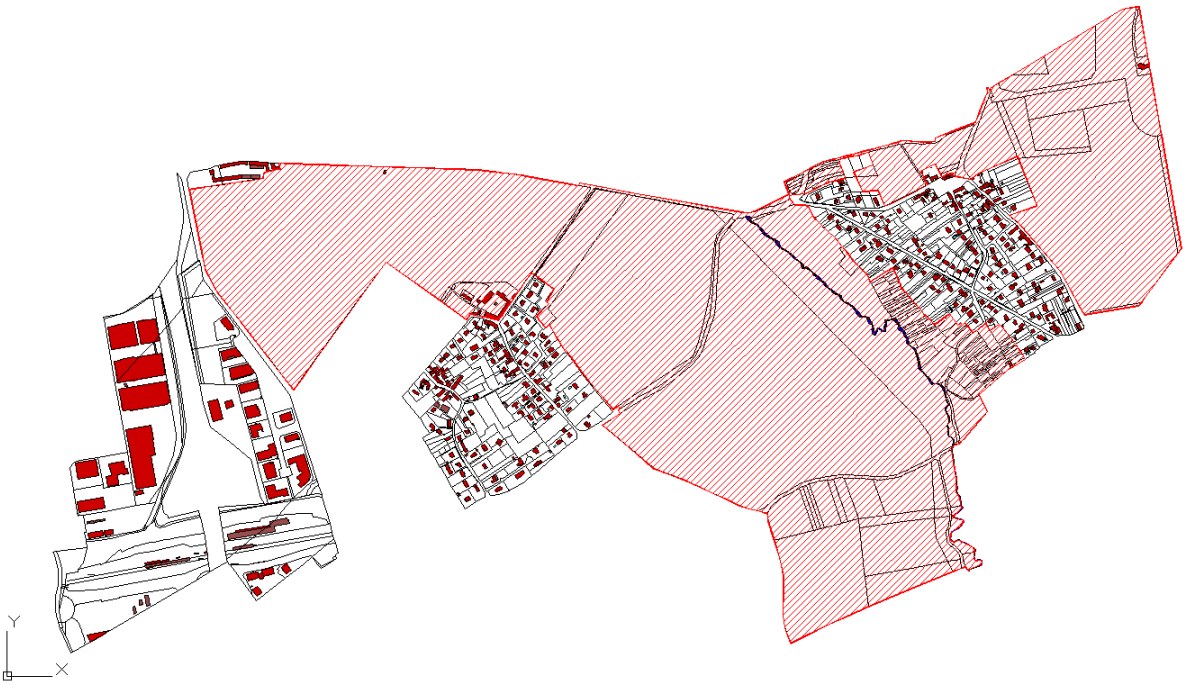
Le PPEANP se compose d'un périmètre de protection élaboré sur la base des espaces classés en N et A au PLU des communes, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles incluses dans le périmètre n'étant plus possible et d'un programme d'action. L'outil s'accompagne de l'exercice d'une veille foncière (soutien de préemption de la SAFER pour le compte du Département). Le PLU de la commune doit, une fois le PPEANP instauré être compatible à ce document et maintenir le classement en N et A de ces parcelles.

Le PPEANP complète les documents d'urbanisme en leur affectant une valeur de « projet agricole ou naturel».

Au sein de la communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, le projet a été approuvé par délibération du conseil Général le 21 décembre 2012. Bussy-Saint-Martin fait partie de cette délimitation (voir carte ci-dessous). Ce périmètre a par ailleurs été étendu en mars 2014 lors de l'approbation du programme d'action et couvre actuellement près de 4600 ha d'espaces agricoles naturels sur l'ensemble du territoire de Marne et Gondoire.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le périmètre s'articule sur 7 grands principes : la protection totale des massifs boisés, la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire de la Marne, la protection des continuités écologiques et des grands espaces agricoles, l'intégration des sièges d'exploitation, la lutte contre le mitage de l'espace ouvert et la limitation de l'urbanisation.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le SDRIF :

Document d'urbanisme d'échelle régionale, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a pour but de maitriser la croissance urbaine et démographique. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités sociales et économiques et coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles tout en assurant le développement durable de la région.

Carte 3 - Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France -Source SDRIF



Le PLH :

Mené en lien avec l'Etat, le Programme de l'Habitat de Marne et Gondoire a été approuvé le 21 novembre 2011. Ce document d'orientations et de programmation, mené en parallèle du SCoT pour une parfaite cohérence, a pour objectif de permettre à chacun d'avoir un logement adapté à ses besoins et revenus.

Les défis de ce PLH sont les suivants :

- → la possibilité pour les jeunes de rester dans les communes
- → le maintien à domicile des personnes âgées,
- → la capacité d'accueillir de nouveaux arrivants,
- → répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logement social.

A l'échelle de la commune, l'objectif de production du scénario du PLH est un effort de 2 logements par an soit 12 au total sur la durée du PLH soit de 2011 à 2017. Sur ces 12 logements, 2 logements sociaux doivent être créés afin de participer à l'effort de production demandé par le PLH.

Un nouveau programme local de l'habitat arrêté le 27 mai 2019 dont l'approbation doit intervenir en début d'année 2020, doit décliner les objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Le SRHH adopté le 20 décembre 2017 fixe un objectif de production de 1 173

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

logements par an, dont 455 LLS à minima pour 2018-2023 à la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire.

Le PDUIF :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé définitivement en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France. Il vise à atteindre un équilibre entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et la préservation de la qualité de vie d'autre part.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacements d'ici à 2020. Il concerne les déplacements de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. D'autre part, il permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou d'exploitation routière.

Un Plan Local de Déplacement (PLD) a été mis en place et approuvé en février 2008. L'évaluation du PLD a été réalisée en 2017 et le document va prochainement entrer en révision. Il concerne les déplacements des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et ses communes environnantes. Le plan a deux objectifs :

- Renforcer l'attractivité des transports publics en améliorant les échanges entre réseaux de transports publics et en réduisant le temps de parcours des bus.
- Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture en utilisant les liaisons douces à pied ou à vélo.

Le SDAGE :

Institués par la loi sur l'eau de 1992, ces documents de planification ont évolué suite à la DCE (Directive Cadre sur l'Eau). Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les objectifs visés au IV de l'article L.212-1, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (article L.211-1 du Code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du Code de l'environnement).

Ils sont au nombre de 12, un pour chaque bassin :

- 7 bassins métropolitains, Adour-Garonne, Artois- Picardie, Corse, Loire Bretagne, Rhin-Meuse, Rhône-Méditerranée, Seine-Normandie
- 5 bassins d'outre-mer, Guadeloupe, Guyane, Martinique, la Réunion et Mayotte.

Le SDAGE Seine-Normandie a été voté le 5 novembre 2015 pour 2016-2021. Le SDAGE vise à atteindre le « bon état » écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28 % de « bon état » chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE a mis en place des mesures que l'on appelle programmes de mesure (PDM appelé aussi Plans d'Actions) qui sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffusées des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse écologique.

Le Ru de la Brosse devrait atteindre un bon état chimique en 2017 et à un bon potentiel de bon état écologique sur cette même année.

Le SRCE :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été mis en place dans le cadre du Grenelle de l'environnement dont l'objectif est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB). La Trame Verte et Bleue constitue un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, correspondant à une démarche de maintenir et reconstituer un réseau pour que les espèces animales et végétales puissent s'adapter au développement de la population et du changement climatique sans perturber leur équilibre naturel.

Le SRCE a été initié par la loi portant engagement national pour l'environnement (dite grenelle II) de juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement).

Le SRCAE :

Entré en vigueur le 14 décembre 2012, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie vise à répondre aux enjeux du changement climatique et de la qualité de l'air. Il vise à définir des orientations et objectifs à suivre pour chaque région en matière de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serres associées, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

L'objectif est de réduire les gaz à effet de serre de 20% d'ici 2020.

Au niveau du département, un PCE (Plan Climat Energie) a été mis en place le 28 septembre 2010 avec la collaboration de l'ADEME, l'ARENE, la DDT, la DRIEE, la Région Ile-de-France et la SDESM.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Les 4 objectifs sont :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre la vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Le département et ses partenaires ont signé ces objectifs visant à coordonner leurs actions autour du Club Climat Energie 77 et de la démarche de Mobilisation pour la transition énergie-climat.

Le PCET constitue un cadre d'engagement visant à mettre en œuvre des actions concrètes sur le territoire, pour atteindre globalement les 3 objectifs suivant à échéance 2020 : diminution de 20 % des consommations d'énergie, diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et augmentation de 23 % de la part des énergies renouvelables.

Marne et Gondoire a engagé en 2018 l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Il devrait être approuvé fin 2019.

Le PPA :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé en juillet 2016 en déclinaison de la loi LAURE (Loi sur L'Air datant du 30 décembre 1996) qui a pour objectif la surveillance de la qualité de l'air, la définition d'objectifs de qualité et l'information du public. Il énumère les principales mesures préventives et correctives à appliquer de façon temporaire ou permanente qui peuvent être mises en place dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En Région Ile-de-France, le périmètre du PPA regroupe 1281 communes et huit départements. Il vise à limiter le dépassement de la valeur journalière en émission de gaz à effet de serre. Ces dépassements ont conduit à définir une zone sensible pour la qualité de l'air.

La commune de Bussy-Saint-Martin fait partie de cette zone sensible (située au-dessus de Torcy dans la zone rouge).

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Démographie et habitat

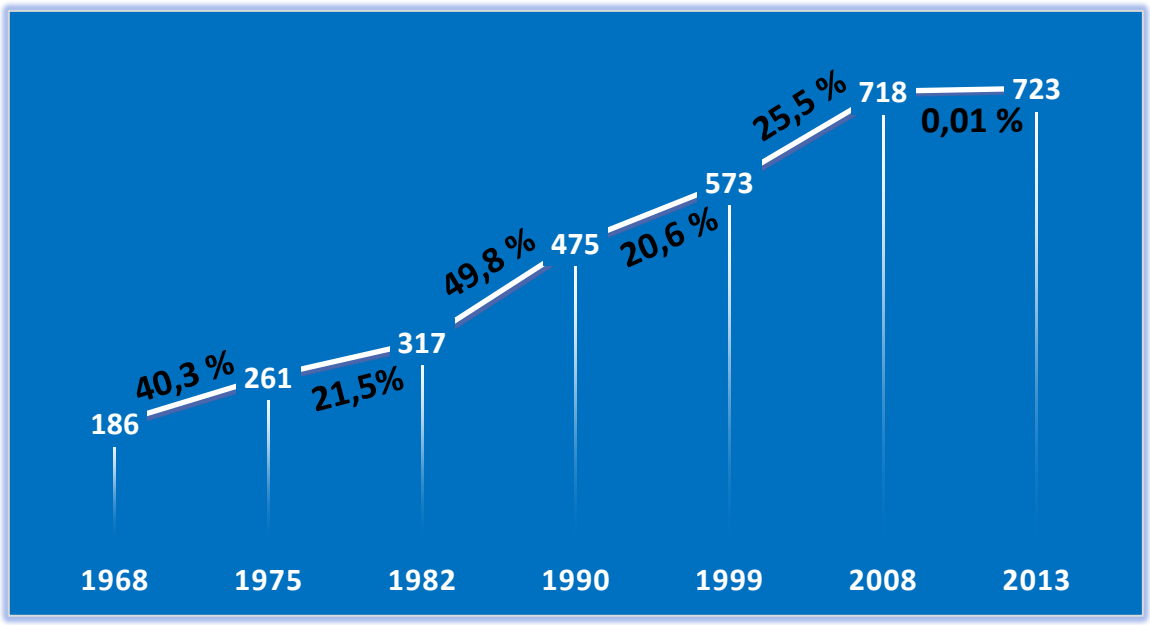
1. Une croissance démographique inactive

Au 1er janvier 2013 (dernière année connue), la population communale s'élevait à 719 habitants. Depuis 1968, deux périodes d'évolutions sont observées, la première allant de 1968 à 2008, la seconde de 2008 à 2013.

Sur la période de 1968/2008, la population s'est accrue de 286,6 %, passant de 186 à 718 habitants. Le taux d'accroissement annuel sur cette période est de 3,05 %. Plus en détail, la période intercensitaire 1982/1990 fait état d'une évolution de +49,8 %, soit 158 habitants supplémentaires.

La seconde période, de 2008 à 2013, fait état d'une stabilisation avec un gain de seulement 1 habitant en 5 ans, soit 0,1 % d'évolution. Le taux d'accroissement annuel s'établit à 0,03 % sur cette période.

Graphique 1 : Evolutions annuelles moyennes de la population communale, source INSEE



Par rapport à l'échelle nationale et départementale, le taux d'accroissement annuel de la population de Bussy-Saint-Martin, sur la période 1999/2013, est deux fois plus important mais reste inférieur d'un demi-point à celui de la CAMG. Il est par contre deux fois moins élevé que celui de la Communauté d'Agglomération sur la même période.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Tableau 1 : évolutions de populations, source INSEE RP 1968-2013

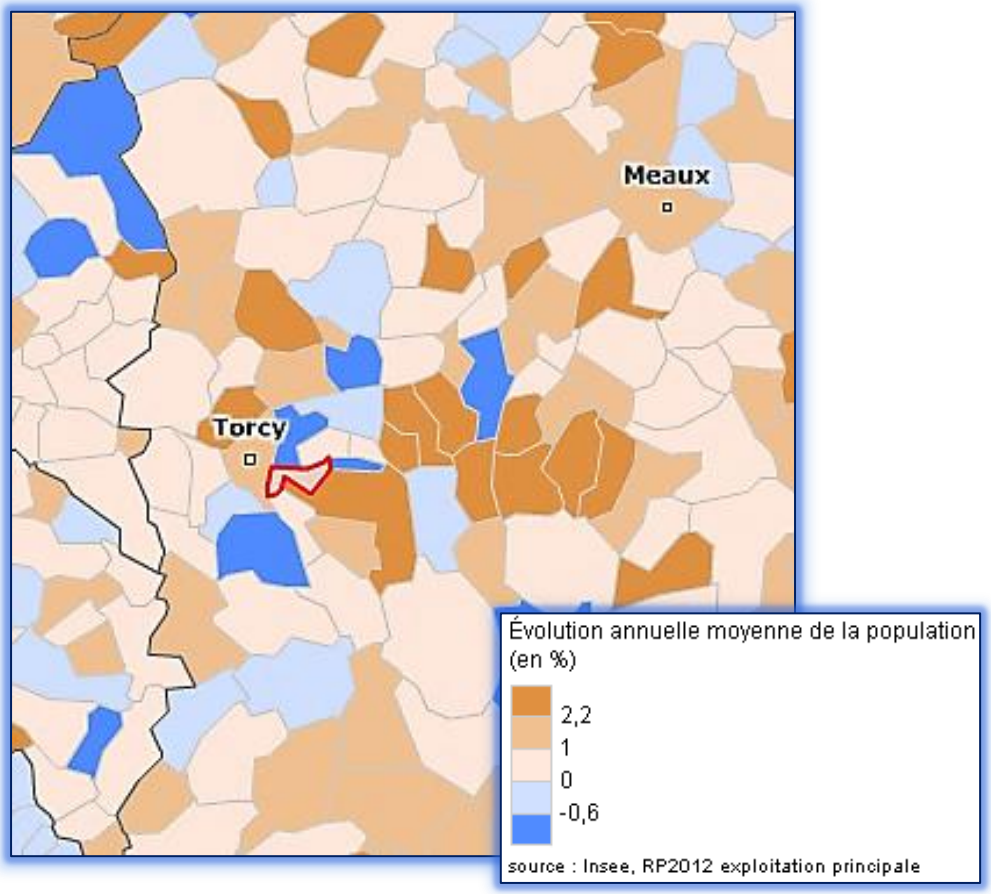
	Bussy-Saint-Martin	CAMG	Seine-et-Marne	France
1968	186	29 893	604 340	50 798 112
1975	261	34 690	755 762	53 764 064
1982	317	40 528	887 112	55 569 542
1990	475	50 808	1 078 166	58 040 659
1999	573	65 729	1 193 767	60 149 901
2008	718	84 649	1 303 702	63 961 859
2013	719	92 726	1 365 200	65 564 756
Évo 1999/2013	***1,63 %***	***2,49 %***	0,96 %	0,62 %

2. Un phénomène de périurbanisation peu marqué

Ce phénomène désigne le processus de « retour » des citadins vers les campagnes. Malgré une croissance annuelle positive, la commune de Bussy-Saint-Martin est moins attractive que les communes de Bussy-Saint-Georges (5,06 %) ou encore Chanteloup-en-Brie (6,35 %). L'évolution la plus marquée est sur l'axe Torcy-Meaux.

La commune étant à proximité des zones d'activités économiques et des transports en commun, cette évolution reste modérée.

Graphique 2 : taux annuel d'évolution de la population de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire sur la période 2008/2016, source INSEE



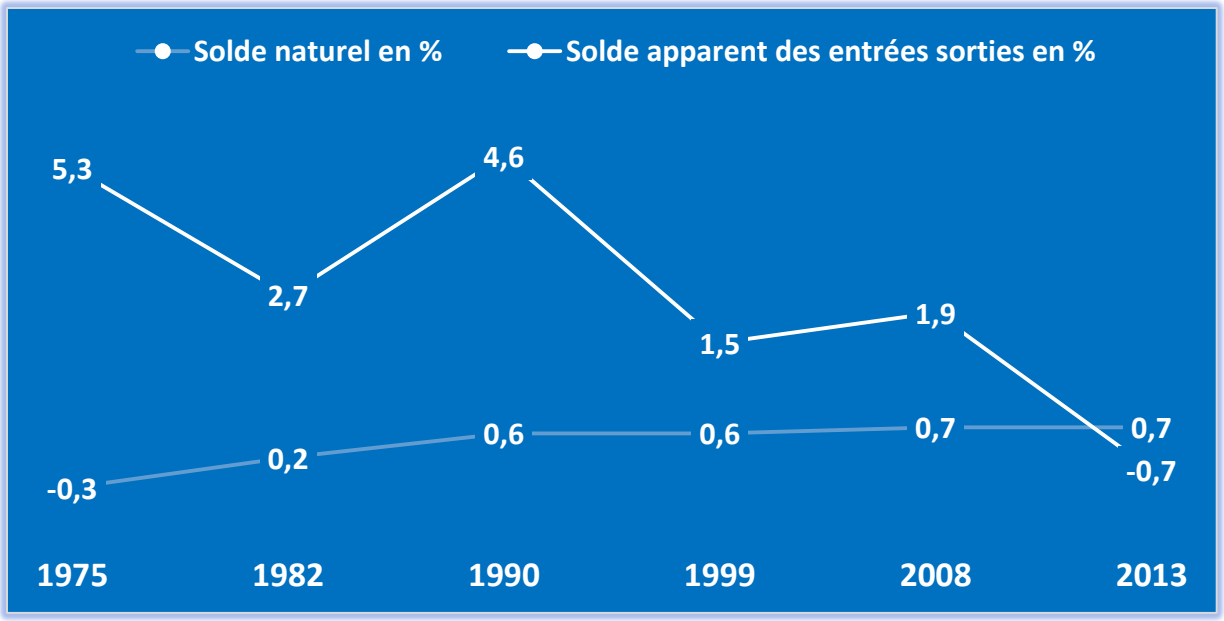
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Un solde migratoire significatif d'une croissance stagnante

La très forte périurbanisation des années 1982/1990 s'est traduite sur la commune de Bussy-Saint-Martin par un solde apparent des entrées-sorties très élevé. La stabilisation démographique observée sur la période récente 2008/2016 se matérialise par un solde apparent des entrées-sorties négatif.

Le solde naturel accentue le phénomène de stabilisation avec un solde naturel de 0,6/0,7 % depuis 1982.

Graphique 3 : Evolutions annuelles moyennes des soldes naturels et migratoires de Bussy-Saint-Martin, source INSEE



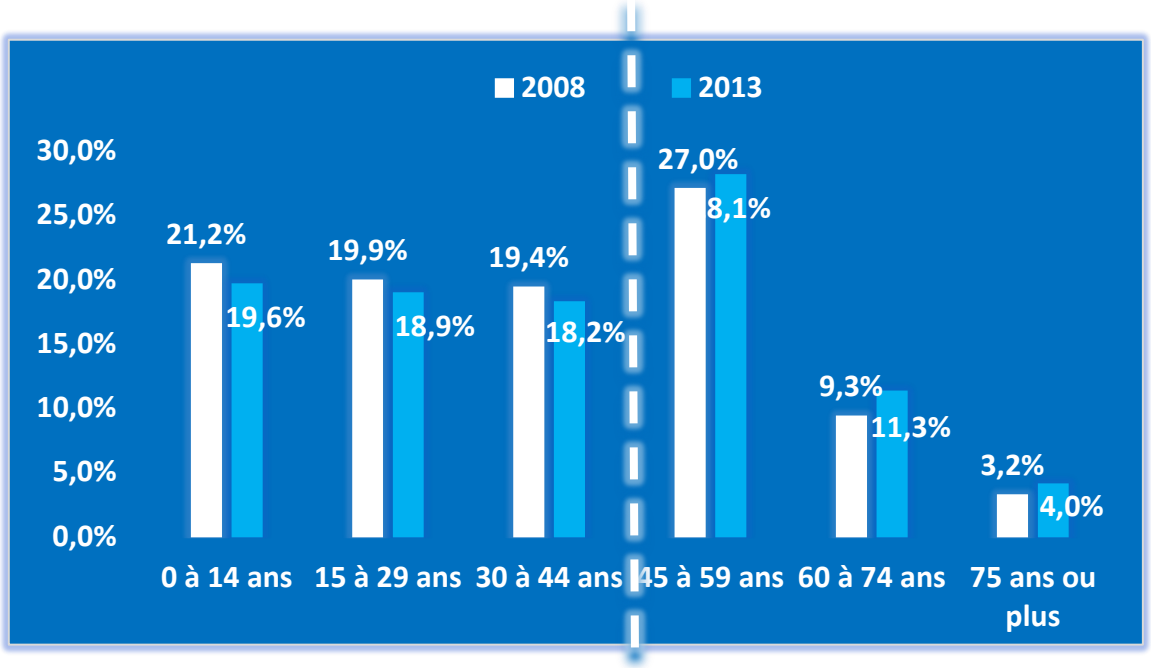
4. Une tendance générale au vieillissement de la population

La structure de la population par tranche d'âge est très équilibrée. Dans le détail, les jeunes de moins de29 ans représentent 38,5 % (277 habitants) et la tranche d'âge de 30 à 44 ans représente 18,2 % de la population (131 habitants).

Cependant, on constate depuis 1999, une baisse de ces tranches d'âges qui s'est reportée mécaniquement sur les suivantes et plus particulièrement sur les tranches de 45 à 74 ans, désormais représentées de façon importante (39,4 % contre 31,3 % en 1999).

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Graphique 4 : structure de la population par âge, source INSEE



Le phénomène de vieillissement de la population n'est pas uniquement observable à l'échelle communale, que ce soit pour le département, la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire ou au niveau national, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses, alors que la part des moins de 30 ans est en baisse. Néanmoins, le vieillissement de la population est plus prononcé sur la commune.

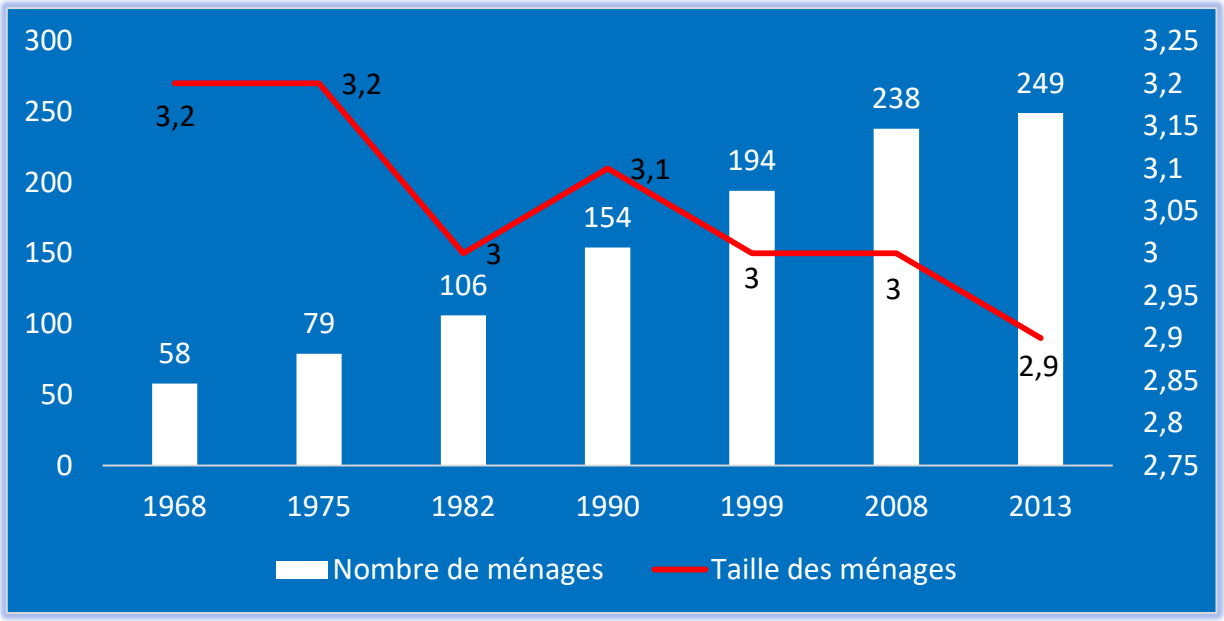
Tableau 2 : le vieillissement de la population, source INSEE

	Part des 60 ans et + en 2008	*Part des 60 ans et + en 2013*	*Evolution (point)*	*Evolution (%)*
Bussy-Saint-Martin	12,53 %	15,3 %	**2,76**	**59,42 %**
Seine-et-Marne	15,8 %	17,9 %	2,06	46,84 %
CAMG	16,5 %	14,3 %	-2,16	15,84 %
France	21,80 %	**24,0 %**	2,2	28,74 %

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. Une croissance inactive, un nombre de ménages qui se stabilise

Graphique 5 : évolutions du nombre de ménages et leur taille, source INSEE



Si l'évolution de la population reste inactive depuis 2008, le nombre de ménages a augmenté légèrement, évoluant de 236 en 1999 à 250 unités en 2013 (5,9 %), soit une évolution 5 fois plus rapide que celle de la population. Cependant, cette évolution reste modérée compte tenu de l'évolution démographique de la commune.

Sur la même période, le nombre de ménages de la CAMG a progressé quant à lui de 70 %, a contrario du département qui n'a augmenté que de 6,5 % et seulement de 4 % concernant l'échelle nationale.

Dans les faits, le nombre de ménages en couples avec des enfants représente 44,4 %, soit 111 ménages et le nombre de ménages d'une personne représente seulement 9 %, soit 21 ménages sur 250. Cependant, cette tendance est en train de s'inverser compte tenu du phénomène de vieillissement de la population. De ce fait, la part des ménages en couple avec des enfants a diminué de 9,4 % et les ménages d'une personne ont augmenté de 1,7 %.

Cette évolution reste identique par rapport à la CAMG et négligeable par rapport au département.

A noter, le desserrement annuel des ménages de la commune, sur la période 1999/2013 apparait faible, avec ses - 0,24 %. Le point d'équilibre à l'horizon 2030 est estimé à 9 logements.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

6. Un phénomène de gentrification diminue

Tableau 3 : catégorie socioprofessionnelle des ménages de la commune, source INSEE

	1999		2008		2013	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
Agriculteur exploitant	0	0,0 %	4	0,8 %	0*	0,0 %
Artisans, commerçants	24	5,32 %	34	6,6 %	16	3,0 %
Cadres	112	**24,8 %**	131	**25,3 %**	91	**16,9 %**
Professions intermédiaires	100	**22,2 %**	118	**22,8 %**	162	**30,2 %**
Employés	84	18,6 %	72	13,9 %	87	16,2 %
Ouvriers	24	5,3 %	34	6,6 %	48	8,9 %
Retraités	17	3,8 %	32	6,2 %	43	8,0 %
Autres sans activité	90	**20,0 %**	93	**18,0 %**	90	**16,8 %**
Total	451	100,0 %	518	100,0 %	537	100,0 %

*il existe sur la commune 2 exploitations agricoles représentant 3 exploitants.

Le phénomène de gentrification de la population communale est nettement visible. Cependant, ce phénomène tend à diminuer notamment avec la baisse du nombre de cadres compensée par une augmentation de la part des professions intermédiaires et des ouvriers. A l'échelle de la CAMG et du département, la part des cadres et professions intermédiaires est de respectivement 36,9 % et 28,4 % (47,1 % pour la commune). A contrario, la part des retraités est inférieure à celui de la CAMG (15,9 %) et deux fois moins important que le département (20,4 %).

Cela se traduit par un revenu médian important par rapport au contexte supra communal. En effet, le revenu médian de la commune est plus de 50 % supérieur à celui de la France et 26,6 % supérieur à celui de la CAMG.

Tableau 4 : revenu médian par UC, source INSEE

	2012
Bussy-Saint-Martin	**30 351**
CAMG	23 982
Seine-et-Marne	21 707
Ile-de-France	22 180
France	19 786

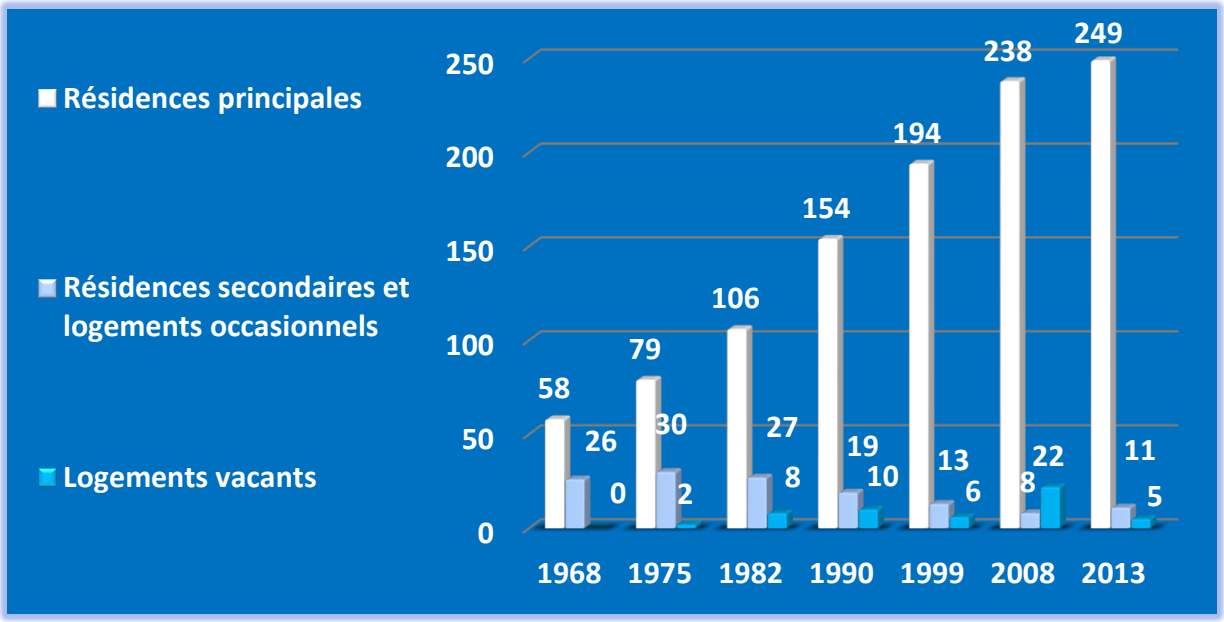
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

7. Un marché immobilier tendu

Sur les 265 logements recensés sur la commune en 2013, 249 sont des résidences principales, soit presque 94 %. Ce taux est légèrement supérieur à celui de la CAMG (92,2 %), du département 90,6 % ou de la France (83 %).

De fait, les logements qui ne sont pas occupés à l'année sont assez peu nombreux, 16 au total dont 4,2 % de résidences secondaires et logements occasionnels et 1,9 % de logements vacants. Le taux de résidences secondaires reste malgré tout plus élevé que la CAMG (1,4 %) ou que le département (3%). A contrario, le taux de logements vacants est inférieur au département et à la CAMG (6,4%). Ce niveau de résidences secondaires et de logements vacants est synonyme d'un marché tendu.

Graphique 6 : le parc de logement de la commune en 2013, source INSEE



En matière d'évolution, on constate que le parc de logements s'est accru progressivement, passant de 58 en 1968 à 249 en 2013. Cette évolution a principalement profité aux résidences principales.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

8. Une surreprésentation des grands logements individuels …

Tableau 5 : les catégories de logements, source INSEE

Catégorie	2008	2013	Évolution part de marché
Maisons	252 (94 %)	**252 (94,7 %)**	- 0,4 %
Appartements	17 (6,3 %)	13 (4,9 %)	**-23,5 %**

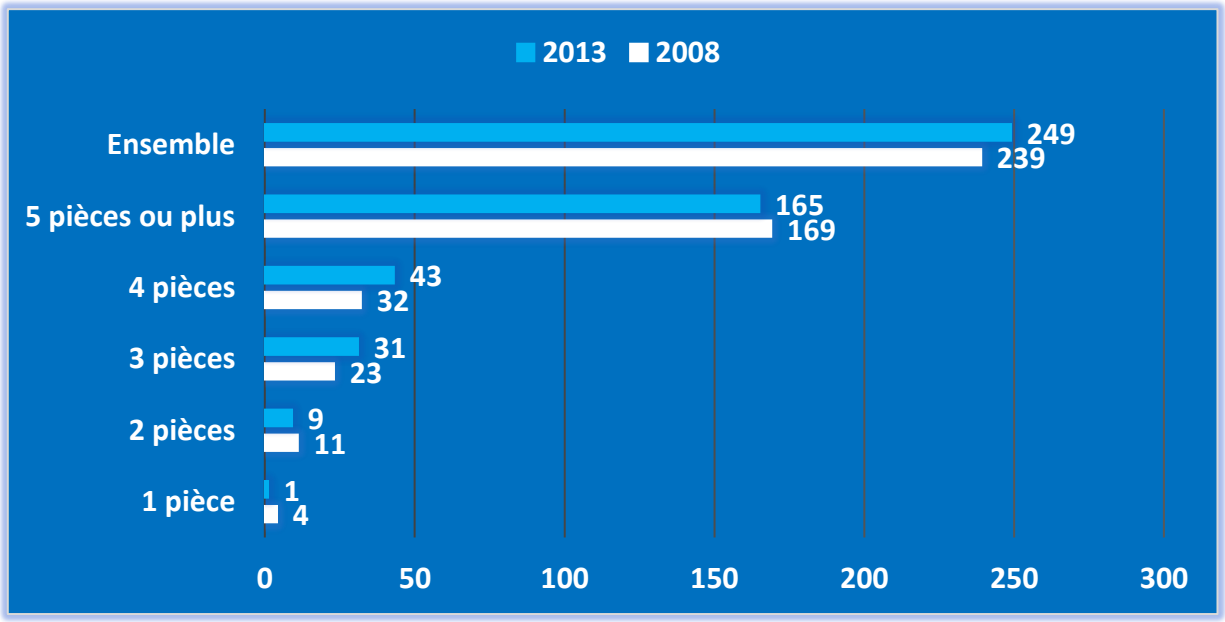
Le nombre de logements individuels apparaît bien supérieur à celui des logements collectifs sur la commune. Au niveau départemental, le ratio est tout de même de 59,1/39,6 et 47,4/51,4 pour la CAMG.

A noter, une légère baisse des logements collectifs sur la période récente.

Parmi les 249 résidences principales recensées sur Bussy-Saint-Martin en 2013, une majorité (83,6 %) possède 4 pièces ou plus dont 66,3 % rien que pour les logements de 5 pièces ou plus, en augmentation par rapport à 1999 (83 % de logements de 4 pièces ou plus dont 58,8 % de 5 pièces ou plus). Les petits logements, 2 pièces ou moins, sont faiblement représentés (4%).

Cette tendance tend cependant à s'accentuer depuis 1999. Le nombre moyen de pièces par logement est ainsi passé de 4,9 à 5,1 avec des appartements de plus en plus grands (+1 pièce depuis 1999).

Graphique 7 : Répartition du nombre de pièces par logements, source INSEE



A l'échelle du département de la Seine-et-Marne, les logements de 4 pièces et plus représentent 62,8 % du parc dont 37,9 % pour les logements de 5 pièces ou plus.

Le niveau de vie des Busséens, conjugué à la surreprésentation des logements individuels constitue un frein au développement des petits logements.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

L'évolution de la taille des logements par rapport à celle des ménages soulève la question de l'adéquation de l'offre par rapport à la demande. En effet, 14,4 % des ménages de la commune ne sont composés que d'une seule personne quand seulement 4 % des résidences principales possèdent 2 pièces ou moins (**36 ménages d'une personne pour 10 logements de 2 pièces ou moins**). Ce déséquilibre tend à se creuser dans la mesure où la taille des ménages diminue plus rapidement que celle des logements.

9. Un renouvellement de population très faible

Sur Bussy-Saint-Martin, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires dans 82,3 % des cas. Les locataires occupent 13,7 % des résidences principales et 4 % sont logés à titre gratuit. Le taux de locataire de la commune est deux fois moins important que celui de la CAMG (38,3 %) ainsi que celui du département (35,4%).

La présence d'une large majorité de propriétaires occupants, combinée à une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages et à un vieillissement général de la population, peut indiquer une inadaptation croissante d'un certain nombre de logements pour leurs occupants en matière d'autonomie.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires occupants ressort à 16 ans et 11 mois, celle des locataires à 5 ans. Au vu du grand nombre de propriétaires occupants, le renouvellement de population de la commune apparaît faible et pourrait, à terme, peser sur l'utilisation des équipements communaux. L'ancienneté moyenne d'emménagement est ainsi de 14 ans et 11 mois sur la commune contre 13 ans et 8 mois pour le département, 11 ans et 4 mois pour la CAMG et 15 ans au niveau national.

10. Un parc de logement ancien probablement énergivore

Si l'on observe la date d'achèvement du bâti, on remarque que les logements construits avant 1946 représentent 24,9 % du parc en 2013 (9,6 % pour la CAMG, 18,5 pour le département et 25,4 pour la France). C'est sur la période de 1971/2005 que la commune a connue la plus forte production de logements, en lien avec l'importante croissance démographique de cette période.

Depuis 2005, le rythme de production de logements de la commune tend à diminuer compte tenu d'un marché immobilier de plus en plus tendu sur la commune, à l'inverse de la CAMG qui apparait bien plus dynamique.

Tableau 6 : ancienneté approchée du parc de logement en 2013, source INSEE

	Avant 1919	***De 1919 à 1945***	***De 1946 à 1970***	***De 1971 à 1990***	***De 1991 à 2005***	***De 2006 à 2010***
Bussy-Saint-Martin	**47 (18,9 %)**	15 (6,02 %)	13 (5,22 %)	76 (30,5 %)	**78 (31,3 %)**	20 (8,03 %)
CAMG	2436 (4,8 %)	1690 (4,8 %)	4992 (14,1 %)	9383 (26,4 %)	**12052 (33,9 %)**	4948 (13,9 %)
Seine-et-Marne	61631 (12 %)	33592 (6,5 %)	96499 (18,7 %)	184825 (36,5 %)	98941 (19,2 %)	36319 (7,1 %)
France	4340429 (15,6 %)	2718323 (9,8 %)	6252147 (22,5 %)	**8188018 (29,4 %)**	4446879 (16 %)	1866217 (6,7 %)

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Il est intéressant de rappeler que 31,7 % du parc immobilier de la commune est antérieur à 1975, date de la première règlementation thermique (31 % pour la CAMG et 46,2 % pour le département). A l'inverse, 22 % du parc date d'après 1999, date de la troisième RT (34,8 % pour la CAMG et 17,9 % pour le département).

Ce dernier point est à mettre en perspective avec le mode de chauffage des logements. Ainsi, 40,5 % des logements disposent d'un chauffage central individuel et presque 47 % en tout électrique.

Le parc immobilier de la commune est constitué de grands logements individuels, datant majoritairement d'après la première règlementation thermique et équipés en chauffage individuel. Les consommations d'énergie et les émissions de GES (gaz à effet de serre) doivent ainsi être modérées.

11.La construction neuve et les dynamiques foncières

L'analyse des permis de construire déposés sur la période de 2007 à 2016 fait état d'une production de 25 logements. Le rythme de construction est égal à 2,5 logements par an sur cette période.

Tableau 7 : la production neuve depuis 2006, source Sit@del (Logements autorisés par utilisation et par commune)

Année	*Logements individuels*	*Logements individuels groupés*	*Logements collectifs*
2006	4	-	-
2007	4	-	-
2008	5	-	-
2009	1	-	-
2010	-	1	-
2011	5	-	-
2012	3	-	-
2013	2	-	-
2014	1	-	-
2015	0	-	-
Total	*25*	*1*	*0*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



Synthèse

Constats	Préconisations
→ Une évolution de la population communale inactive sur la période récente. → Un solde apparent des entrées-sorties significatif d'une croissance immobile. → Un phénomène de périurbanisation encore marqué mais qui s'éloigne vers les villes voisines plus dynamiques. → Une surreprésentation des logements individuels. → Un marché immobilier tendu. → Un renouvellement de population faible.	*Il est nécessaire que l'offre de logements soit suffisamment importante et se diversifie afin de limiter le phénomène de gentrification et d'améliorer le parcours résidentiel.* *Règlementairement parlant, la commune est tenue de respecter les objectifs définis par le PLH soit une production minimale de 12 logements à l'horizon 2017.*
→ Une tendance générale au vieillissement de la population, marquée par un solde naturel négatif et en constant recul. → Un desserrement des ménages faible avec une taille des ménages assez élevée. → La population est bien équilibrée au niveau des différentes classes d'âges malgré un glissement vers les tranches d'âges de 60 et plus. → Une surreprésentation de grands logements qui s'accentue. Un phénomène de gentrification moins important malgré un niveau de vie déjà très élevé.	*Le vieillissement de la population doit être pris en compte dans les choix d'arbitrage de segmentation de la production neuve.*
→ Un parc de logement ancien, mais dont la moitié a été réalisée entre 1975 et 1999.	*Promouvoir et soutenir fortement l'amélioration thermique des logements et anticiper l'application de la RE2020 dans la construction neuve.*

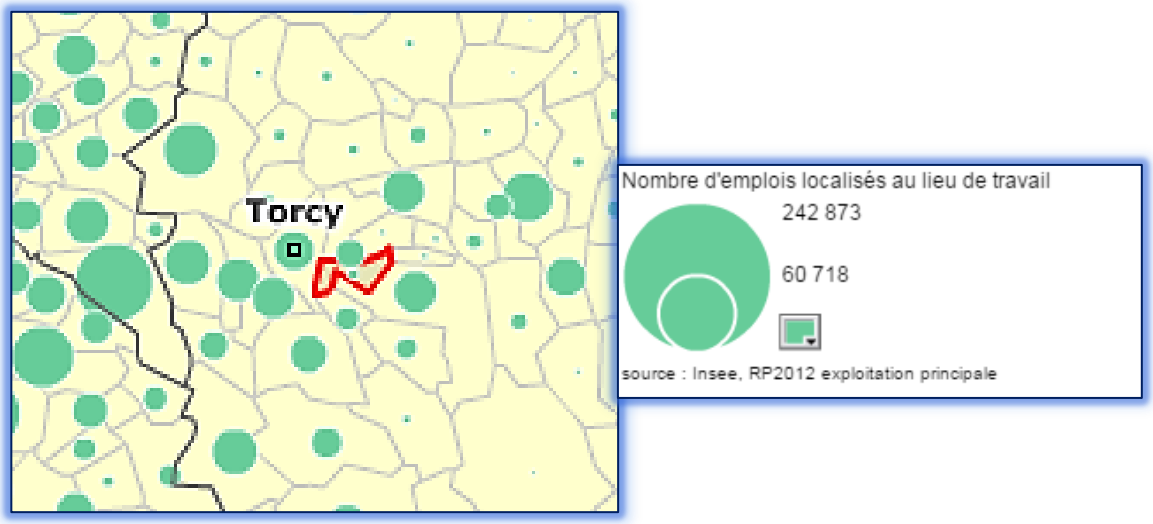
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Economie et services

1. Localisation

La commune de Bussy-Saint-Martin se situe dans les grands pôles de la région parisienne. La population et les emplois de l'aire urbaine de Paris se concentrent sur les grands pôles. Il accueille 91% des emplois et donc les principales activités économiques de la région, ainsi que des échelles nationale et internationale.

Carte 4 : nombre d'emplois localisés au lieu de travail, source INSEE



2. Un nombre d'emplois croissant et élevé par rapport au contexte supra communal

Le nombre d'emplois de la commune est en constante augmentation depuis 2008 avec la création de 257 emplois ces dernières années. Par rapport au département, cette évolution est importante sur la commune.

Tableau 8 : évolutions de l'emploi, source INSEE

	2013	***2008***	***Evo***
Bussy-Saint-Martin	544	287	**89,5%**
CAMG	33772	-	-
Seine-et-Marne	447529	437185	2,4%
Ile-de-France	5682302	5612336	1,2%

Paradoxalement, le nombre d'actifs ayant un emploi est en baisse de 2,5 % (-9 unités). Le taux de chômage en hausse passant de 4,1 % en 2008 à 5,6 % en 2012.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Du côté des inactifs (15-64 ans), les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont en hausse (+0,9 %), les retraités ou préretraités en progression (+1,9 %) au contraire des autres inactifs qui sont en baisse (-1,6 %).

Par rapport à la CAMG, le taux de chômage apparait faible et, plus important encore, la proportion « d'élèves, étudiants et stagiaires » et « de retraités » est nettement plus élevée.

Tableau 9 : comparaison des actifs/inactifs de la commune et de la CAMG en 2013, source INSEE

	Actifs		***Inactifs***		
	Ayant un emploi	***Chômeurs***	***Etudiants***	***Retraités***	***Autres***
Bussy-Saint-Martin	68,7 %	5,6 %	12,7 %	8,3 %	4,8 %
CAMG	71,8 %	7,5 %	9,8 %	5,4 %	5,4 %

3. Les services, équipements et activités économiques de la commune

La commune ne dispose plus de commerces de proximité mais la population peut se rendre dans les communes proches de Lagny, Torcy, Collégien, Bussy St Georges pour y trouver une offre commerciale complète. Par ailleurs, les zones d'activités les plus proches se situent à l'Ouest de la commune : Gué Langlois, Epinettes et Marchais. Des PME-PMI occupent l'ensemble de ces espaces.

La scolarisation des enfants (maternelles, primaires, collèges et lycées) se fait essentiellement sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

La commune dispose d'un terrain communal avec un court de tennis en plein air, d'un espace de jeux pour les enfants et d'une salle communale.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

4. Les services, équipements et activités économiques de la CAMG

Source : Observatoire des ZAE de la DDT 77 et la CCI 77.

Une ZAE est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les Plans Locaux d'Urbanisme qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

Les estimations du nombre d'établissements sont réalisées à partir du géocodage du fichier SIRENE et du fichier consulaire en juin 2018, elles ne concernent que les établissements implantés sur Bussy-Saint-Martin.

Au sein de la CA Marne-et-Gondoire, sont recensées 23 ZAE totalisant plus de 2 500 établissements et 27 000 emplois. L'essentiel de ces zones d'activités se situe à proximité des services de transports. Bussy-Saint-Martin est située au milieu de ces infrastructures avec un accès simple et rapide.

Spécifiquement sur la commune de Bussy-Saint-Martin :

- ZAE Gué Langlois de Bussy-Saint-Martin et Torcy : 94 établissements / 450 emplois.
- ZAE Industrielle de Torcy et Bussy-Saint-Martin : 7 établissements / 46 emplois.
- ZAE Bay 2 de Collégien et Bussy-Saint-Martin : aucun établissement sur la commune de Bussy-Saint-Martin
- ZAE des Marchais de Bussy-Saint-Martin : 24 établissements /207 emplois.

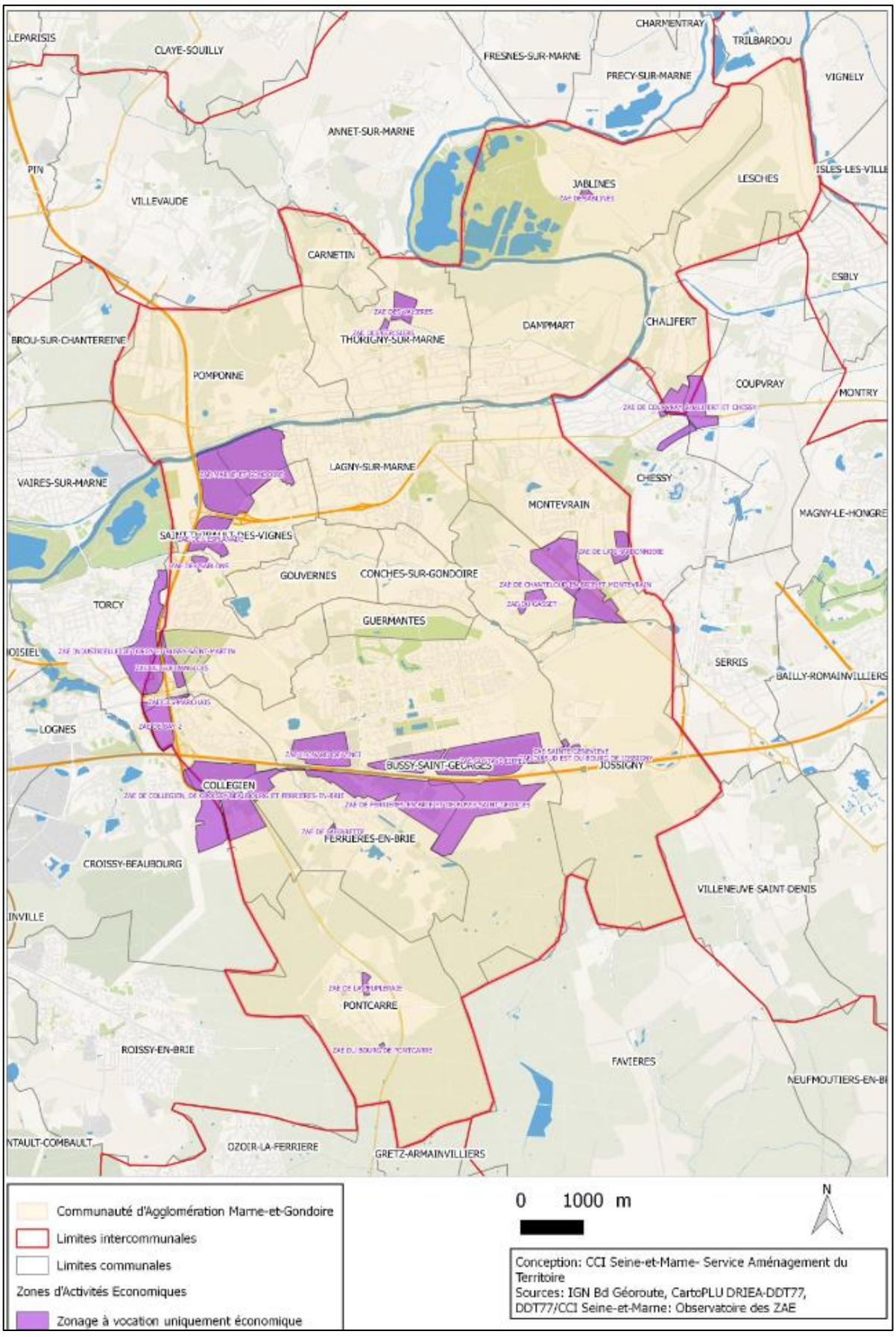
Par ailleurs, la CA a mis en place des équipements culturels afin d'avoir un meilleur accès à tous les services au sein des diverses communes qui l'ont intégré. Pour cela, la Communauté d'Agglomération met à disposition :

- le parc culturel Michel Chartier de 50 hectares, qui a été racheté et restauré en 2007. Un aménagement d'un parc à l'anglaise, la réhabilitation de la forêt et la restauration du patrimoine ont permis d'ouvrir ce parc au plus grand nombre ;
- un centre aquatique, créé en 2008 à Lagny ;
- le moulin Russon situé à Bussy-Saint-Georges, qui date du 17ème siècle, et qui a été acquis et restauré en 2004 ;
- la halte fluviale à Lagny-sur-Marne qui comprend un ponton d'amarrage pour la plaisance (349 bateaux ont accosté en 2011) et un embarcadère pour profiter en été de 20 croisières thématiques ou d'animations à quai sur péniches.

Une étude de secteur est en cours sur la question des accès aux ZAC.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 5: ZAE de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, source CAMG

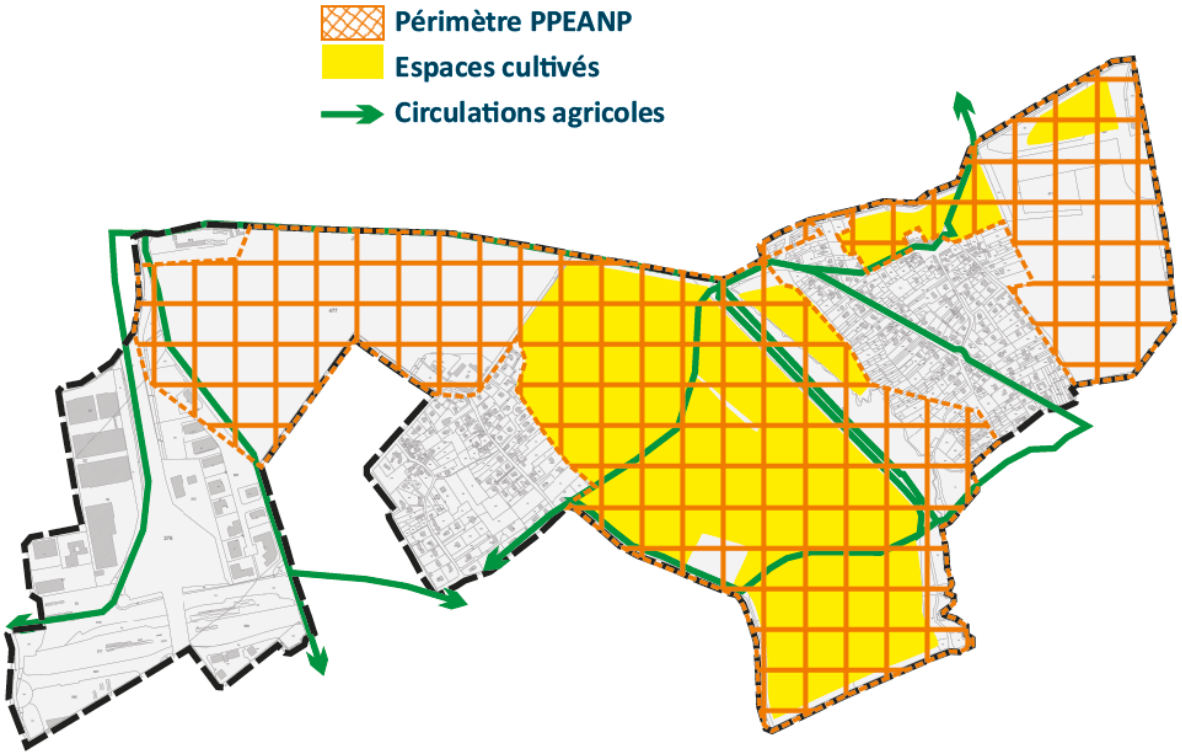


Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. Une activité agricole protégée

Depuis la mise en place du Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) approuvé par le Département le 21 décembre 2012, les espaces naturels et notamment agricoles sont protégés et assurent une pérennisation de l'activité agricole sur le territoire communal.

Carte 6 : Îlots PAC 2012, source géoportail



La zone agricole représente 93 hectares du territoire communal soit plus de 35 % de la superficie de la commune. Deux exploitations agricoles sont présentes dont une ayant son siège social sur le territoire communal. L'exploitation est essentiellement céréalière.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Synthèse

Constats	**Préconisations**
→ Une commune proche du pôle urbain de Torcy et du centre de Paris. → Un taux d'actifs élevé. → De nombreux emplois recensés sur la commune. Ceux-ci ont doublé en cinq ans. → La commune ne dispose plus de commerces de proximité, mais se situe à 5 minutes du pôle d'activités de Torcy bien pourvu en équipements et de Bussy-Saint-Georges.	*Favoriser le maintien et l'implantation d'activités sur le bourg de la commune ou à proximité.* *Malgré un nombre important d'emplois, ceux-ci sont concentrés sur les zones d'activités à l'ouest de la commune. Bussy-Saint-Martin reste une commune assez résidentielle compte tenu d'un nombre d'activités de proximité très faible.* *Le règlement du PLU devrait, a minima, autoriser les constructions et installations compatibles avec le voisinage d'habitations sur le bourg.*
→ Il existe trois zones d'activités sur la commune dont une reliée avec la commune voisine de Torcy.	*Maintenir une disponibilité du foncier réservé aux activités économiques dans le but de répondre rapidement et favorablement aux demandes d'installations.*
→ Une agriculture protégée grâce au PPEANP.	

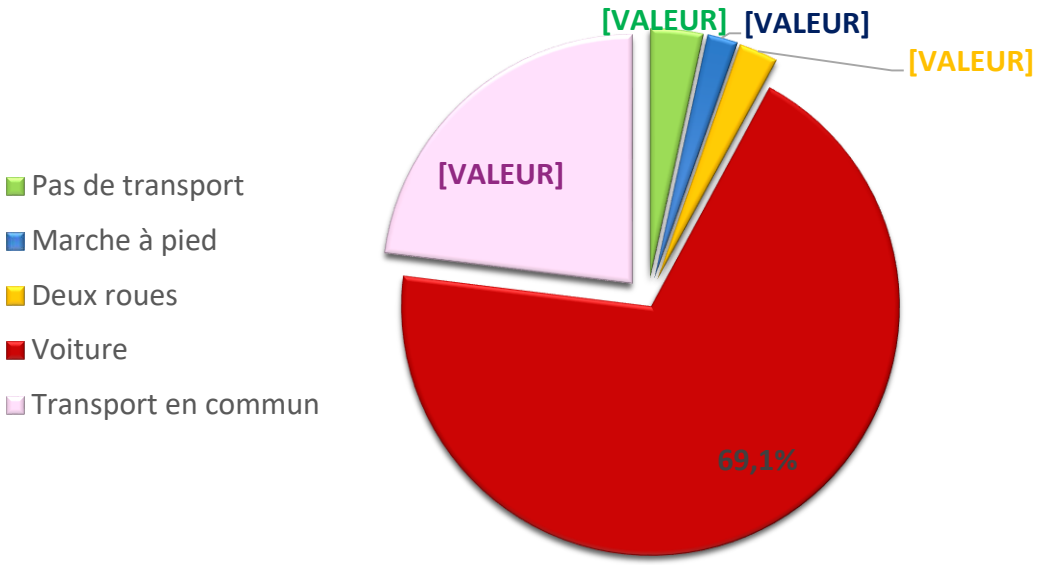
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Transports et déplacements

1. Un taux de motorisation élevé

D'après les chiffres de l'INSEE (2013), seuls 6,1 % des actifs ayant un emploi et résidant sur Bussy-Saint-Martin travaillent effectivement sur la commune. Dans le même temps, les emplois de la commune sont occupés par 94,7 % des actifs vivant sur une autre commune.

Graphique 8 : moyen de transport utilisé par les actifs de la commune pour se rendre au travail en 2013, source INSEE



Parmi les actifs de la commune ayant un emploi, près de 70 % utilisent leur voiture pour faire leurs déplacements, 23 % les transports en commun et seulement 2% vont à pied au travail.

Les chiffres sont proches à la CAMG. En effet, 57,5 % utilisent leur voiture et 33,8 % utilisent les transports en commun. Au vu du contexte géographique de la commune et de la Communauté d'Agglomération, ces chiffres sont compréhensifs.

Tableau 10 : taux de motorisation des ménages, source INSEE

Catégorie	*Evo 1999/2013*	*2013*	*2008*	*1999*
Part des ménages sans voiture	**- 41,7 %**	2,8 %	1,7 %	6,2 %
Part des ménages ayant 1 voiture	+ 25,4 %	32,9 %	40,6 %	48,3 %
Part des ménages ayant 2 voitures ou plus	**+ 35,8 %**	63,2 %	54,7 %	44,8 %
Taux de motorisation des ménages	**+ 4,2 %**	1,64	1,71	1,57

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Dans ces conditions, le taux de motorisation des ménages apparait élevé et en progression malgré une diminution ces cinq dernières années. En effet, le parc de véhicules des habitants de la commune a progressé de 33 % entre 1999 et 2013 (+60 voitures supplémentaires au minimum). Le taux de motorisation de la commune ressort à 1,64 contre 1,22 pour la CAMG et 1,24 pour le département de Seine-et-Marne. La part des ménages sans voiture apparait quant à elle faible et en baisse depuis 1999 (-41,7 %) ainsi qu'au regard des autres échelles de comparaison (plus de 14% de ménages sans voiture pour la CAMG et le département).

La valeur maximale de la norme encadrant la création de places de stationnement par logement est habituellement calculée sur la base de 150 % du taux de motorisation des ménages, soit pour la commune de Bussy-Saint-Martin 2,5 places de stationnement par logement.

2. Les capacités de stationnement

Tableau 11 : capacité de stationnement des ménages, source INSEE

Catégorie	Evo 1999/2013	2013	2008	1999
Part des ménages disposant au moins d'un emplacement réservé au stationnement	+ 44,4 %	221 (84,2 %)	214 (95,3 %)	153 (95,3 %)

Les capacités de stationnement des ménages ont augmenté entre 1999 et 2013 (+ 44,4 %). Par rapport au parc de véhicules, les capacités de stationnements privés sont légèrement plus élevées (+ 8 places). Dans les faits, dans la mesure où les données de l'INSEE sur les emplacements réservés au stationnement ne font pas de distinction entre les ménages d'une ou de plusieurs places de stationnement, il manque au maximum 159 places de stationnement sur la commune. De fait, les surplus se retrouvent stationnés sur les voies et espaces publics.

D'une manière générale, les aires de stationnement publiques sont bien réparties sur l'ensemble de la commune notamment sur le centre bourg. De nombreuses places de stationnement sont disponibles le long de la rue des Sources et du Parc, positionnées alternativement à gauche et à droite et également sur la rue du Moulin. Un parking végétalisé a été aménagé en face de la mairie (une dizaine de places, dont deux pour véhicules électrique).

Photo 1 : parking végétalisé en face de la mairie



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

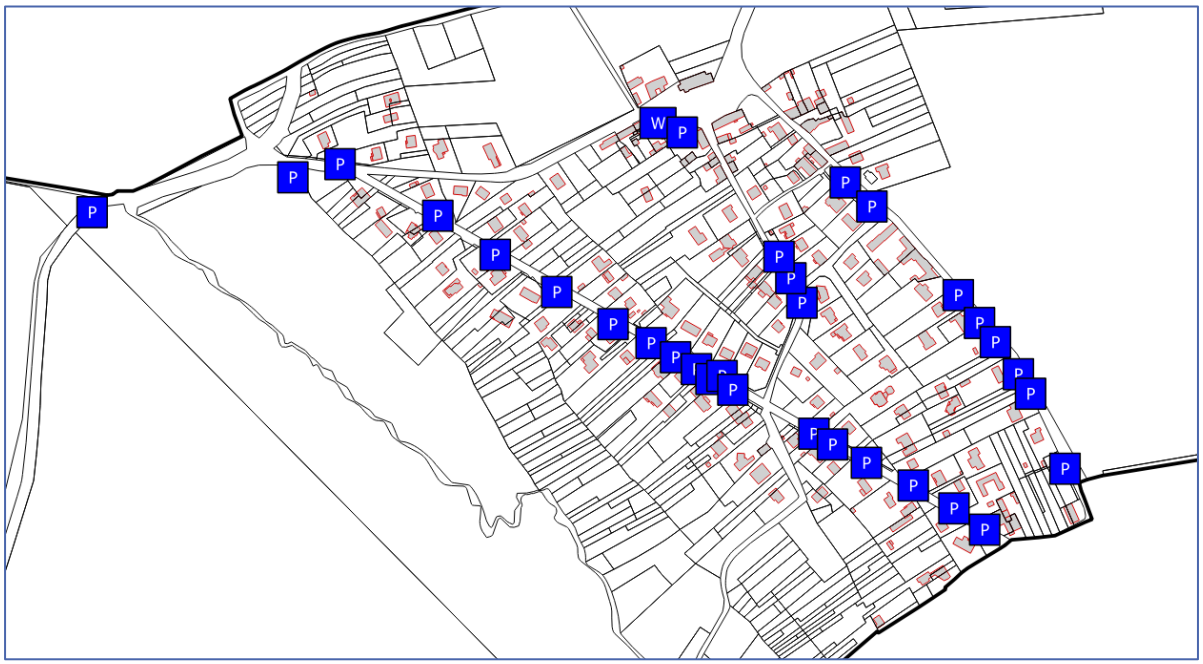
Deux types de stationnement sont répertoriés le long des voies communales. Les places de stationnement avec des trottoirs réservés aux véhicules qui permettent de dégager la voirie. Les places de stationnement intégrées à la voirie qui permettent de faire ralentir les usagers.





Les capacités de stationnement pour véhicules hybrides ou électriques existent avec deux places équipées à proximité de la mairie. Les capacités de stationnement pour les vélos sont inexistantes.

Carte 7 : inventaire du stationnement public sur le bourg de Bussy-Saint-Martin

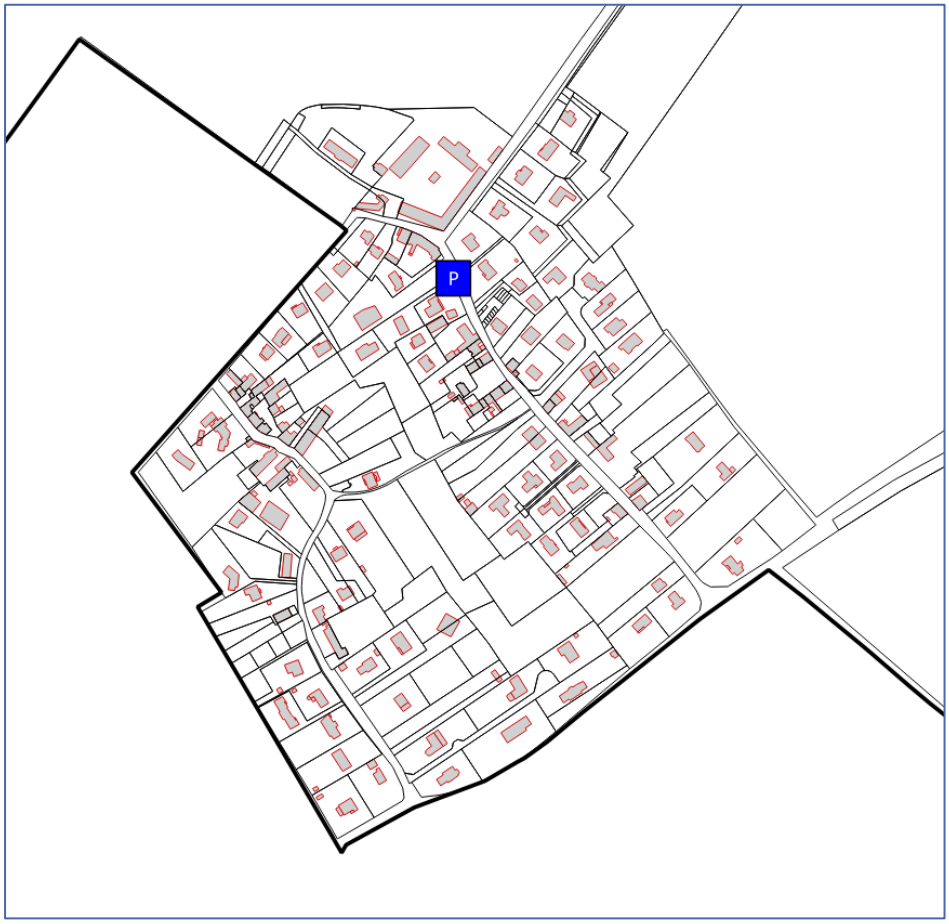


Légende :
P : aire de stationnement
W : aire de stationnement avec borne électrique

Les capacités de stationnement sur le bourg sont d'environ 50 places, dont 2 pour véhicules électriques.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 8 : Inventaire du stationnement public sur Rentilly



Légende :
P : aire de stationnement

Les capacités de stationnement public sur Rentilly sont de 4 places.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Un trafic de transit calme

Bussy-Saint-Martin est desservie par les routes départementales RD418 et RD217b ainsi que la RD128 qui rejoint vers le Nord La Francilienne A104 et au Sud l'autoroute A4. Les voies communales structurent le réseau routier de la commune et permettent de relier les communes voisines.

4. Une desserte ferroviaire située à proximité

Les gares les plus proches sont situées sur les communes voisines de Bussy-Saint-Georges et de Torcy à 5 minutes du centre bourg. Elles sont desservies par le RER A La gare de Lagny-Thorigny desservie par la ligne P accessible rapidement (10 minutes) depuis le centre bourg de Bussy-Saint-Martin. Cette gare a été réhabilitée en 2011 par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

La commune de Bussy-Saint-Martin est desservie par 4 lignes de bus régulières :

- La ligne 46 qui relie la gare RER de Torcy à la gare du Val d'Europe
- La ligne 13 qui relie la gare de Torcy à la gare d'Ozoir-la-Ferrière desservie par le RER E
- La ligne 21 qui relie la gare RER De Torcy (ligne A) à la gare de Lagny Thorigny Pomponne desservie par la ligne P du transilien.
- La ligne 25 qui relie la gare RER De Torcy à la gare de Lagny Thorigny Pomponne desservie par la ligne P du transilien.

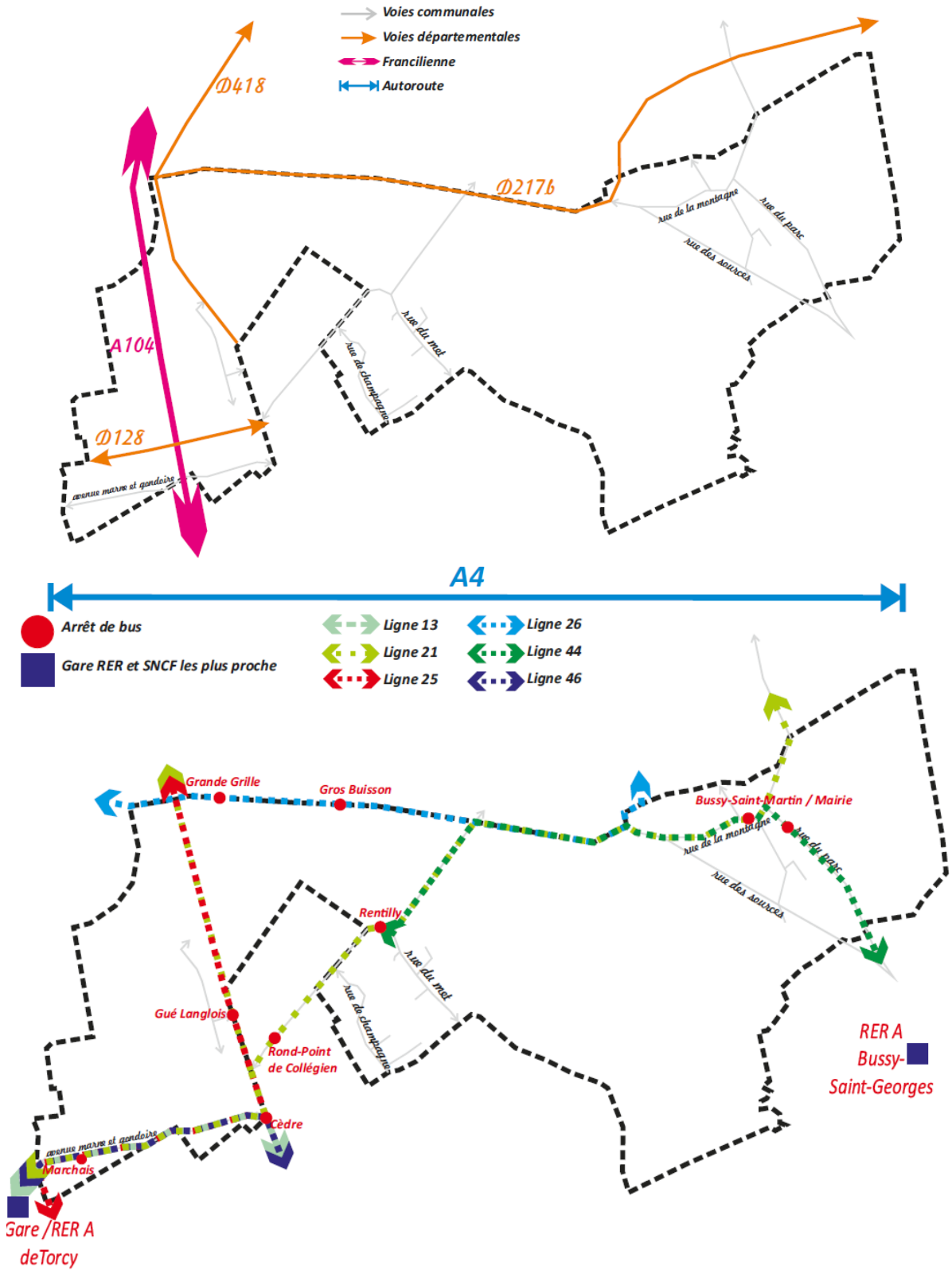
Seule la ligne 21 permet de desservir la commune de Bussy-Saint-Martin et notamment son centre-bourg. Les autres lignes ne desservent la commune qu'en périphérie.

Le centre de la commune de Bussy-Saint-Martin est également desservi par 3 lignes à vocation scolaires qui sont les lignes 21, 26 et 44.

Le centre bourg de la commune de Bussy-Saint-Martin est desservie par la ligne 21 des du réseau de bus PEP'S. Le sud de la commune est également desservi par les lignes 13-21-25 et 46. Les arrêts « Cèdre » et « Les Marchais » sont desservis par l'ensemble de ces lignes tandis que les arrêts « Gué Langlois » sont desservis par la ligne 25.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 9 : réseau routier et localisation des arrêts de bus et gares sur Bussy- Saint-Martin



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. Le transport à la demande

Depuis le 3 janvier 2017, un service de Transport à la Demande existe en vue de renforcer l'offre de transports collectifs existante sur le territoire. Il fonctionne sur réservation préalable de 5h00 au plus tôt et jusque 00h36 au plus tard. Deux circuits desservent la commune de Bussy Saint-Martin. Il s'agit des circuits M4 et N5.

Le premier dessert les communes de Pontcarré/ Ferrières-en-Brie/ Bussy-Saint-Georges /Gouvernes/ Lagny-sur-Marne pour rejoindre le marché de Lagny.

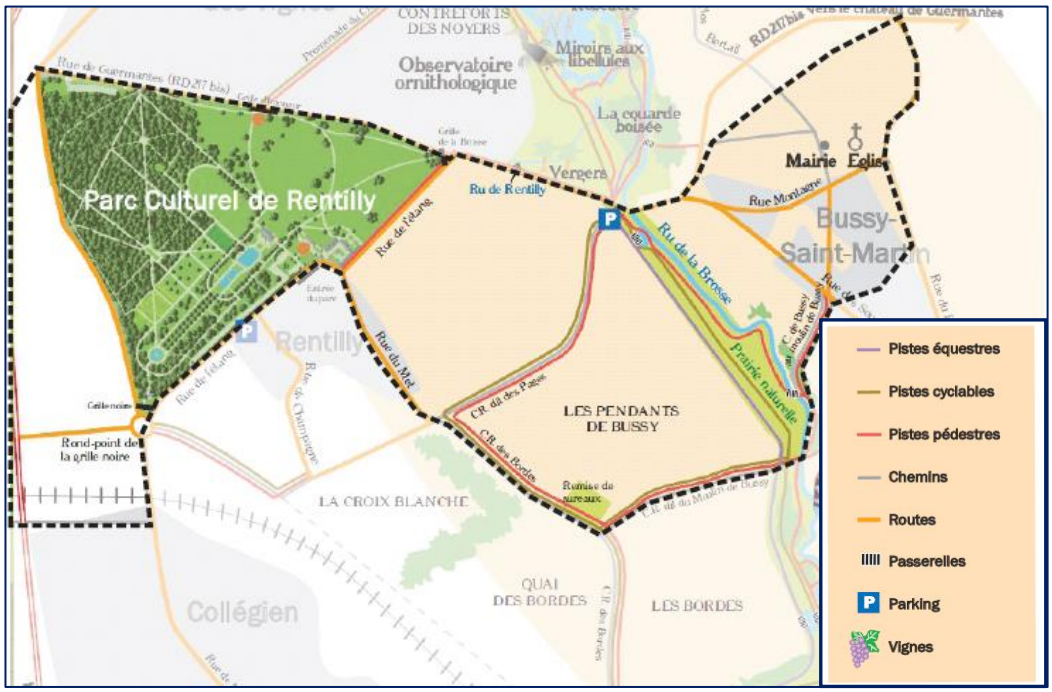
Le second effectue le trajet gare de Torcy/ Bussy-Saint-Martin / Gouvernes / Lagny-sur-Marne/ Conches-sur-Gondoire / Guermantes / gare de Torcy. Il répond au besoin de déplacement depuis et vers la gare en soirée.

Le service de Transport à la Demande évoluera à compter du 5 août 2019. Le système sera remplacé par un système de Transport à la Demande zonal. Ces transports à la demande sont à départ fixes (optionnelles) ou variables, desservant, sans itinéraire de référence, les seuls points d'arrêt demandés.

6. Les liaisons douces

Alternatives non polluantes et exemptes de nuisances sonores aux déplacements motorisés, la marche à pied, le vélo, sont aujourd'hui des modes de déplacements à encourager. Les cheminements piétons créent du lien entre les différents secteurs de la commune et jouent également un rôle paysager.

Les liaisons douces (vélos, marche à pied, …) sont identifiées en milieux agricoles et naturels et notamment le long du Ru de la Brosse. D'ailleurs, la CAMG a restauré une grande partie des chemins ruraux présents le long du Ru de la Brosse, permettant d'observer une flore et une faune caractéristiques des milieux humides.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

On retrouve vers la zone d'activité du Gué Langlois des itinéraires vélos ainsi que vers la Gare de Torcy avec la mise en place d'un jalonnement piétons / cycles.







Plusieurs chemins de randonnée sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

7. Ecomobilité

La commune de Bussy-Saint-Martin dispose de 3 stations d'écomobilité sur son territoire et qui sont toutes opérationnelles :

- → Rentilly depuis janvier 2016 : équipée d'un véhicule dédié à l'autopartage et au covoiturage.
- → BSM Mairie depuis le 1er mars 2017 : pas de place d'autopartage prévue.
- → Pavillon des gardes depuis 1er octobre 2016 : pas encore équipée d'un véhicule.



Déploiement des stations d'écomobilité sur la CAMG

STATIONS OPERATIONNELLES
- Long Terme
- NON
- OUI

Zones d'Activités Economiques

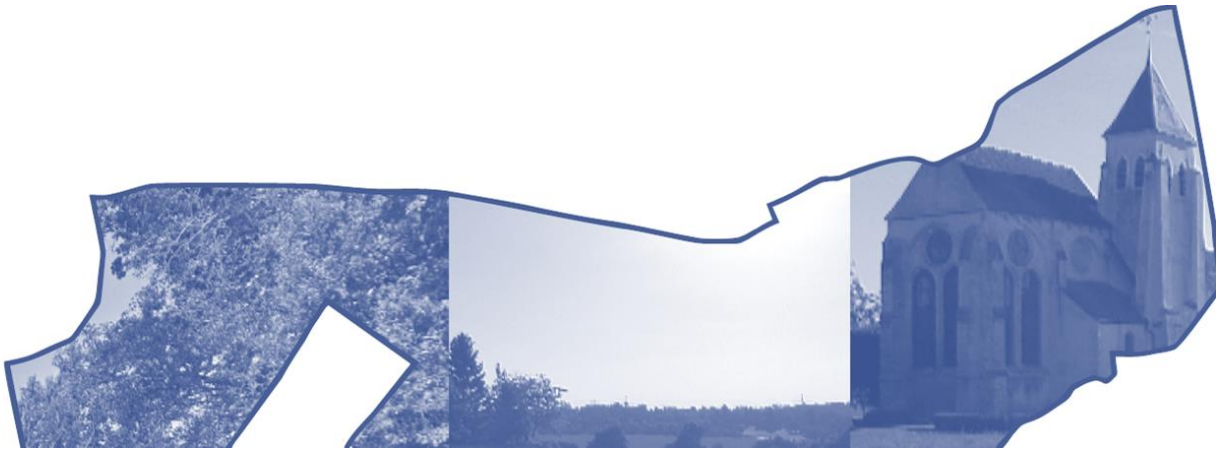
Sources : SIAM, DGI Cadastre, CAMG, IGN

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Synthèse

Constats	Préconisations
→ Un taux de motorisation élevé et en progression depuis 1999 malgré une baisse ces cinq dernières années. → Des modes de transports alternatifs à la voiture utilisés par 1/3 de la population en rapport à la proximité des gares. → Des capacités de stationnement équilibrées compte tenu de nombreuses places de stationnement présentes sur l'ensemble des voies et notamment sur le centre bourg. → Des capacités de stationnement public pour les véhicules hybrides ou électriques faibles. → Un trafic calme compte tenu de nombreuses voies communales. Les routes départementales et les axes routiers principaux ne passent pas à l'intérieur du tissu urbain bâti. → Des liaisons douces développées le long du Ru de la Brosse et en milieux agricoles et naturels également. → Un balisage d'itinéraire vers la gare.	*La population et les caractéristiques du parc immobilier de la commune favorisent fortement l'utilisation de la voiture.* *Développer une offre de stationnement pour les véhicules hybrides et les vélos.* *Développer des itinéraires doux sur les zones urbaines de la commune.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Milieu physique

Milieu naturel

Milieu humain

Risques et nuisances

Organisation paysagère

Milieu urbain

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Milieu Physique

1. Topographie

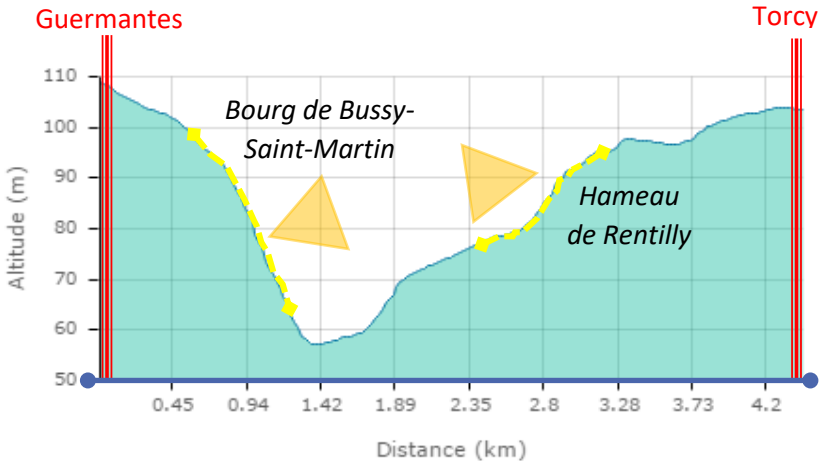
Le centre bourg de la commune est situé sur les hauteurs de la vallée de la Brosse. En effet, le Ru de la Brosse divise le territoire communal en deux parties distinctes : le centre bourg et le hameau de Rentilly. Les deux zones de tissu bâti se sont développées non loin du cours d'eau.

Le versant Est se caractérise par un caractère assez abrupt des pentes, sur lequel s'ouvre un paysage naturel composé de terres agricoles et de boisements.

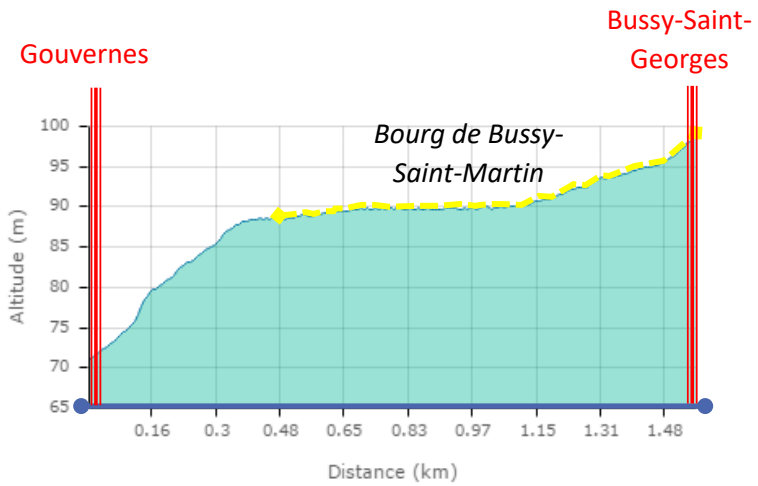
Le versant Ouest présente des pentes légèrement plus douces, sur lesquelles s'est développé le hameau de Rentilly.

Ces caractéristiques topographiques génèrent des covisibilités fortes entre le hameau de Rentilly et le bourg de Bussy-Saint-Martin.

Graphique 9 : profil altimétrique d'Est en Ouest

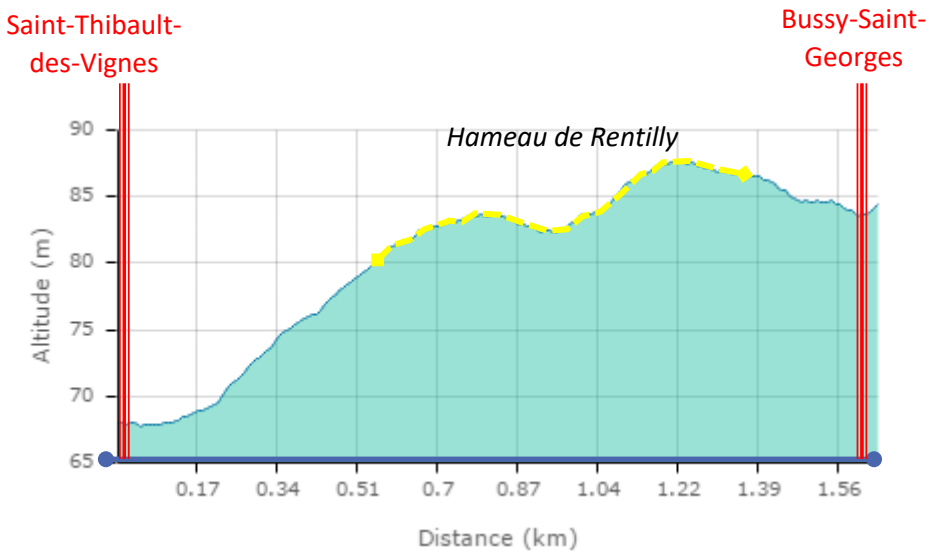


Graphique 10 : Profil altimétrique du centre bourg du Nord au Sud



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Graphique 11 : profil altimétrique du hameau de Rentilly du Nord au Sud



2. Hydrologie et Hydrographie

Le territoire de la commune de Bussy-Saint-Martin est drainé par le Ru de la Brosse. Le réseau hydrographique draine directement les nappes aquifères libres lorsque le réservoir géologique de ces nappes affleure dans le fond des vallées, indirectement dans le cas contraire par le rassemblement des petits Rus en provenance des sources.

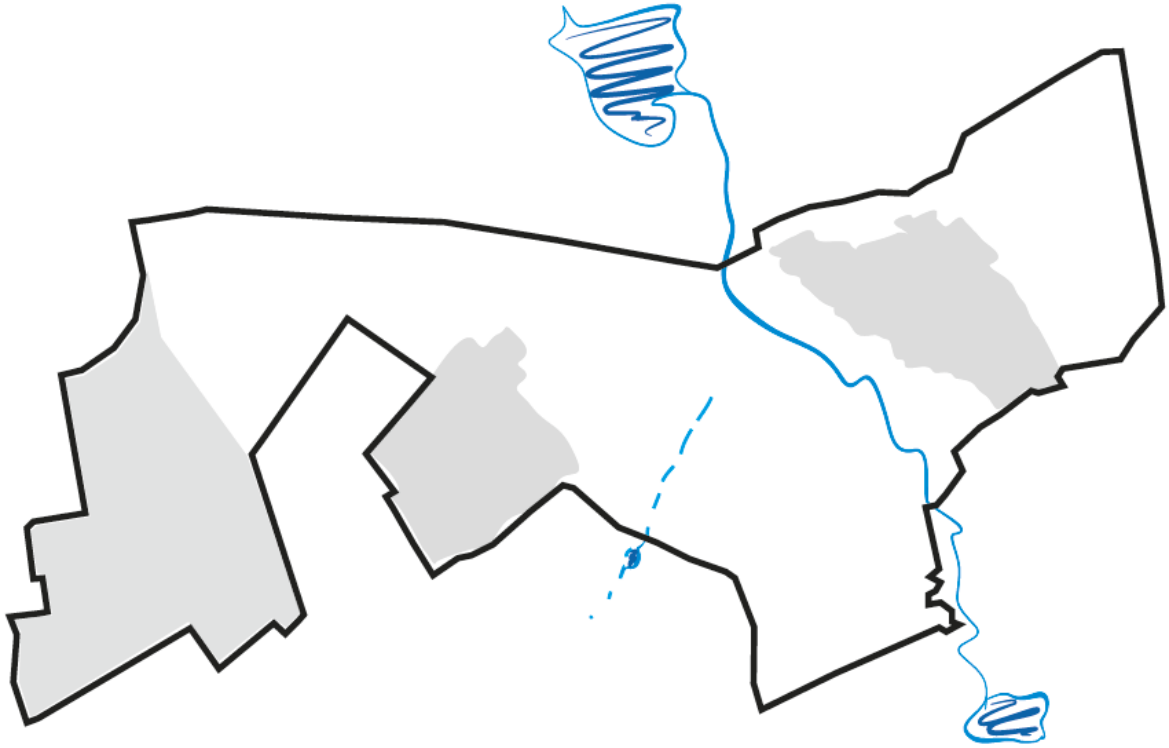
La commune appartient aux masses d'eau souterraines :

- « Tertiaires-Champigny-en Brie et Soissonnais » à dominante sédimentaire et d'une superficie de 516 300 hectares. Elle se situe sur le département de Seine-et-Marne, de l'Essonne, de l'Aisne et de la Marne.
  Elle se caractérise par un sol sensible aux facteurs climatiques et très vulnérable aux sécheresses.
- « Albien-néocomien captif » à dominante sédimentaire et d'une superficie de 61001000 hectares qui regroupent une grande partie de la région d'Île-de-France et une partie du nord de la Normandie.
  Elle se caractérise par des variations piézométriques lentes.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le Ru de la Brosse prend sa source à Jossigny dans le parc du château de Ferrières. Il passe au Sud et à l'Ouest du village de Ferrières, puis à l'Ouest du parc technologique Léonard de Vinci, traverse l'étang de la Brosse (situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges). Il serpente en contrebas du village, avant de rejoindre l'étang de la Loy sur la commune de Gouvernes. La confluence de la Brosse et de la Gondoire se localise sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

Le ru appelé « ru de la remise aux sureaux » est un affluent rive gauche de la Brosse. Il prend sa source au niveau du plateau de Collégien et rejoint la Brosse en amont de son croisement avec la RD 217B. Il est busé dans sa portion aval, sous les terres cultivées.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Milieu naturel

1. Les massifs boisés

Les massifs boisés présents sur la commune sont principalement localisés dans la partie Est du territoire et au niveau du parc du Château de Rentilly. La grande majorité des bois se compose de taillis. Les mélanges taillis/futaies sont fréquents en association avec des espèces telles que le Charme, le Châtaignier et le Robinier faux acacia.

Les boisements situés à l'Est de la commune font partie d'une part du parc du Château de Guermantes et une autre partie plus au sud du parc du Clos de Saint-Georges.

De l'autre côté, à l'Ouest du territoire communal, entre les zones d'activités et le hameau de Rentilly se situe le parc culturel de Rentilly. D'une surface d'une cinquantaine d'hectares, ce parc constitue un véritable poumon vert au sein de la commune de Bussy-Saint-Martin. Il se compose de trois espaces paysagers distincts.

- → ***Le parc à l'anglaise :*** Il se caractérise par des allées en grave calcaire et des arbres d'essences diverses et souvent, des promenades disposées en étoile du côté du Château telle que celle du Château de Guermantes. De nombreuses espèces d'arbres ont été répertoriées (cèdre de l'Atlas ou cèdre bleu, le chêne des marais, le copalme d'Amérique ou liquidambar, l'épicea commun, le févier d'Amérique, le ginkgo biloba, le hêtre pourpre, le houx commun, l'if commun, le magnolia à grandes fleurs, le marronnier d'Inde…).
- → ***La perspective à la française :*** Elle se situe dans le prolongement du château et s'étend sur 350 mètres jusqu'au bassin de Diane.
- → ***La forêt :*** D'une quinzaine d'hectares, elle se situe dans la partie ouest. À partie de 2001, la CAMG acquiert le domaine et en 2004 des travaux d'aménagements sont effectués afin de dégager les allées et d'ouvrir les clairières. Les clairières sont délimitées par des rangées de noisetiers, d'ifs, de houx et de troènes. Des essences forestières sont également plantées afin de remplacer les arbres abîmés par la tempête de 1999.

La vallée de la Brosse coupe la commune en deux parties. La ripisylve du Ru de la Brosse globalement continue, sépare la commune et protège le Ru de la Brosse. En fond de vallée, on retrouve au bord du Ru des prairies naturelles qui constituent un corridor écologique à préserver. L'ensemble de la Vallée de la Brosse, de l'étang de la Brosse à Saint-Thibault-des-Vignes a été aménagé en 2001 par la CAMG.

2. Les espaces agricoles

L'agriculture occupe environ 93 hectares soit plus de 35 % de la superficie du territoire communal, principalement des grandes cultures céréalières. Ces espaces sont regroupés essentiellement autour du Ru de la Brosse à proximité des prairies naturelles de la vallée de la Brosse. Ils sont couverts par le PPEANP, mais aussi par le PRIF Brosse et Gondoire.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Les sites d'intérêts patrimoniaux (ZNIEFF)

Ces zonages n'ont pas de valeur d'opposabilité mais sont élaborés à titre d'information pour présenter la richesse des habitats naturels, en espèces végétales et/ou animales remarquables. Ce sont des secteurs particulièrement intéressants ayant une dimension fonctionnelle importante et pouvant participer au maintien des grands équilibres naturels et des espèces. Les inventaires patrimoniaux regroupent deux types de zones, les ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) et les ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux).

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des habitats particuliers hébergeant des espèces patrimoniales ou ayant des enjeux écologiques forts. On trouve une ZNIEFF de type I sur les territoires voisins :

- ***La ZNIEFF I « Etang de la Loy » n° 11001218 sur la commune de Bussy-Saint-Martin :*** D'une superficie de 33,01 hectares, cette ZNIEFF se situe au Nord-Est de la commune. Elle recouvre l'intégralité de l'étang, mais également les bois situés au pourtour du plan d'eau. Le ru de la Brosse est également intégré dans ce périmètre. La présence d'une faune et flore liées aux milieux aquatiques a permis le classement de ce secteur.

Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes :

Deux ZNIEFF de type 2 sont recensées :

- ***La ZNIEFF II du « Plan d'eau et milieux associés à Torcy » n°110020165 à 2,5 kilomètres du centre bourg :*** D'une superficie de 137 hectares, ce secteur se localise à l'Ouest de Saint-Thibault-des-Vignes et au Nord de Torcy. Elle se caractérise par un certain nombre de milieux humides (boisements, prairies). Ses berges se composent de bois d'aulnes, de frênes (habitat prioritaire) et de forêts alluviales résiduelles.
- ***La ZNIEFF II « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières » n° 110001182 à 2,5 kilomètres du centre bourg :*** D'une superficie de 5 682 hectares, elle englobe un vaste massif forestier d'intérêt écologique global qui comprend la ZNIEFF I « Etang d'Armainvilliers » la ZNIEFF de type I « Etang de Croissy et Etang de Beaubourg » ainsi que la flore du massif régional de Ferrières (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien).

Deux autres ZNIEFF sont en cours de validation.

4. Les sites naturels d'intérêt communautaires (réseau Natura 2000)

Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée par un site d'intérêt communautaire (Natura 2000), toutefois, la plus proche ***une zone spéciale de conservation (ZSC) située sur les communes de Pomponne et Vaires-sur-Marne à 4,3 kilomètres : « Bois de Vaires-sur-Marne » (FR11100819).*** Il a été défini par arrêté du 13 avril 2007. Il est situé en grande partie dans le secteur aval du bassin versant du ruisseau du Gué de l'Aulnay à proximité de sa confluence avec la Marne. Ce dernier est à l'origine du développement d'une importante zone humide localisée dans un contexte périurbain. Le Bois de Vaires repose sur des alluvions anciennes de la vallée de la Marne.

Compte tenu de l'éloignement relatif du bourg de la commune de Bussy-Saint-Martin, la mise en œuvre du document d'urbanisme ne présente pas d'incidence majeure sur le site.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021





Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. Le site classé et le site inscrit

La loi du 2 mai 1930 organise dans les articles L 341-1 à L 341-22 du Code de l'environnement, la protection des monuments naturels et des sites dont le caractère particulier est à protéger.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés... L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

- → ***Site classé des vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire par décret du 13 septembre 1990 :*** Le projet de classement s'organise notamment autour d'un objectif bien particulier puisqu'il s'agit de conserver leur environnement naturel au château de Guermantes et à son parc. La situation de cet ensemble monumental sur un promontoire délimité par le tracé des rus de la Brosse et de la Gondoire a conduit à prendre en compte dans le projet de protection une partie de ces deux vallées pittoresques où champs, prairies et bois alternent.
- → ***Site inscrit des abords du château de Guermantes et Vallée de la Gondoire par arrêté du 20 juillet 1972 d'une superficie de 603 hectares :*** Cette protection a été décidée dans le but de conserver le caractère pittoresque du lieu et pour sa richesse esthétique, historique (ses châteaux, ses étangs, ses églises…), préhistorique (son oppidum et ses ballastières) et biologique (terroir original et presque unique de pommiers "fars").

Le territoire communal est intégralement recouvert par le site inscrit. Le site classé recouvre le parc culturel de Rentilly ainsi qu'une grande partie des espaces naturels et agricoles de la vallée de la Gondoire coupant le territoire communal en deux parties.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

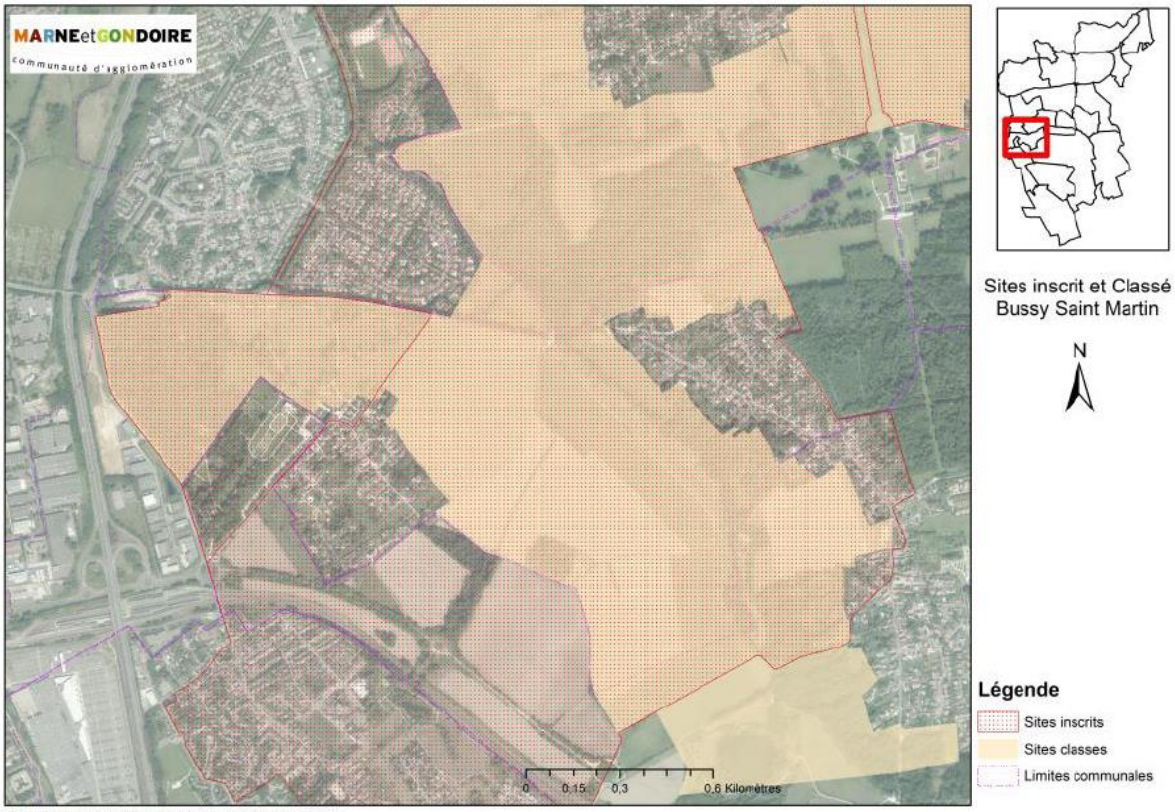


Photo aérienne 2013 DGI tous droits réservés. Millésime 2013

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

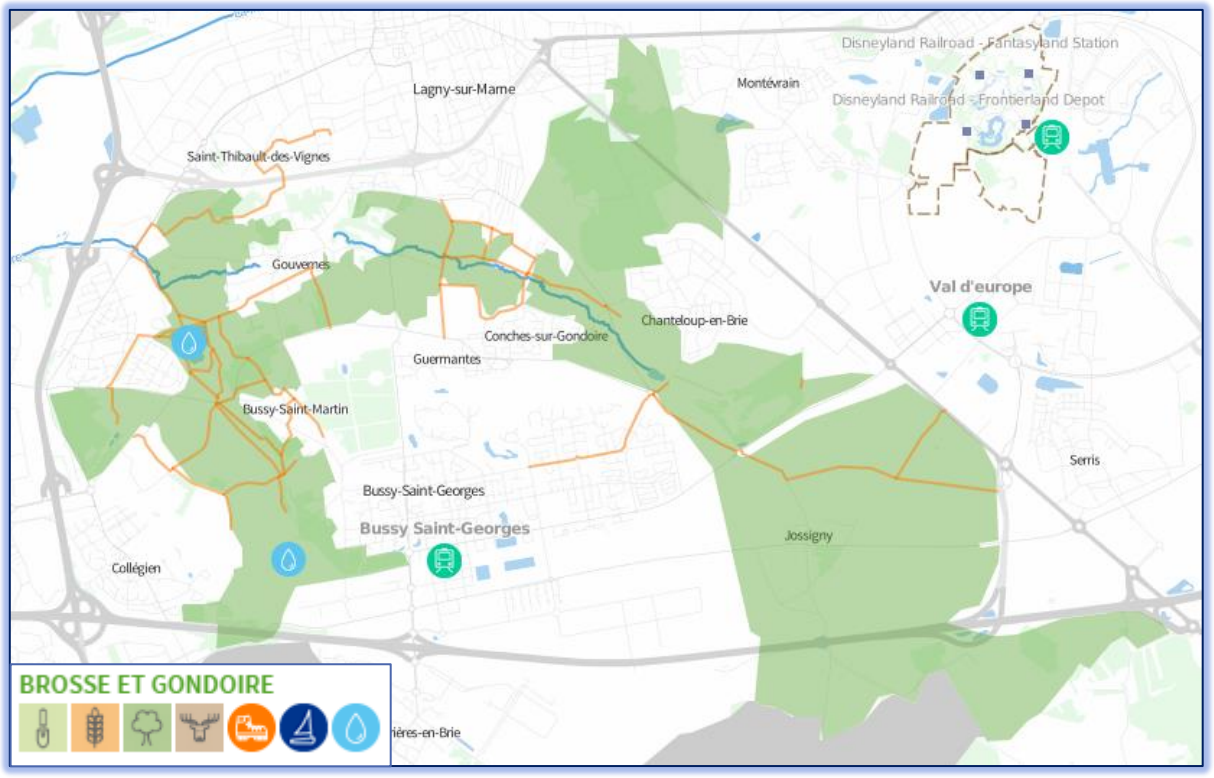
6. Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)

C'est à partir des années 1990 que les élus ont montré leur volonté de préserver les espaces naturels de qualité du territoire communal avec la création du site classé de Brosse et Gondoire. Dans les années 2000, un partenariat avec la Région Ile-de-France a été mis en place et a donné naissance au Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) Brosse et Gondoire en 2002, représentant aujourd'hui un vaste territoire qui s'étend sur les espaces ouverts bordant les vallées. Ce dispositif n'a pas de valeur règlementaire, mais permet de conduire une veille foncière pour assurer la conservation et la valorisation de ces espaces d'intérêt régional.

Le PRIF s'inscrit aussi dans la logique de coupures vertes prévues lors de la création de la ville nouvelle et doit concrétiser l'objectif initial de relier la Marne à la forêt de Ferrières-en-Brie. Il correspond également au secteur III de la ville nouvelle et cristallise ainsi de nombreux enjeux à la fois historiques, géographiques, urbanistiques, paysagers, environnementaux et agricoles.

La surface actuelle du PRIF est de 1304 ha dont environ 1100 ha agricoles. Les principaux espaces intégrés sont ceux des vallées de la Brosse et de la Gondoire, le Domaine de Rentilly, le Bois de Chigny ainsi que la plaine agricole de Jossigny. Ce territoire représente un véritable capital pour la région de par la richesse et la diversité écologique et paysagère qu'il représente dans ce secteur soumis à une forte pression d'urbanisation.

Carte 10 : PRIF à l'échelle du territoire des vallées de la Brosse et de la Gondoire, source de l'Agence des Espaces Verts (AEV d'Île-de-France)



Jardins familiaux
Espaces agricoles
Espaces forestiers
Grande faune
Sentiers de randonnées
Île de loisirs
Plans d'eau

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

L'ensemble de ces périmètres régionaux d'intervention Foncière est géré par un Schéma Directeur approuvé par délibération de la commune le 4 mars 2011. Il souligne notamment un cône de vue à conserver du château de Rentilly.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

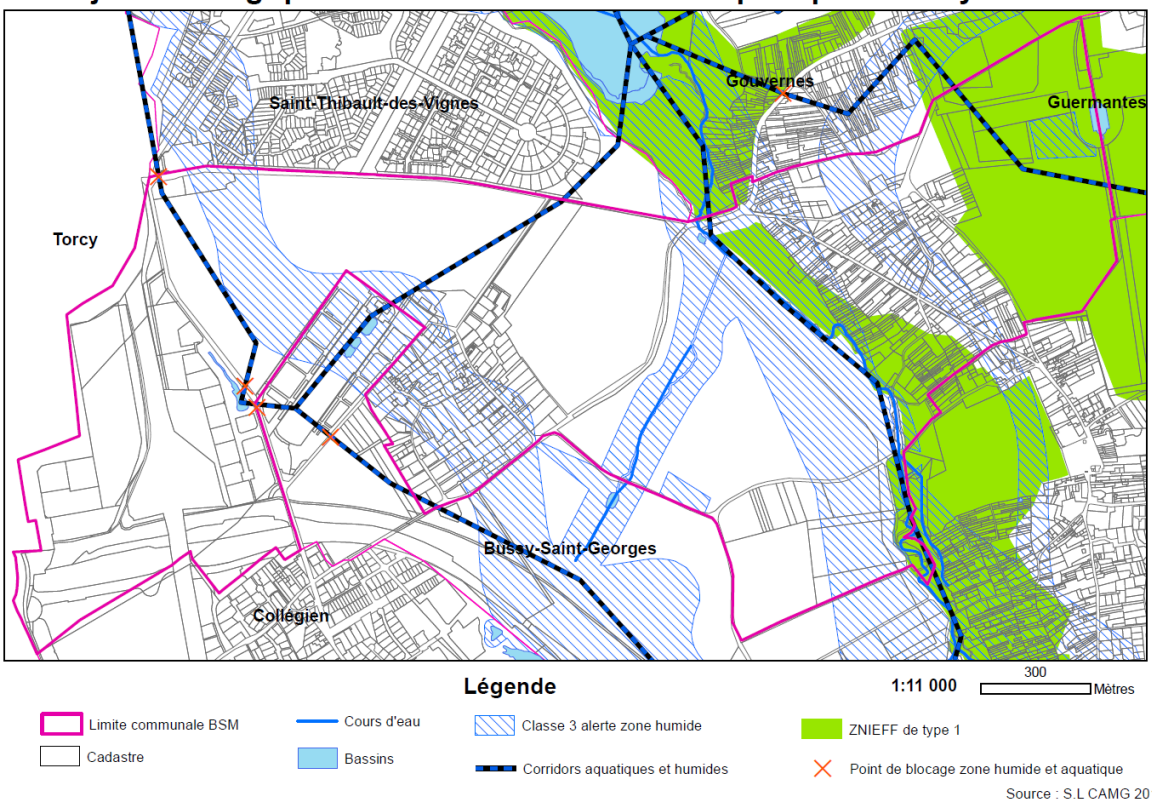
7. Les zones humides

Les zones humides constituent, en premier lieu, un espace de biodiversité important, qu'il convient de préserver. Elles assurent une fonction de régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les cours d'eau l'été. Enfin, les zones humides assurent une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement…) et, situées en fond de vallon, elles sont susceptibles d'épurer toutes les eaux ruisselant sur un territoire avant qu'elles ne rejoignent les cours d'eau, permettant ainsi de préserver leur qualité.

A l'échelle communale, les zones humides correspondent aux vallées des rus de la Brosse et la Gondoire, le château de Rentilly et son parc et s'étend jusqu'à la ferme de de Saint-Germain des Noyers.

A noter, la présence d'une migration de crapauds depuis le parc de Rentilly vers les bassins de la zone d'activités du Gué Langlois. Un passage sous voirie a été rouvert par la CAMG en 2017 associé au projet de réhabilitation de fossé à l'intérieur du parc de Rentilly permettant d'éviter une partie de la migration.

Enjeux écologiques des milieux humides et aquatiques Bussy-St-Martin



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

8. La trame verte et bleue

La trame verte et Bleue, élaborée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité (loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010) en :

- → restaurant et en maintenant la connectivité des espaces à valeur écologique,
- → conservant, rétablissant ou créant des continuités cohérentes permettant d'accomplir l'essentiel du cycle de vie des espèces (reproduction, migration, alimentation, etc.) et obtenir des écosystèmes, des populations animales et végétales viables.

Afin de préciser les éléments de la TVB du SRCE, une étude spécifique a été menée (voir étude en annexes).

Le SCoT identifie la TVBJ (Trame verte, bleue et jaune) pour chaque commune.

- → ***Les réservoirs de biodiversité :***

  Ils correspondent aux espaces naturels les plus remarquables et aux grands massifs boisés. Sont concernés le parc culturel de Rentilly et les boisements à l'Ouest de la commune correspondant au parc du château de Guermantes.

- → ***Les continuités écologiques :***

  Elles permettent d'affirmer les circulations entre les espaces via des connexions entre les réservoirs de biodiversité.

  Sur le territoire communal, ces continuités se composent du site classé de la vallée de la Brosse et de la Gondoire ainsi que les relations avec le site de Vaires-sur-Marne au Nord, les boucles de la Marne et la forêt des Vallières au nord, et la forêt de Ferrières-en-Brie au Sud de la commune.

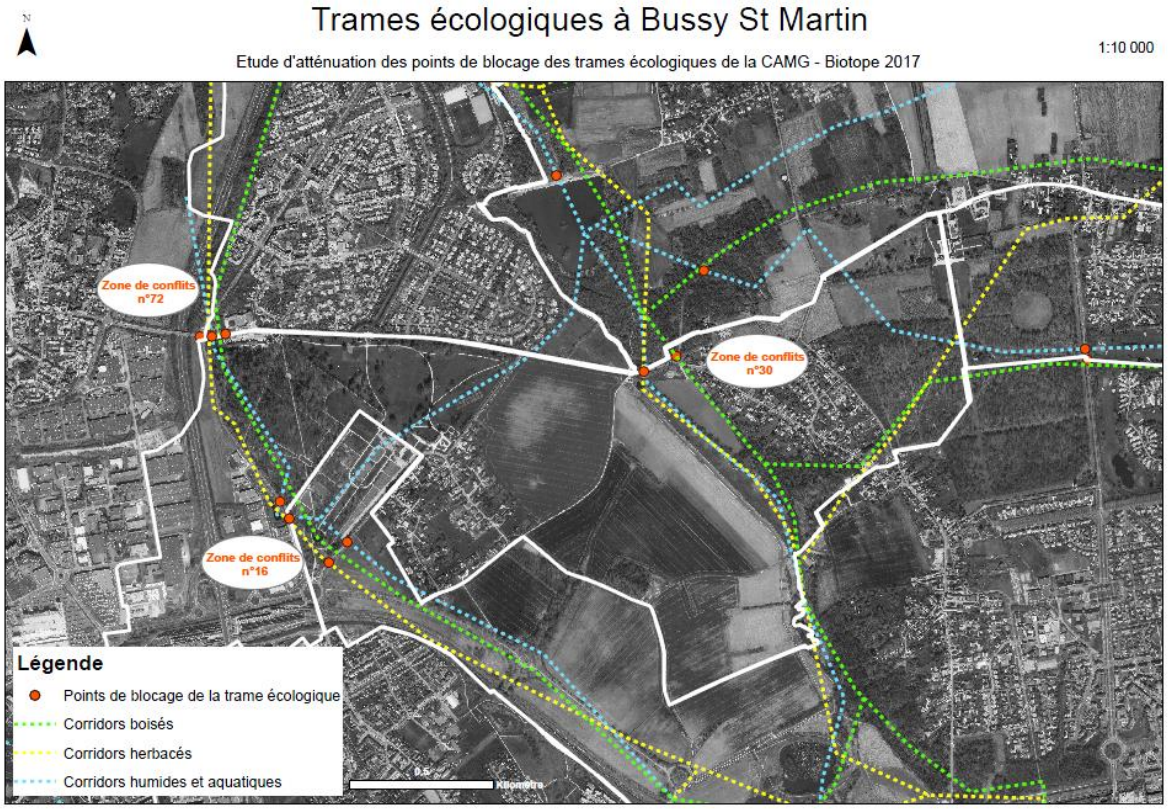
  Les continuités aquatiques qui correspondent au Ru de la Brosse.

La trame verte urbaine correspond à des espaces de respiration dans les espaces urbanisés qui participent à la circulation de certaines espèces et notamment la petite faune (micromammifères, insectes, avifaune…).

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Une étude récente de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, a permis d'affiner l'étude des trames écologiques figurant dans le SCoT et d'identifier des points de blocage associés aux sous-trame herbacée, boisée et aquatique-humide sur l'ensemble du territoire intercommunal (Biotope. (2017). *Etude des points de blocage des trames écologiques- Phases 1,2 et 3.* CAMG.)

Sur Bussy-St Martin, les continuités écologiques et les zones de conflits sont représentées sur la carte ci-dessous. Trois zones de conflits principales ont été identifiées sur la commune de Bussy-St-Martin. L'étude renvoie à des fiches détaillées de diagnostic et de propositions d'actions de résorption ou d'atténuation des points de blocage.



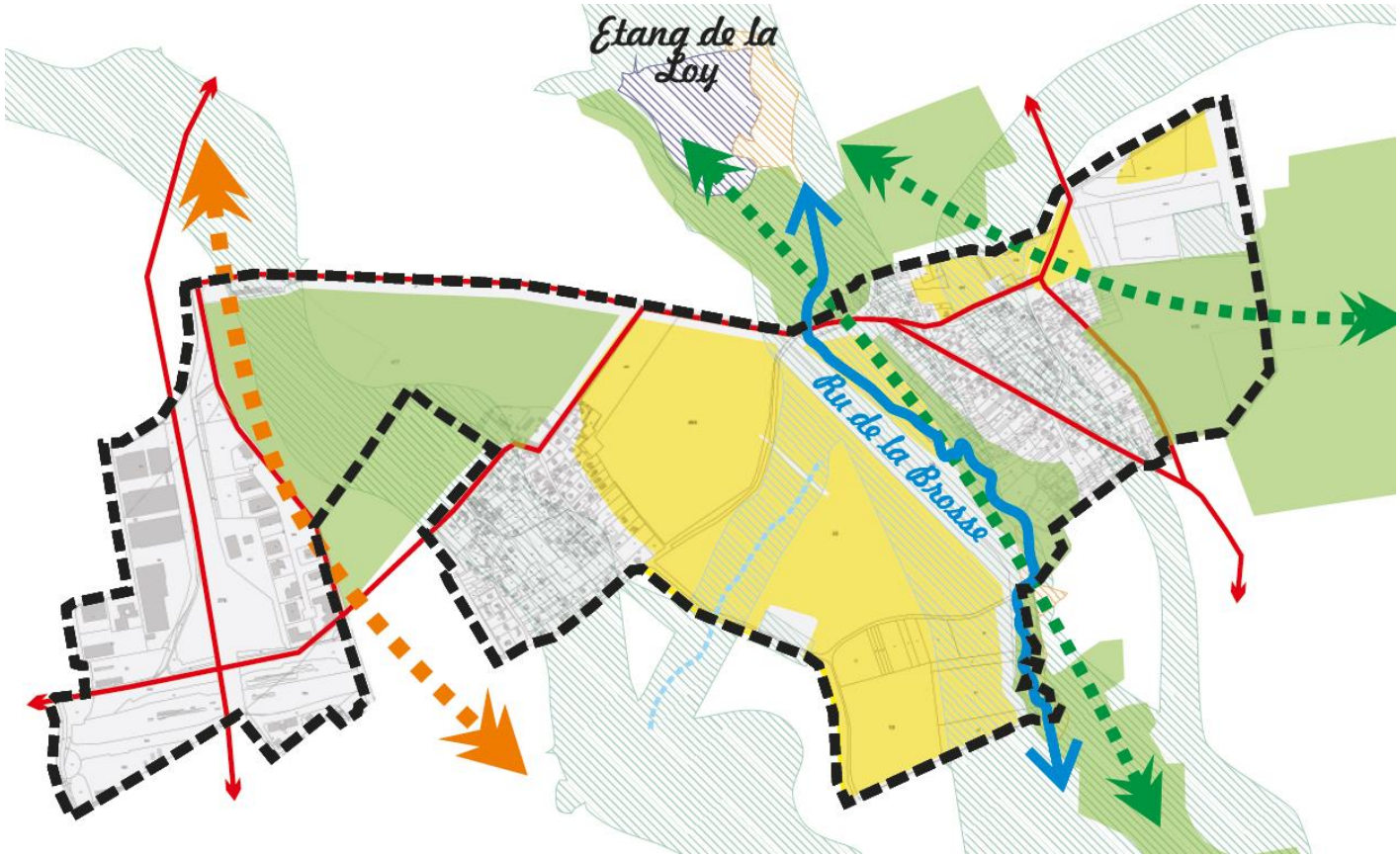
Au niveau des continuités aquatiques et humides, le ru de la Remise aux sureaux est également un axe support important, permettant à des espèces de se déplacer entre la vallée de la Brosse et le plateau de Collégien.

Des aménagements sont en cours sur l'ensemble des conflits cités ci-dessus :

- La résorption du point 16 est en cours avec l'aménagement du passage sous voirie.
- L'aménagement d'un ouvrage hydraulique au-dessous de la RD217 b et la mise en place d'un écuroduc au-dessus de cette route (zone de conflit n°30) sont à étudier avec les services départementaux, gestionnaires de cette voirie. De même, la réouverture du ru busé sous la parcelle agricole doit être envisagée avec le propriétaire et l'exploitant de cette parcelle.
- les fauches tardives des accotements et espaces enherbés de la ZAC de St-Thibaut-de-Vignes comme la création d'une bande enherbée le long de la liaison douce sur le point franchissant l'A104 pour résorber la zone de conflit n°72 sont à étudier avec les gestionnaires de ces espaces.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Synthèse



Limite communale

Routes principales

Zones humides

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 5

Trame Bleue

Autres cours d'eau intermittents

Corridor majeur fonctionnel

Trame Verte

Principaux boisements

Corridors majeurs fonctionnels

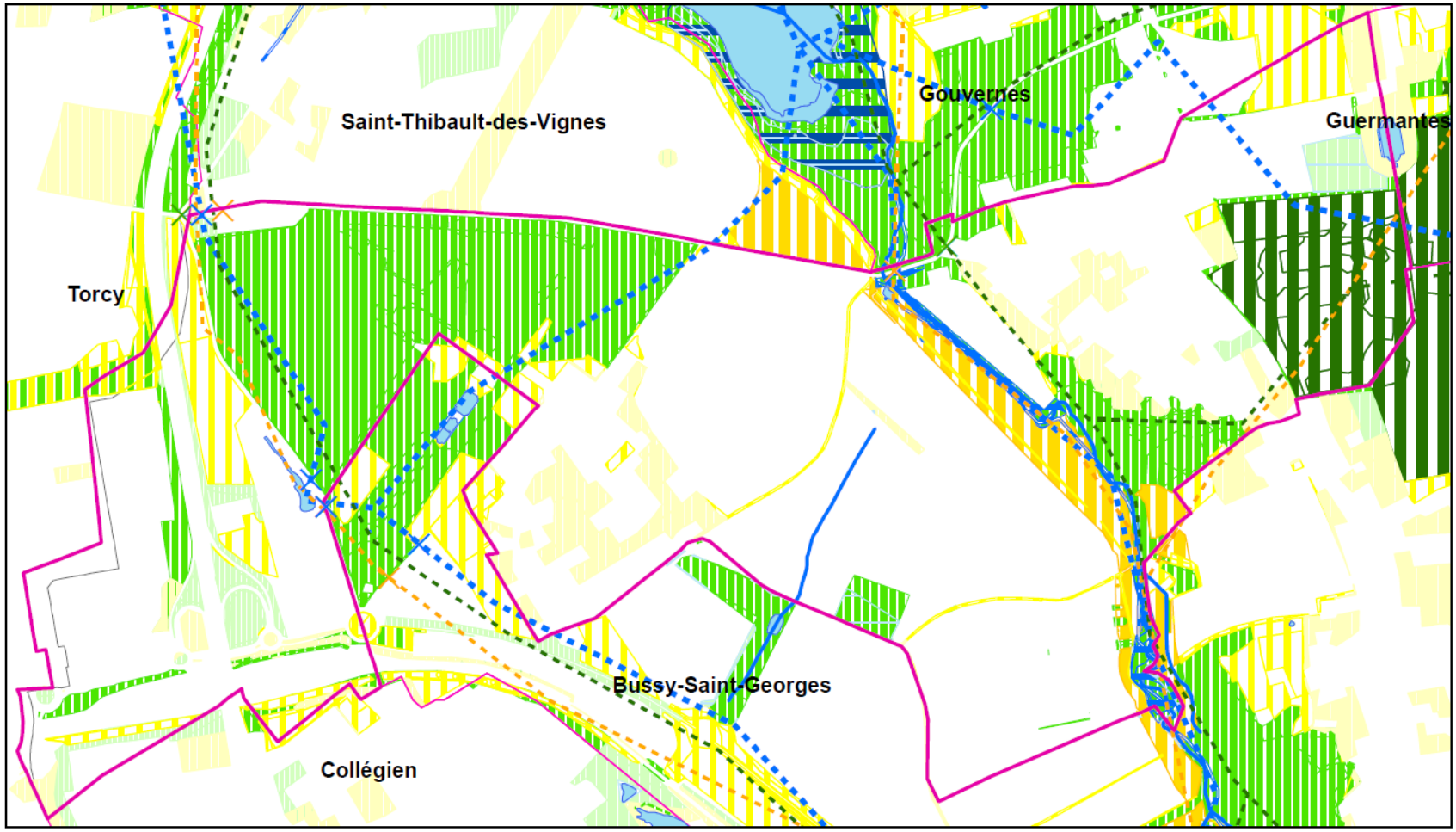
Corridor secondaire peu fonctionnel

Trame Jaune

Ilôts PAC 2012

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Enjeux écologiques Bussy-St-Martin



Reservoirs de biodiversité

Aquatique et humide
- Grand reservoir
- Reservoir secondaire
- Elément relais

Boisé
- Grand reservoir
- Reservoir secondaire
- Element relais

Herbacé
- Grand reservoir
- Reservoir secondaire
- Elément relais

Corridors écologiques
- Corridors boisés
- Corridors herbacé
- Corridors aquatiques et humides
- Point de blocage écologique

1:11 000 — 300 Mètres

Source : S.L CAMG 2018

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

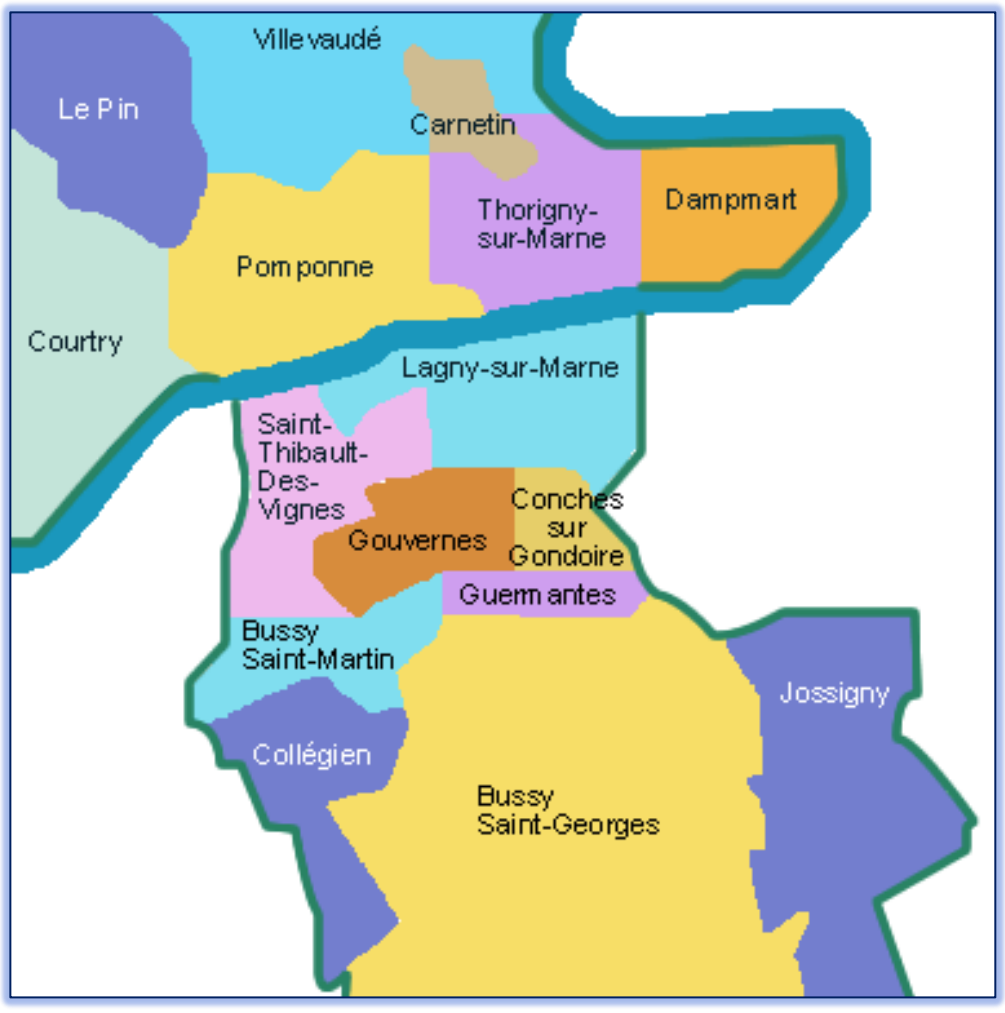
Milieu humain

1. Gestion de l'eau potable

La commune de Bussy-Saint-Martin fait partie du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable SMAEP de Lagny-sur-Marne. Le SMAEP assure la maîtrise d'ouvrage en eau potable, tandis que le service de production, traitement et distribution de l'eau est délégué à la Société Française de Distribution de l'Eau (SFDE). Le territoire du SMAEP est alimenté en eau potable principalement par l'usine d'Annet-sur-Marne qui prélève l'eau brute dans la Marne et où la production journalière s'élève à 18 000 m3 et par l'usine à Jean Mermoz qui prélève environ 6000 m3 par jour.

L'eau distribuée est de très bonne qualité. Elle contient peu de nitrates (18 mg/L), peu de fluor (0,23 mg/L) et peu de pesticides (0,02 µg/L). L'eau est calcaire (27,2° F) mais la dureté de l'eau n'a aucune incidence sur la santé.

Carte 11 : Listes des communes présentes sur le réseau SMAEP de Lagny-sur-Marne



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. La gestion des eaux usées

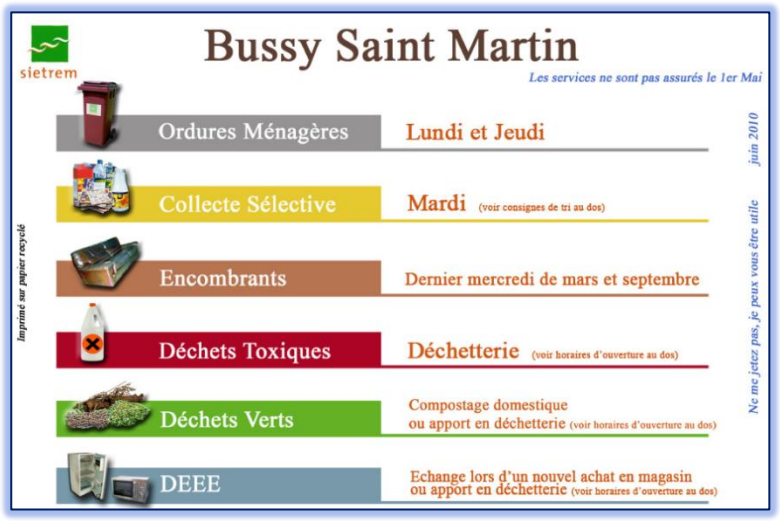
Les compétences concernant les eaux usées et les eaux pluviales relèvent de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire. L'exploitation du service est déléguée à la SFDE (Société Française de Distribution de l'Eau) par l'intermédiaire d'un contrat d'affermage.

Sur le territoire de Marne-et-Gondoire, les compétences de transport et de traitement des eaux usées sont assurées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM). Les réseaux d'assainissement dit « de transport » (réseaux auxquels sont reliés les réseaux de la CAMG).

A Bussy-Saint-Martin, la majeure partie du réseau d'eau est de type séparatif, c'est-à-dire que la collecte des eaux usées et des eaux pluviales se fait dans des réseaux distincts. Les eaux usées sont transportées vers les stations d'épuration pour dépollution alors que les eaux pluviales rejoignent le milieu naturel sans traitement. A la fin de l'année 2017 l'ensemble des réseaux d'assainissement était de type séparatif.

3. La gestion des déchets

La gestion des déchets est une compétence du Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers (SIETREM). Il prend en compte la collecte des déchets et leur traitement. Les ordures ménagères sont collectées dans des conteneurs fournis par le SIETREM. Elles sont ensuite directement acheminées vers l'Usine d'Incinération d'Ordures Ménagères (UIOM) de Saint-Thibault-des-Vignes, exploitée par le syndicat.



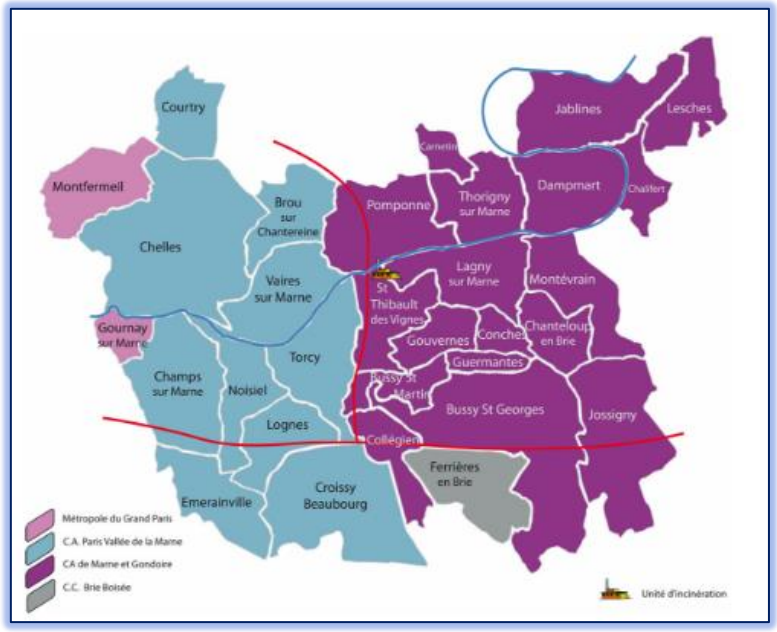
Pour la collecte sélective, deux types de bacs sont utilisés par les habitants de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dans le cadre d'une collecte en porte à porte :

- des bacs jaunes : collecte des bouteilles et flacons en plastique, des boîtes de conserve et bidons métalliques, des emballages en carton, des briques alimentaires, des journaux et des magazines.
- des bacs verts : collecte des bouteilles, pots et bocaux en verre.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Deux déchetteries sont présentes sur le territoire de la Communauté d'agglomération : Saint-Thibault-des-Vignes et Chanteloup-en-Brie.

Carte 12 : Les 31 communes adhérentes au SIETREM, source SIETREM



4. Les ressources énergétiques

Actuellement, la commune ne mène pas de politique particulière sur les énergies renouvelables. Par ailleurs, aucune installation « industrielle » de production électrique n'est présente sur la commune. Les ressources mobilisables localement sont la biomasse agricole, la valorisation thermique et électrique du traitement de déchets, le solaire, l'aéro-thermie et la géothermie.

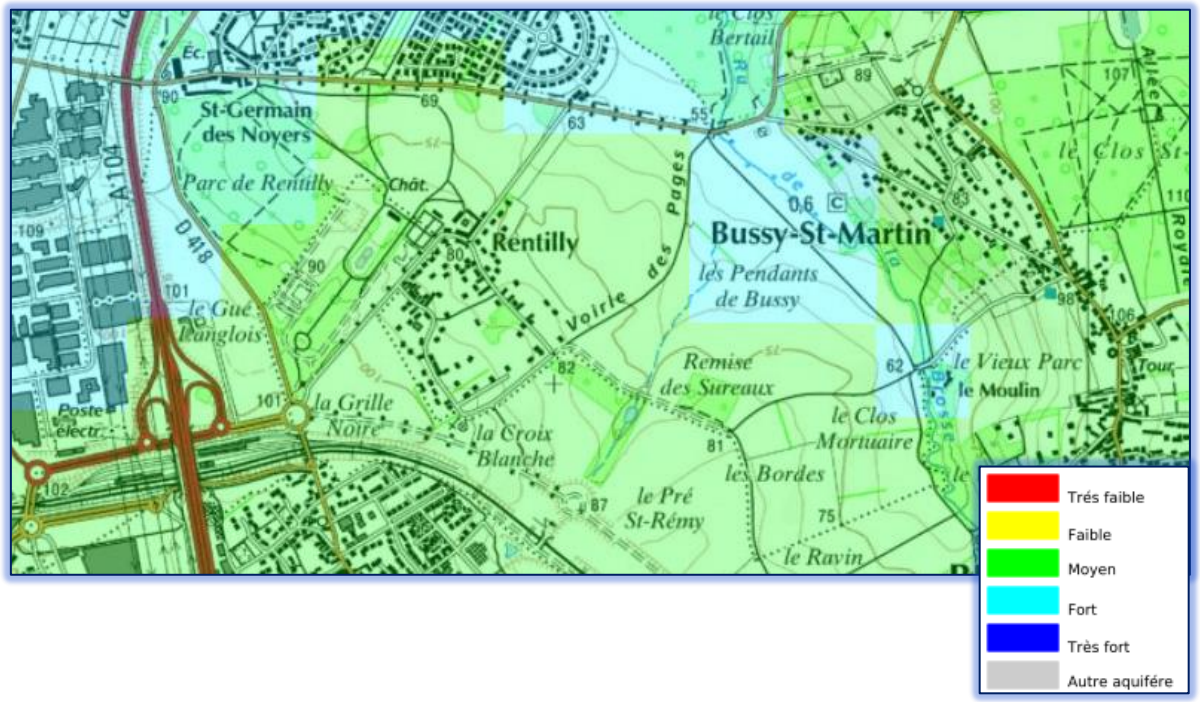
Cependant, le schéma régional éolien de la région d'Île-de-France identifie le territoire communal comme zone favorable mais à fortes contraintes. Les secteurs identifiés se situent à l'extrémité Ouest sur les zones d'activités et à l'extrémité Est au niveau du parc du château de Guermantes.

Carte 13 : Potentiel éolien, source SRE



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

La géothermie désigne l'énergie issue de la terre qui est convertie en chaleur. Ses applications sont nombreuses. La principale concerne le chauffage des bâtiments, soit de façon centralisée par le biais de réseaux de chaleur, soit de façon plus individuelle par le biais de pompes à chaleur couplées à des capteurs enterrés. Le chauffage des habitations, à l'aide de réseaux de chaleur, est le premier poste d'utilisation de la géothermie en France. Environ 150 000 logements sont ainsi chauffés en région parisienne. Cette ressource semble adaptée à la commune de Bussy-Saint-Martin qui possède un potentiel allant de moyen à fort.



L'ensoleillement en Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, la production d'énergie solaire reste quant à elle limitée pour subvenir seule aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le « bois énergie » avec un conditionnement adéquat représente une ressource exploitable, économique et renouvelable, identifiée comme mobilisable en Île-de-France.

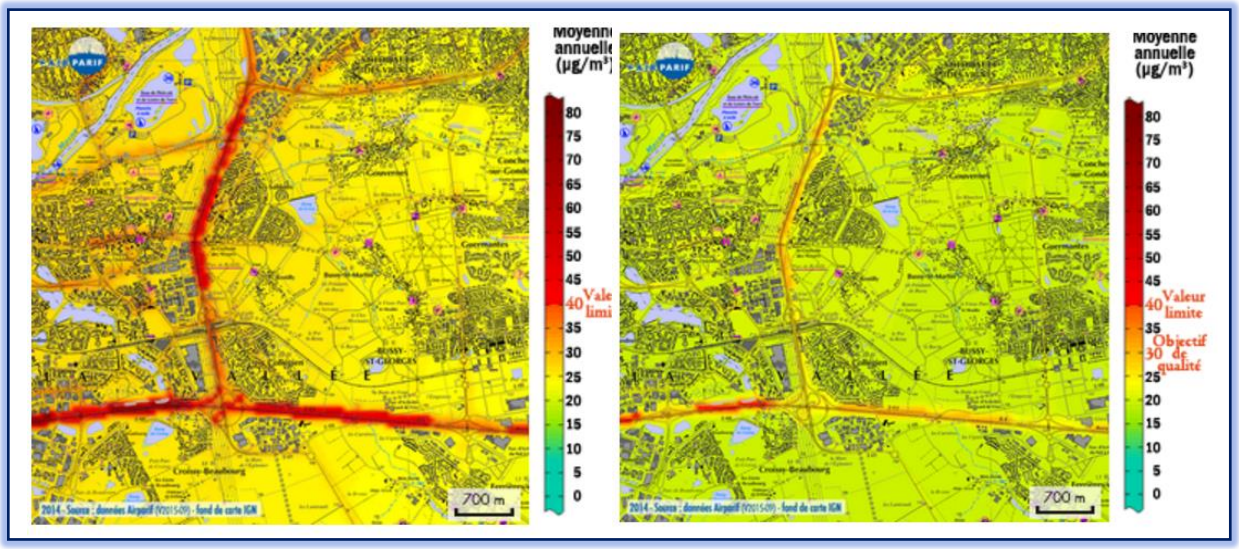
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. La qualité de l'air

Bussy-Saint-Martin est située dans la zone sensible identifiée par la carte du Plan de protection de l'atmosphère (PPA).

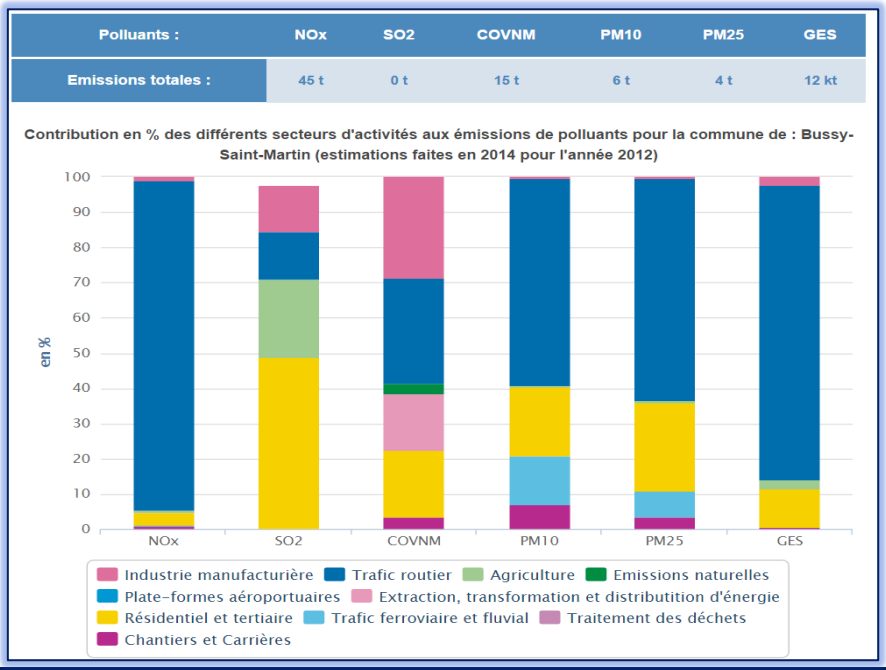
Les concentrations annuelles relevées sur la commune de Bussy-Saint-Martin en 2014 en dioxyde d'azotes (NO2) et en particules PM10, les deux polluants les plus problématiques, apparaissent correctes. Cependant, la teneur en dioxyde d'azote reste plus élevée et proche de la valeur limite qui est de 40 µg/m3/h. Ce constat est à mettre en relation avec la présence de la Francilienne A104 à l'Ouest du territoire communal.

Carte 14 : Indicateurs dioxyde d'Azote et de Poussières < 10 µg/m³ pour 2014 sur la commune - Source Airparif



De ce fait, la principale source de rejet de pollution sur la commune est dû au trafic routier.

Graphique 12 : Source de rejet de pollution sur Bussy-Saint-Martin



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Synthèse

Constats	Préconisations
→ Les capacités de prélèvement en eau sont dimensionnées pour envisager un accroissement de la population communale.	*Les réseaux d'eau et d'assainissement ne constituent pas un frein au développement de la commune.*
→ La qualité de l'air est bonne sur la commune malgré la proximité immédiate de grands axes routiers (A4, A104). → De ce fait, les nuisances et pollutions présentent sur Bussy-Saint-Martin sont principalement engendrées par le trafic routier.	*Afin de limiter les émissions de particules fines, mais également de GES, il est primordial de réduire les déplacements utilisant de l'énergie fossile.* *Réduire la périurbanisation et les déplacements pendulaires et développer l'utilisation d'énergies renouvelables sont des objectifs à inscrire au PLU.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Les risques et nuisances

1. Les risques naturels

Tableau 12 : liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, source géorisques.gouv

Catastrophe	Début	Fin	Arrêté	JO
Inondations et coulées de boue	08/07/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Inondations et coulées de boue	29/05/2016	01/09/2016	26/10/2016	07/12/2016
Inondations et coulées de boue	11/06/2018	12/06/2018	23/04/2018	15/08/2018
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire en 5 zones de sismicité croissante établies en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes. La commune est classée en zone 1 : le risque y est considéré comme très faible.

Le territoire de Bussy-Saint-Martin est également concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles allant de faible à fort notamment sur les hauts du vallon au niveau du centre bourg et du hameau et du château de Rentilly.

2. Les risques technologiques

Sur le territoire communal, 3 sites sont classés dans la base de données « BASIAS ». La base de données, appelée BASIAS, gérée par le BRGM (Bureau des Ressources Géologiques et Minières), s'attache à recenser dans les historiques communaux, toutes les installations industrielles ou entreprises (encore en activité ou non) pouvant avoir occasionné une pollution des sols. La présence d'une entreprise dans cette base ne préjuge donc pas de la réalité d'une pollution.

Tableau 13 : Base de données BASIAIS sur les sites pollués de la commune, Source BRGM

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s)	Dernière adresse
IDF7708131	RATP	Allée des boules
IDF7702719	SEDMA (Sté d'entrepôts et de distribution de marchandises alimentaires)	Rue des épinettes

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

IDF7700070	RATP	Gare de Torcy

Une canalisation de transport de gaz sous pression passe au nord de la commune de Bussy-Saint-Martin au niveau du tracé de la route départementale 217Bis.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

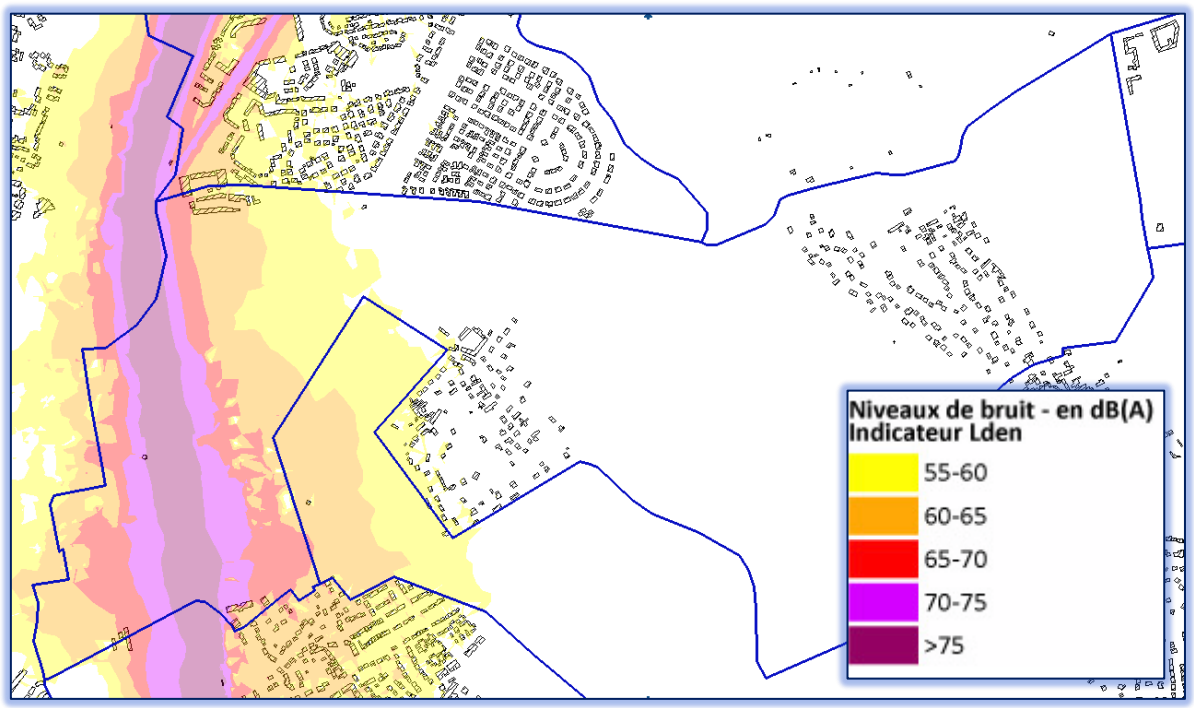
3. Nuisances et pollutions

L'arrêté préfectoral 99 DAI 1 Cv 102 du 19 mai 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures, les dispositions à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

Tableau 14 : Listes des tronçons affectés par le bruit sur Bussy-Saint-Martin, source préfecture de Seine-et-Marne

Désignation de la voie	*Catégorie de l'infrastructure*	*Largeur du secteur affecté par le bruit*
Autoroute A104	1	300 mètres
Avenue de l'Europe	5	10 mètres
RER A	3	100 mètres

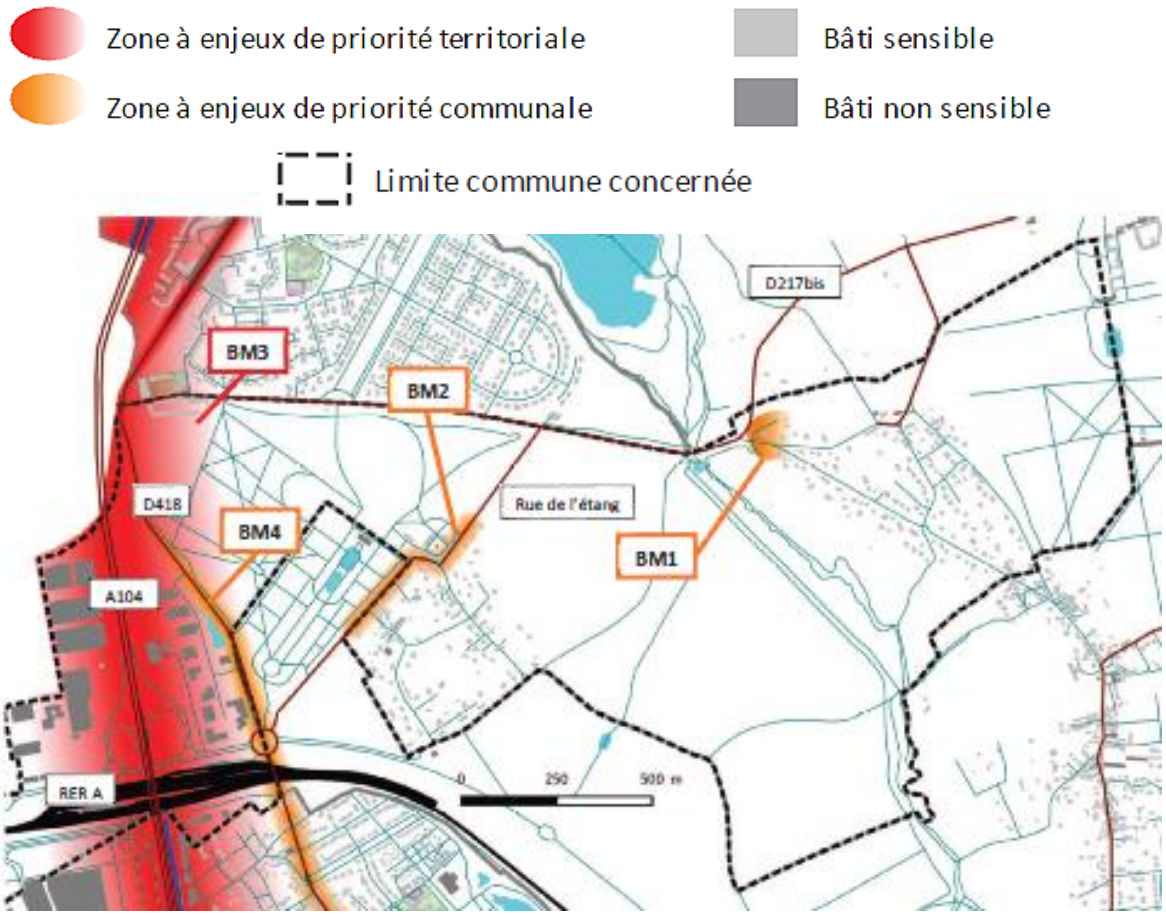
Carte 15 : Zone de bruit, source BruitParif



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Pour compléter ce diagnostic, la CAMG a identifié les zones bruyantes et les zones calmes à l'échelle du territoire communal.

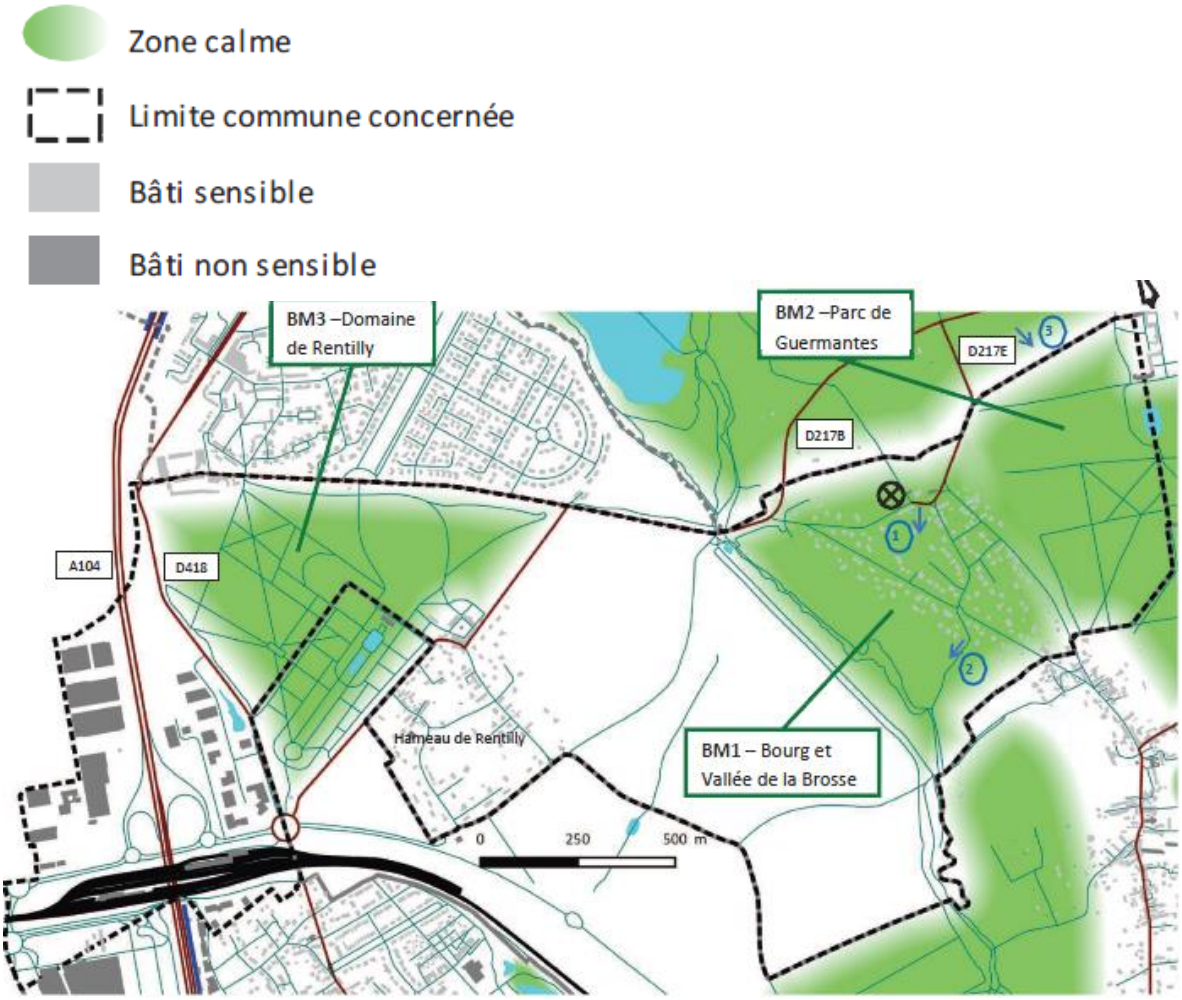
Carte 16: localisation des zones bruyantes de Bussy-Saint-Martin, source CAMG





Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 17 : localisation des zones calmes de Bussy-Saint-Martin, source CAMG





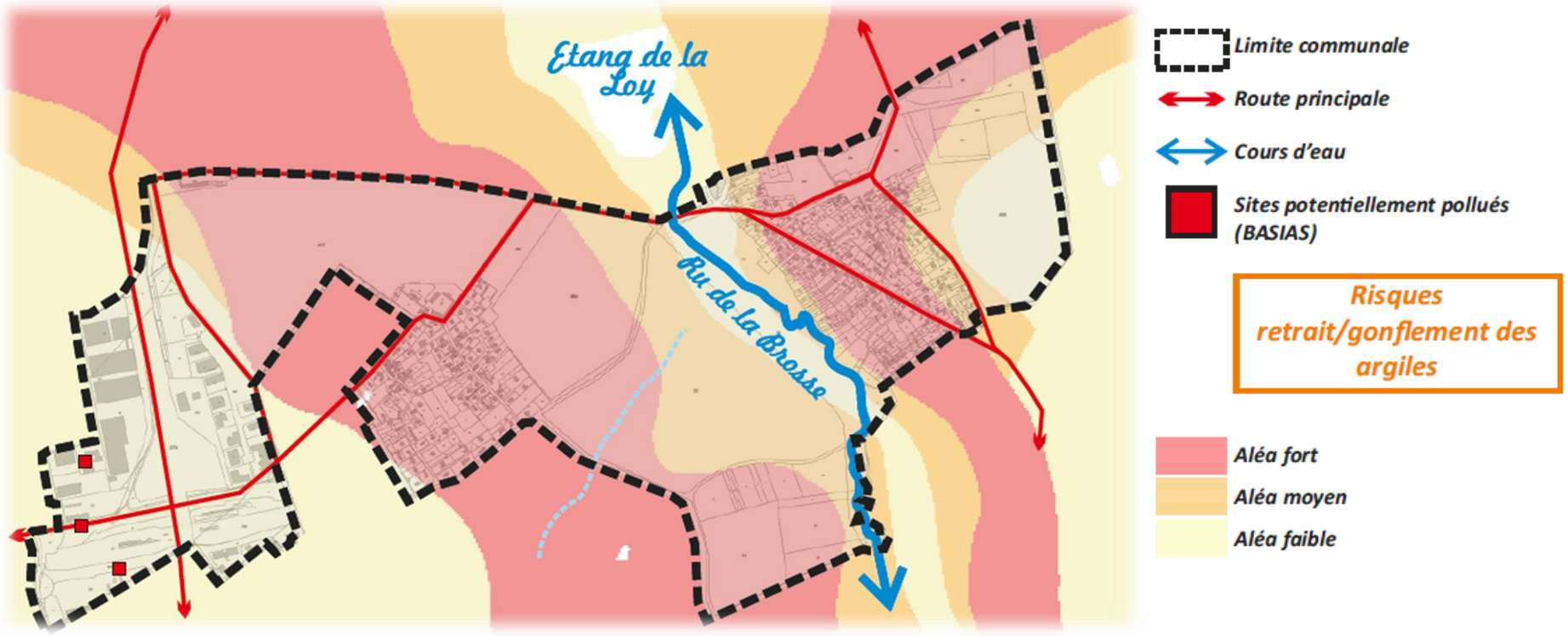






Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 18 : Carte de synthèse et localisation des risques répertoriées sur la commune



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



Synthèse

Constats	Préconisations
→ Risques d'inondations, de coulées de boues ainsi que de remontée de nappes à prendre en compte. → Risques liés à la canalisation de transport de gaz au niveau de la RD 217Bis. → La commune est entourée par différents axes routiers (A104, l'avenue de l'Europe et le RER A) qui génèrent des nuisances et des pollutions notamment à l'Ouest de la commune et au niveau du hameau et du château de Rentilly.	*Protéger les populations d'un risque d'inondation éventuelle en préservant l'inconstructible des berges et des ripisylves.* *Prendre en compte le risque retrait-gonflement des argiles dans les nouveaux projets d'aménagement.* *Prendre en compte le risque de remontée de nappe.* *Penser l'urbanisation future du territoire en tenant compte des nuisances sonores aux abords des axes de circulations principaux.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Organisation paysagère

1. Le contexte paysager

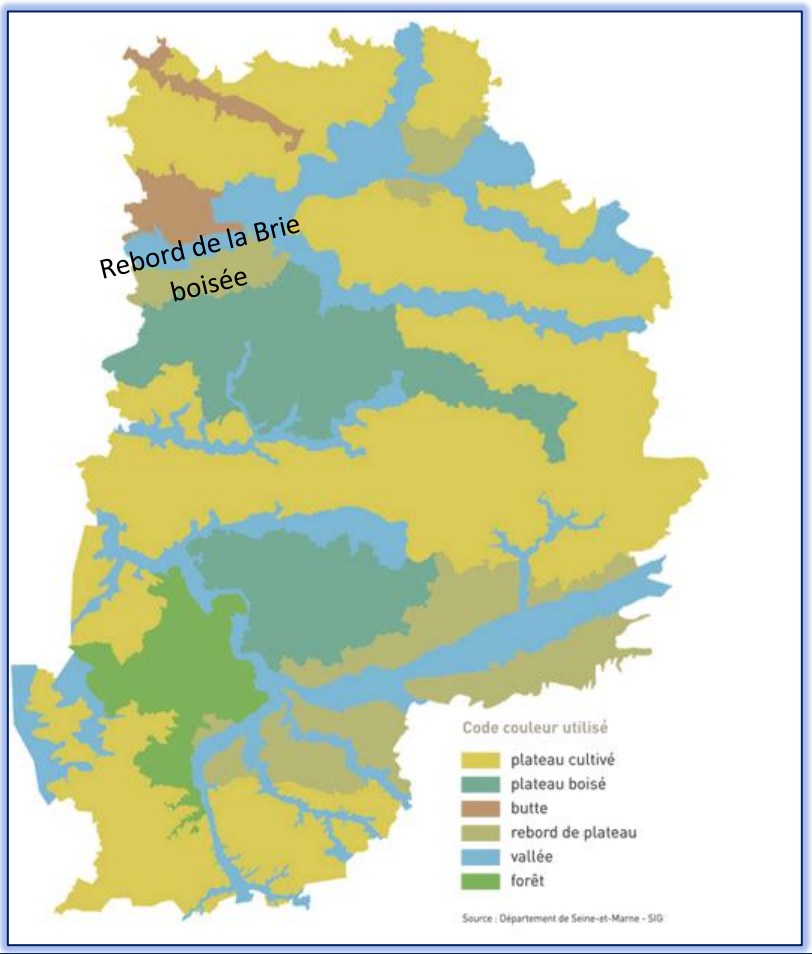
La commune se situe au sein de l'ensemble paysager du « rebord de la Brie boisée » définie par l'atlas des paysages de Seine-et-Marne.

Bussy-Saint-Martin fait partie de l'entité paysagère « Brosse et Gondoire » compte tenu de la présence du Ru de la Brosse qui traverse le territoire communal, le coupant en deux. Les vallons de la Brosse et de la Gondoire se rejoignent au nord/ouest de la commune de Bussy-Saint-Martin avant de se jeter dans la Marne.

L'urbanisation s'est faite, en premier lieu, du côté du versant est du vallon de la Brosse en amont et, en deuxième lieu, à proximité du parc et du château de Rentilly.

Ces deux entités urbaines sont séparées par le Ru de la Brosse protégé en tant que site classé et par un plateau présentant de grands dégagements cultivés qui forment un cadre de référence et des cônes de vues remarquables sur le vallon de la Brosse.

Carte 19 : Atlas des paysages de Seine-et-Marne, Source Seine-et-Marne



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. La vallée de la Brosse

Il s'agit d'un ensemble paysager « en creux » dominé au Nord par le centre ancien de Bussy-Saint-Martin et le parc du château de Guermantes et, au Sud, par de grands dégagements cultivés qui rejoignent le hameau de Rentilly et le parc du même nom.

Photo 2 : Ru de la Brosse depuis la D 217Bis



Photo 3 : entrée des sentiers piétonniers qui longent le Ru de la Brosse depuis le Moulin



En empruntant les chemins de la vallée de la Brosse, on peut observer une faune et une flore caractéristiques des milieux humides. En effet, ce sont 38 hectares de prairies, 11 km de sentiers piétons, presque autant de pistes cyclables et 4 km de sentiers équestres qui la constituent.



Ces aménagements ont été réalisés par la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire (CAMG) et permettent de conserver ce site classé.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. La trame verte du territoire communal

Photo 4 : Parc du château de Rentilly vu de la rue de l'Etang



Ce poumon vert très important au sein du territoire communal se compose d'une cinquantaine d'hectares avec trois espaces paysagers distincts : le parc à l'anglaise, la perspective à la française et la forêt. Ce parc offre aux habitants de la commune mais aussi de la Communauté d'agglomération un espace remarquable au cœur des espaces urbanisés. D'ailleurs, le siège de la Communauté d'agglomération est situé dans les bâtiments annexes du château.

Photo 5 : parc du château de Rentilly vu de la D 217B



La perspective à la française du parc culturel de Rentilly fait office de barrières végétales et permet d'atténuer naturellement une partie des nuisances sonores provenant de la Francilienne (A 104). De l'autre côté du hameau, on trouve le secteur de la Croix blanche composé essentiellement d'espaces agricoles et naturels.

Le deuxième poumon vert identifié sur la commune est une partie du parc du Clos Saint-Georges qui se situe à l'extrémité Est partagé entre la commune de Bussy-Saint-Martin et Bussy-Saint-Georges. Il sert aujourd'hui comme maisons d'hôtes.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Quelques haies et bosquets sont répertoriés mais se concentrent principalement aux abords du Ru de la Brosse, du parc du château de Rentilly et sur les coteaux des pendants de Bussy.

4. Les cônes de vues

Photo 6 : cônes de vues depuis le chemin de la Loi derrière la Mairie de Bussy-Saint-Martin



La configuration du territoire communal, coupé en deux parties égales par la vallée du Ru de la Brosse, entraine de nombreuses covisibilités entre les deux parties du territoire.

Le Ru de la Brosse est bordé de grands dégagements cultivés par une alternance de prairies, cultures et haies. La voirie des pages qui relie le hameau de Rentilly et le centre du village est bordée par un réseau de boisements qui dissimulent la route et permet de conserver les caractéristiques paysagères des villages ruraux comme Bussy-Saint-Martin malgré sa proximité immédiate des centres urbains.

Photo 7 : cône de vue depuis l'entrée du hameau de Rentilly



Ce cône de vue a également été identifié par le Schéma directeur du PRIF.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5. Les entrées de villes

Photo 8 : Entrée du centre bourg par l'Est de la commune depuis la D 217E



La commune de Bussy-Saint-Martin se caractérise par des entrées de villes remarquables notamment celle du centre bourg avec la présence d'une allée d'arbres le long de la rue Montagne qui passe devant l'Eglise Saint-Martin jusqu'à la mairie offrant un poumon vert indispensable au cœur du village.

L'entrée de ville par la rue de Torcy vers la rue des sources entre les communes de Bussy-Saint-Georges et Bussy-Saint-Martin n'est pas définie de ce côté du fait d'une continuité du bâti.

Photo 9 : Entrée du centre bourg depuis la rue de Torcy vers la rue des sources de Bussy-Saint-Georges à Bussy-Saint-Martin



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Photo 10 : Entrée du hameau de Rentilly par la rue de l'Etang



Le hameau de Rentilly a conservé sa qualité paysagère remarquable de par la présence d'alignements d'arbres en entrée de ville, complétés par le parc du Château de Rentilly situé au Nord/Ouest du hameau. Le constat est le même du côté de l'entrée de ville par le rue de l'Etang depuis l'avenue de l'Europe.

Photo 11 : Entrée du hameau de Rentilly depuis l'avenue de l'Europe



Le passage entre la zone urbaine de Torcy et le hameau de Rentilly offre un environnement exceptionnel au cœur du tissu urbain de la région parisienne constitué d'un côté par le parc du château de Rentilly bordé par le mur d'enceinte du parc, lui-même couronné par des arbres de hautes tiges et de l'autre par des espaces agricoles.

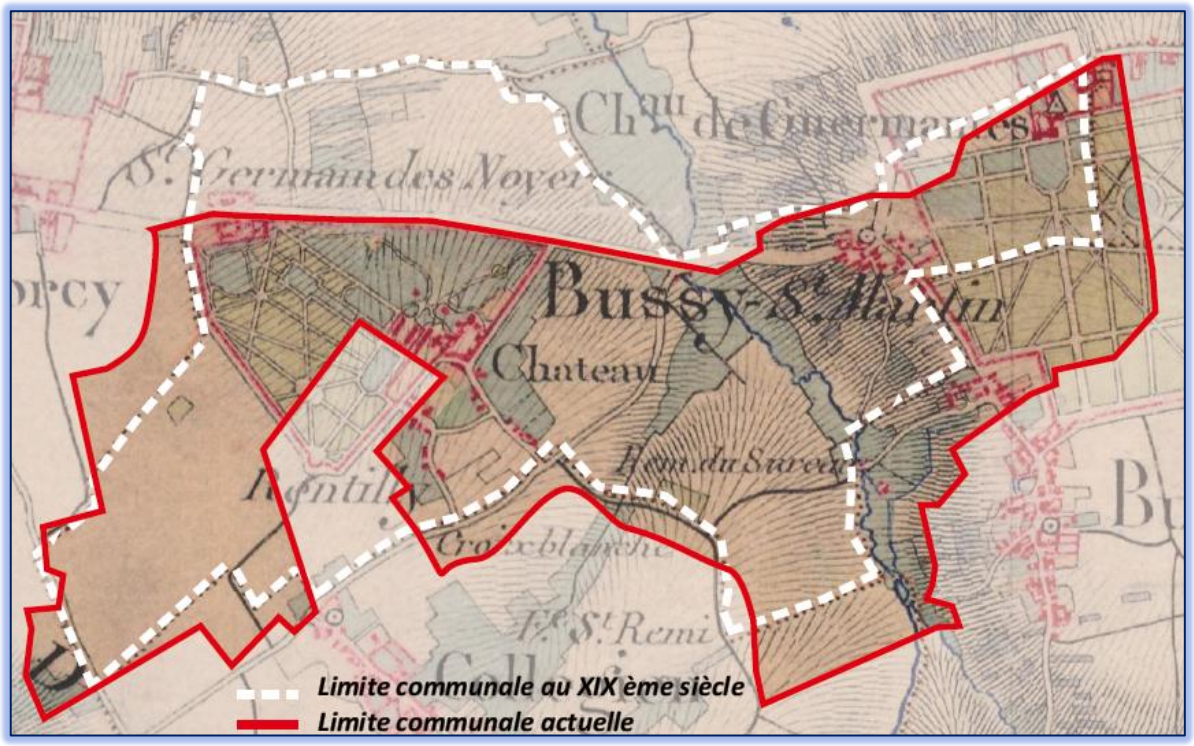
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Milieu urbain

A l'origine, Bussy-Saint-Martin était composée de quatre hameaux : Bussy-Saint-Martin, Saint-Germain-des-Noyers, Rentilly et le Petit Bussy. Par la suite, le Petit-Bussy sera rattaché à la commune de Collégien et Saint-Germain-des-Noyers à la commune de Saint-Thibault-des-Vignes. D'ailleurs, seule la ferme de Saint-Germain des Noyers demeure sur le territoire communal.

Les deux principales entités urbaines restantes sur le territoire communal sont regroupées autour des axes principaux de la commune laissant apparaître de grands îlots verts au cœur de ces espaces urbanisés.

Carte 20 : carte état-major 1820-1866



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

1. Les entités urbaines

→ Le bourg



Le bourg de Bussy-Saint-Martin constitue la principale entité urbaine de la commune. Il est implanté à flanc de coteau, dans la continuité de Bussy-Saint-Georges.

Historiquement, le bourg s'est développé autour de l'Eglise rue de la montagne puis le long de la rue du Parc. L'église était le point d'intérêt principal autour duquel l'espace urbanisé s'est développé. Par la suite, le bourg s'est étendu selon un triangle autour de la rue du Parc, la rue des Sources et la rue de la Montagne. Seule la rue du moulin traverse ce triangle coupant cet espace urbanisé en deux îlots.

Les constructions les plus récentes se sont intégrées au tissu urbain ancien remplaçant peu à peu les vergers d'origine qui occupaient les coteaux.

Aujourd'hui, le bourg Bussy-Saint-Martin accueille l'ensemble des services et équipements communaux et la vie du village s'organise principalement autour de ces équipements (rue de la Montagne).

→ Le hameau

Situé à l'Ouest du bourg, le hameau de Rentilly s'organise en carré autour de la rue de l'Etang, de la rue du Met, du chemin de la Croix Blanche et de la rue de la Champagne. Le hameau est coupé en deux par un cheminement piéton qui permet de rejoindre la rue de Champagne en venant de la rue du Met.

Historiquement, le hameau s'est développé grâce à la présence du parc de Rentilly et son Château offrant un cadre de vie rural de qualité.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ *La ferme de Saint Germain des Noyers*

Située à l'extrémité nord/ouest de la commune le long de la RD217b, cette ferme d'exploitation est d'origine briarde. Suite à un important incendie survenu en 1858, la ferme a été rénovée et présente actuellement une allure industrielle.

Elle est constituée de plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour, dont certains sont occupés par des logements (moins d'une dizaine). A noter la maison bourgeoise construite dans les années 1850 pour abriter le métayer. Un grand tènement situé à l'est de celle-ci, à l'angle du CD217b et du CD418, est encore libre de toute construction. Enclavé dans le parc du château de Rentilly, ce site est isolé et exposé au bruit de l'A104. Cette parcelle n'étant pas intégrée dans le périmètre du PPEANP, sa reconversion est envisageable.



→ *Les zones d'activité*

La zone d'activités du Gué Langlois a été créée en 2005. Elle est intégrée située à la hauteur de la ZAI de Torcy (dite Epinettes) de l'autre côté de l'A104. D'une superficie de 6 hectares, elle se compose essentiellement de PME-PMI.



Photo 12 : ZAI de Torcy



Photo 13 : ZAE du Gué Langlois

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. Les typologies urbaines et architecturales

→ Le tissu urbain traditionnel

Le tissu urbain historique regroupe d'une part, le cœur du village de Bussy-Saint-Martin, le bâti ancien implanté autour de l'Église Saint-Martin et d'autre part, les annexes du château de Rentilly implantées dans le parc du même nom ainsi que quelques maisons implantées le long de la rue du Met et de la rue de Champagne.

Le tissu urbain ancien est implanté sur la partie haute du coteau, au pied de l'église de village du XII° siècle, classée Monument Historique, ainsi que le long de la rue du Parc.

Les secteurs d'urbanisation ancienne présentent des constructions implantées à l'alignement sur la voie pour la plupart de manière perpendiculaire ; les voies présentent ainsi une alternance de pleins (pignons) et de vides (cours et jardins). Les constructions sont parfois organisées autour d'une cour commune. Quelques bâtiments très allongés (perpendiculaires ou parallèles à la voie) regroupent plusieurs logements.

Photo 14 : Ancien corps de ferme du centre bourg





Photo 15 : Ancien corps de ferme du hameau de Rentilly

L'architecture briarde traditionnelle est assez bien conservée. Les bâtiments présentent le plus souvent des toitures à deux versants sans débord en pignon. Leurs pentes assez élevées permettent de dégager des volumes habitables en comble, alors éclairés par des lucarnes. Les toitures sont couvertes de tuiles plates en terre cuite.

Les façades de ton gris beige, en pierres ou enduites, s'intègrent discrètement dans le paysage. A noter la présence de la ferme de Rentilly, ensemble bâti intéressant qu'il serait néanmoins nécessaire de réhabiliter.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ *Le tissu urbain récent*

Le développement plus récent du bourg et du hameau s'est opéré sous forme de constructions individuelles implantées le plus souvent au centre et dans le sens de la parcelle. Elles présentent donc une façade parallèle à la rue hormis rue des Sources qui s'inscrit de façon oblique dans le parcellaire.

Il s'agit d'une urbanisation le plus souvent diffuse, mais parfois sous forme de lotissements. Cette occupation du sol reste peu dense et laisse place aux jardins, aux plantations et encore à quelques vergers, notamment en cœur d'îlot.

Au niveau du bourg, les constructions plus récentes se sont substituées au fil des ans aux vergers d'origine qui occupaient les coteaux. A contrario, dans le hameau de Rentilly, on retrouve un mixte des deux formes d'urbanisation (anciennes et récentes). En effet, près des communs du château se côtoient quelques constructions anciennes et, au hasard du parcellaire de vergers et de pâtures, des maisons récentes noyées dans le territoire bocager et verdoyant du hameau.



Photo 17 : Exemple de constructions récentes située chemin de la Croix Blanche sur le hameau de Rentilly

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. *La trame viaire*

Le bourg de Bussy-Saint-Martin présente une trame viaire organisée selon un triangle que dessinent la rue du Parc, la rue des Sources et la rue de la Montagne, et que seule la rue du Moulin traverse : le bourg est ainsi constitué de deux grands îlots.



A noter toutefois la présence de venelles (allée de la Fontaine, impasse de la Ferme) permettant aux piétons de traverser les îlots d'une rue à l'autre. Elles présentent une intéressante alternance de pignons et de haies vives.

Chacune de ces rues possède des caractéristiques différentes.

→ ***La rue du Parc***

Implantée en bordure de plateau et de tracé légèrement incurvé, la rue du Parc n'offre qu'une perspective au nord cadrée sur la vallée. Le profil de cette rue, resserré par endroits (dans les secteurs d'urbanisation ancienne où le bâti est implanté en bordure de voie), est en outre dessiné, sur une grande partie, par le mur d'enceinte du parc de Guermantes.

Entre l'allée de la Fontaine et l'impasse de la Ferme, son profil a récemment été élargi pour l'aménagement de places de stationnement. La rue présente d'ouest en est : un talus engazonné (constructions en contrebas), un alignement d'arbres, une bande piétonne et une bande de stationnement. L'alignement d'arbres aurait mérité d'être plus proche de la voie (intégré à la bande de stationnement) afin de limiter l'effet d'élargissement de la rue, entre deux parties étroites (au nord de l'allée de la Fontaine et au sud de l'impasse de la Ferme).

Des chicanes, agrémentées de jardinières en béton, ont été aménagées sur la voie afin de ralentir la circulation automobile. Un traitement moins disgracieux, plus urbain, pourrait être envisagé. En outre, et contrairement aux autres voies du bourg, l'éclairage est implanté sur les poteaux électriques.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ *La rue des Sources*

Implantée à flanc de coteau, la rue des Sources mène de façon rectiligne de Bussy-Saint-Georges sur le plateau au CD217b dans la vallée. Elle offre ainsi une vue dégagée vers le nord-ouest sur la vallée. Son profil assez large est caractérisé par une faible présence du bâti.

Au nord du carrefour de la rue du Moulin, la rue des Sources ménage de larges espaces piétons agrémentés sur sa rive sud-ouest de bandes enherbées. Des places de stationnement sont aménagées par endroits à cheval sur la voie et l'espace piéton, ainsi que des chicanes de même type que celles de la rue du Parc.

Au sud du carrefour de la rue du Moulin, dont l'aménagement récent créé une chicane intéressante, la rue des Sources n'est que très peu aménagée sur ses bas-côtés. A noter donc le faible caractère urbain de cette rue, qui traverse néanmoins le bourg d'est en ouest.

→ *La rue du Moulin*

La rue du Moulin, au tracé courbe, présente un profil étroit à proximité de la place de l'Eglise (bâti ancien implanté en bordure de rue) qui s'élargit en direction de la rue des Sources et notamment dans le virage. A cet endroit, l'aménagement de places de stationnement (accompagnées d'une bande piétonne, d'un alignement d'arbres et d'une bande engazonnée), s'intègre plus facilement au tissu pavillonnaire alentour.

→ *La rue de Montagne*

La rue de la Montagne, qui gravit le coteau du CD217b à la place de l'Eglise, au caractère naturel affirmé, n'est que très peu aménagée. La faible présence du bâti et le dénivelé permettent à cette rue d'offrir une large vue sur le flanc ouest de la vallée et notamment Rentilly.



La place de l'église, seul espace public de la commune, largement végétalisée, et autour de laquelle s'organisent l'église, la mairie, la salle polyvalente au nord et quelques bâtiments d'habitation traditionnels au sud, constitue un ensemble harmonieux à préserver, participant de l'identité de la commune.

Ouverte au nord, en léger dénivelé vers l'ouest, la place est bordée au sud par des îlots de bâti traditionnel qui présentent une alternance de pleins et de vides. Une telle configuration permet à cet espace public d'offrir plusieurs cônes de vue sur l'espace environnant et notamment la vallée.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

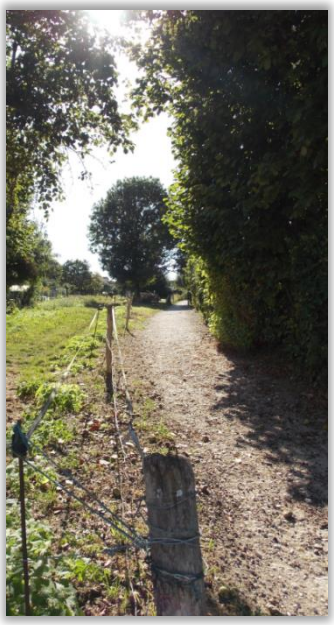
La place est en outre traversée d'est en ouest par la voirie qui se dessine sur un parterre enherbé et planté de tilleuls et marronniers taillés, selon la tradition Seine et Marnaise, parfois discrètement délimité par des pavés de faible hauteur. Ce traitement de la limite avec la voie pourrait être généralisé.

L'allée piétonne qui mène à l'église est une allée en pavé. L'aire de stationnement aménagée dans l'angle sud-ouest, à la fois pavée et enherbée, est parfaitement intégrée à l'ensemble de la place. L'éclairage public est discrètement implanté au sein des alignements de tilleuls. Ces caractéristiques (faible présence du bâti sur la place, cônes de vue, parterres enherbés, alignements de tilleuls, pavés…) doivent être maintenues dans le temps pour que soit préservée l'identité du lieu.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le hameau de Rentilly est organisé autour d'une trame viaire presque orthogonale formée par la rue de l'Etang, la rue du Met et la rue de Champagne.



Un cheminement piéton traverse, de la rue du Met à celle de Champagne, l'îlot principal dont le cœur présente un caractère naturel.

→ *La rue de l'Etang*

La rue de l'Etang, voie en « S » relativement étroite longeant le parc de Rentilly depuis le rond-point de la grille noire jusqu'au CD217b, est bordée sur sa rive ouest par le mur d'enceinte du parc, lui-même couronné par des arbres à hautes tiges et sur sa rive par des constructions pavillonnaires (hormis dans sa partie centrale, où le bâti ancien fait face aux communs du château).

Dans sa partie nord le traitement de la limite espace public/espace privé assuré par des murs pleins ne semble pas approprié. Dans sa partie sud le stationnement sur la voie permet, par un rétrécissement de la chaussée, de ralentir la circulation.

La rue du Met et la rue de Champagne sont quant à elles traitées de façon plus harmonieuse, dans le respect du lieu. Les espaces piétons sont matérialisés par des bordures grès grossièrement taillées et recouvertes d'une émulsion de gravillons. Les fils d'eau qui longent de part et d'autre de la rue les bordures sont composés de plusieurs rangées de pavés.

→ *La rue de Champagne*

La rue de Champagne n'assure pas une continuité piétonne dans son ensemble et notamment dans sa partie sud, dont les parterres enherbés et les plantations de tilleuls renforcent néanmoins le caractère bocager du hameau.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ ***La rue du Met***

La rue du Met quant à elle propose un stationnement alterné sur la voie. Par endroits la présence du bâti ancien implanté en bordure de voie permet de recadrer la rue. En bordure d'espace naturel, le chemin de la Croix Blanche présente un caractère naturel.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

4. *Le patrimoine urbain*

→ *L'église Saint-Martin*

Elle a été construite aux Xème et XIIIème siècle. Sa situation et sa taille sont importantes. On suppose que ce sanctuaire a été utilisé comme lieu de pèlerinage pour vénérer des reliques ou une étape sur le chemin de nombreux pèlerins d'alors. En effet, une porte de l'église datant certainement du XIIIe est ornée de 17 fers à cheval.

Depuis 1980 de nombreux travaux ont été réalisés : reprise des fondations, réfections des charpentes et des toitures, pose de vitraux, restauration des œuvres d'art, réfection du sol, réfection du plafond en bois comme initialement et mise en lumière. Lors des derniers travaux, deux squelettes datant vraisemblablement du XVe siècle, furent découverts ainsi qu'un sarcophage en pierre du VIIe siècle qui n'avait pas été ouvert depuis cette époque. Cette découverte nous apprit qu'une chapelle primitive existait déjà à cet emplacement 600 ans après J.C.

L'église fut classée monument historique en 1921.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ *Les lavoirs*

Deux lavoirs existaient dans la commune. Le premier est encore visible à Bussy-Saint-Martin entre les numéros 24 et 26 de la rue du Moulin. Son bassin est visible à travers la grille. Le second, aujourd'hui disparu, se situait à Rentilly, dans la rue du Met. A son emplacement se trouve aujourd'hui une salle communale.

Antérieurs à 1830, ces lavoirs furent couverts en 1838. Points de passage et lieux de discussion pour bon nombre de lavandières, les lavoirs nécessitaient une attention particulière pour une bonne utilisation.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ *Le Château de Rentilly*

Le château est construit au début du XVIe siècle par Jean Bourdereul, avocat au parlement. La propriété connaîtra de nombreux propriétaires avant d'être **inscrite à l'inventaire des sites par arrêté du 4 mai 1944**.

Ce dernier se situe sur la commune de Bussy-Saint-Georges.



Le 22 novembre 2014, la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire inaugurait le château de Rentilly (Seine-et-Marne), après une transformation complète, qui en fait à la fois une œuvre d'art, une architecture unique et un lieu dédié à la présentation d'œuvres d'art contemporain.

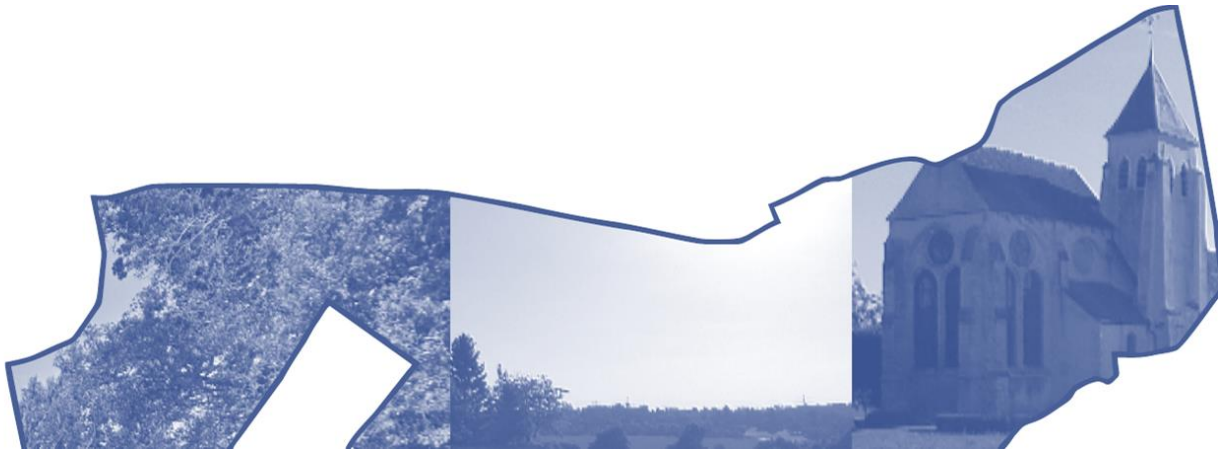
Faisant partie du Parc culturel de Michel Chartier, le château s'insère pleinement dans la politique de diffusion culturelle, accessible et qualitative, menée par Marne et Gondoire et dans les objectifs de développement du Parc culturel. Sa réouverture vient compléter la rénovation des dépendances du château et des espaces extérieurs. Ce nouveau site devient ainsi un lieu de référence et de visibilité des patrimoines contemporains unique en France.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Synthèse

Constats	Préconisations
→ La commune se caractérise par quatre entités urbaines : le centre-bourg, le hameau de Rentilly, la ferme de Saint-Germain-des-Noyers et les zones d'activités économiques. → La structure urbaine du bourg est caractérisée par trois zones : le bâti ancien, le bâti récent et les constructions d'usage (activités économiques). → La trame viaire structure les deux principales entités urbaines du bourg et du hameau de Rentilly.	*Le zonage pourrait reprendre la délimitation de ces 4 entités bâties.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE



Etude de réceptivité urbaine du hameau de Rentilly

Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Etude de réceptivité urbaine du hameau de Rentilly

1. Potentiel de développement du hameau

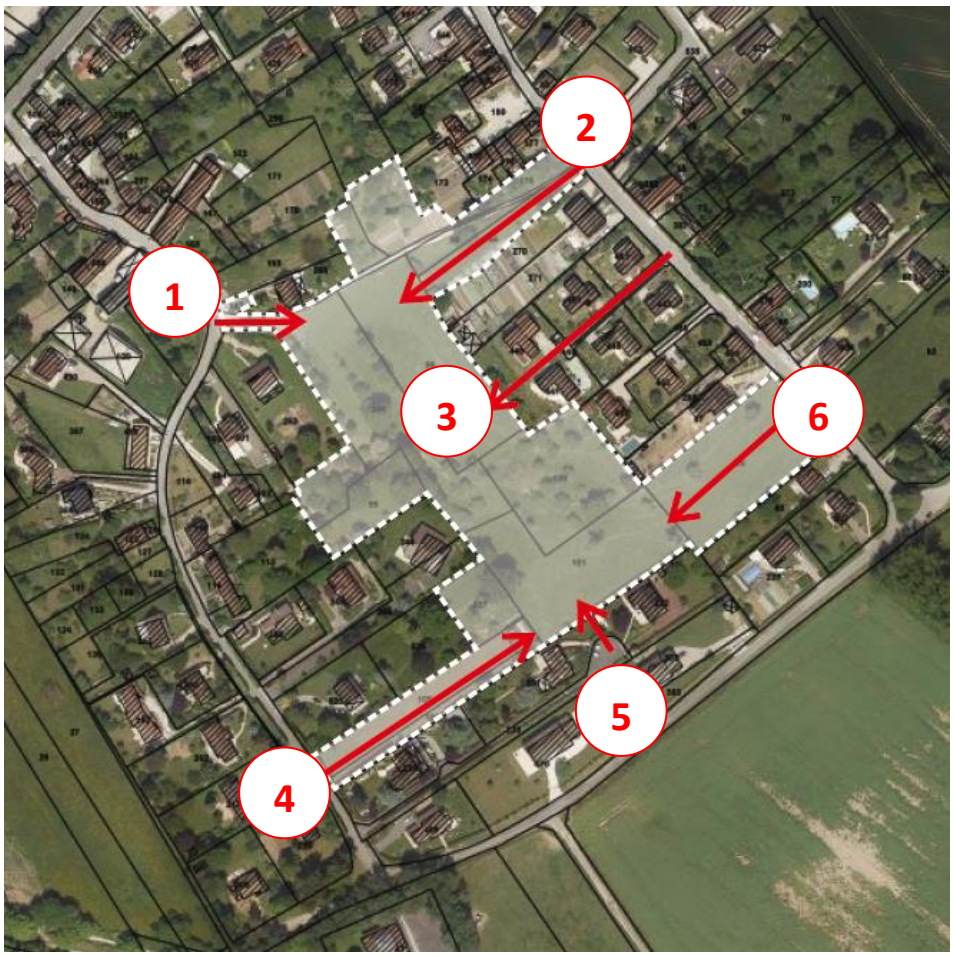


N°	Potentiel de densification
1	Dents creuses faisant l'objet d'un permis de construire (6 474 m²).
2	Dents creuses situées au cœur du hameau de Rentilly d'une superficie de 31 162 m² se composant de fonds de jardin/potagers et de prairies.
3	Dent creuse et ferme située à l'entrée ouest du hameau de Rentilly d'une superficie de 6 153 m².
4	Fonds de jardin d'une superficie de 3 269 m².
5	Dents creuses faisant l'objet d'un permis de construire (2 877 m²).
6	Dent creuse faisant l'objet d'un permis de construire (1 621 m²).
7	Dents creuses faisant l'objet d'un permis de construire (5 022 m²).
8	Dents creuses situées en prolongement de la n°2 d'une superficie de 5 136 m².

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. *Possibilités d'articulation de ce secteur avec le reste du hameau*

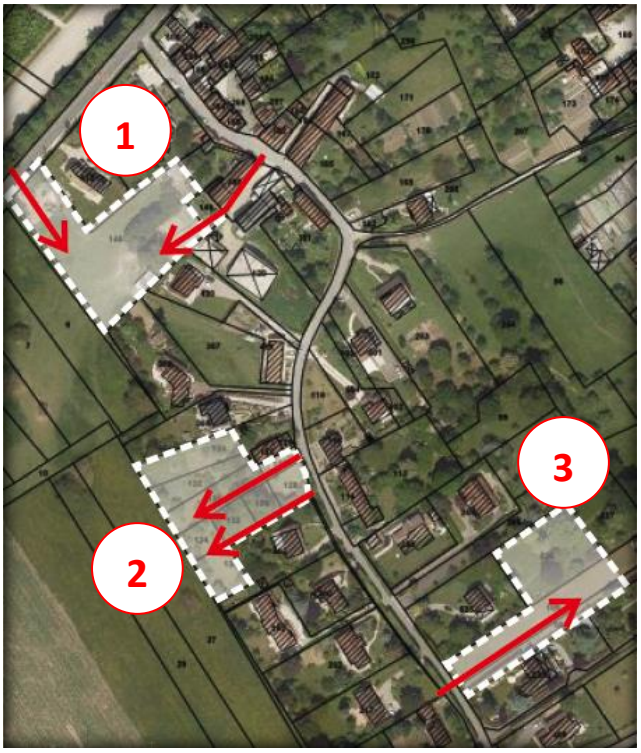
↘ Le cœur d'îlot



N°	Etat actuel	Préconisations
1	Accès piéton.	*Accès principal pour desservir la partie sud et/ou maintien du chemin piéton. Accès sur la rue de champagne dangereux (virage).*
2	Accès piéton.	*Accès principal pour desservir la partie sud et/ou maintien du chemin piéton.*
3	Impasse privée de faible largeur qui ne dessert pas le secteur.	*A conserver en l'état.*
4	Parcelle non bâtie.	*Accès possible pour desservir la partie sud du secteur de l'OAP et/ou la création d'une zone de stationnement.*
5	Impasse privée qui ne dessert pas le secteur.	*Accès possible pour quelques logements et/ou la création d'un cheminement piéton.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

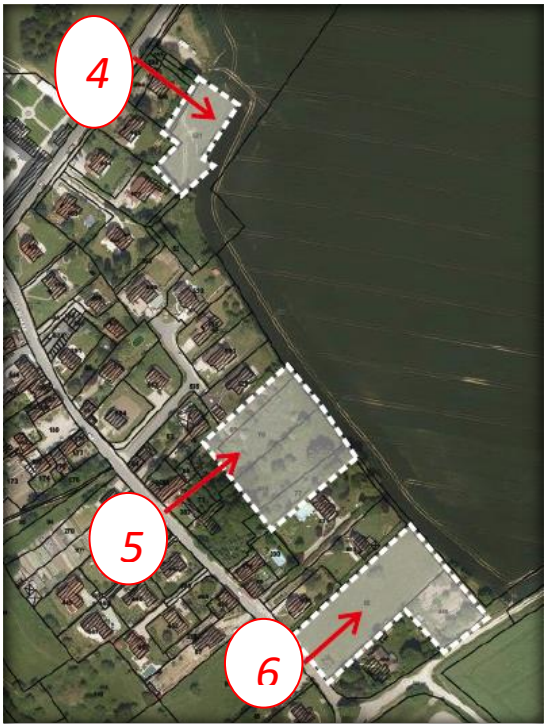
↘ Partie Ouest du hameau



1. Deux accès sont possibles : soit par la rue de l'Etang, soit par la cour de la ferme.
2. Les accès des n°**2** et n°**3** doivent se faire par la rue de Champagne.

↘ Partie Est du hameau

3. L'accès n°**4** doit se faire par la rue de l'Etang.
4. Les accès n°**5** et n°**6** sont possibles par la rue du Met.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. *Caractéristiques du bâti*



1. Privilégier la construction de bâti récent type pavillonnaire.
2. Privilégier la construction de bâti traditionnel (maisons accolées) afin d'assurer une mixité sociale.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

4. *Caractéristiques paysagères du cœur d'îlot*



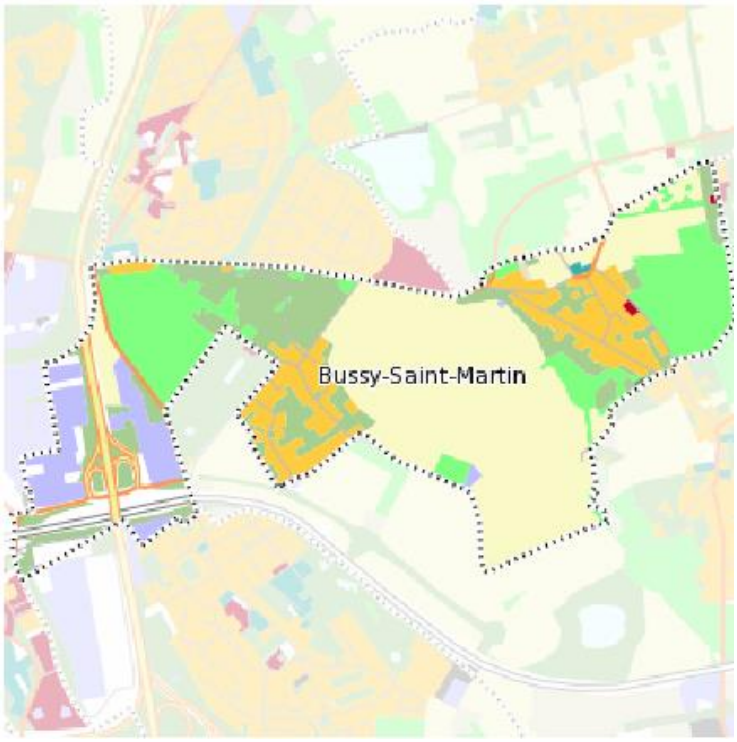
- Cheminement doux à conserver.
- En cas de création de voirie sur cet axe : prévoir la cohabitation des piétons et des véhicules automobiles.
- Prévoir également un cheminement piéton qui traverse le secteur par un axe nord/sud.
- Préserver les arbres existants.
- Les constructions devront s'implanter prioritairement sur les zones actuellement non boisées.
- Les espaces verts doivent être conservés de façon à favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ils doivent également permettre de conserver le cadre de vie rural du hameau de Rentilly.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

1. Bilan du MOS

Les évolutions majeures de l'occupation du sol concernent la diminution des carrières, décharges et chantiers de 5,11 ha et des espaces agricoles, forestiers et naturels de 0,84 ha au profit des activités (+ 5,78 ha). Malgré, cette superficie importante, cette évolution reste minime étant donné que les espaces dédiés aux carrières, décharges et carrières étaient déjà prévus à la construction.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	45,55	-0,34	0,00	45,21	-0,34
2 Milieux semi-naturels	0,28	0,00	0,00	0,29	0,00
3 Espaces agricoles	94,17	-0,74	0,24	93,67	-0,50
4 Eau	0,21	0,00	0,00	0,21	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**140,21**	**-0,84**	**0,00**	139,38	**-0,84**
5 Espaces ouverts artificialisés	43,27	-0,33	0,04	42,97	-0,30
Espaces ouverts artificialisés	**43,27**	**-0,33**	**0,04**	**42,97**	**-0,30**
6 Habitat individuel	28,59	0,00	0,47	29,06	0,47
7 Habitat collectif	0,38	0,00	0,00	0,38	0,00
8 Activités	10,30	-0,01	5,79	16,07	5,78
9 Equipements	0,34	0,00	0,00	0,34	0,00
10 Transports	16,43	-0,00	0,00	16,43	-0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	5,38	-5,38	0,27	0,27	-5,11
Espaces construits artificialisés	**61,42**	**-0,00**	**1,14**	62,56	**1,14**
Total	**244,90**	**-1,17**	**1,17**	**244,90**	**0**

2008-2012 : principales mutations



Occupation du sol majoritaire



Chiffres clés



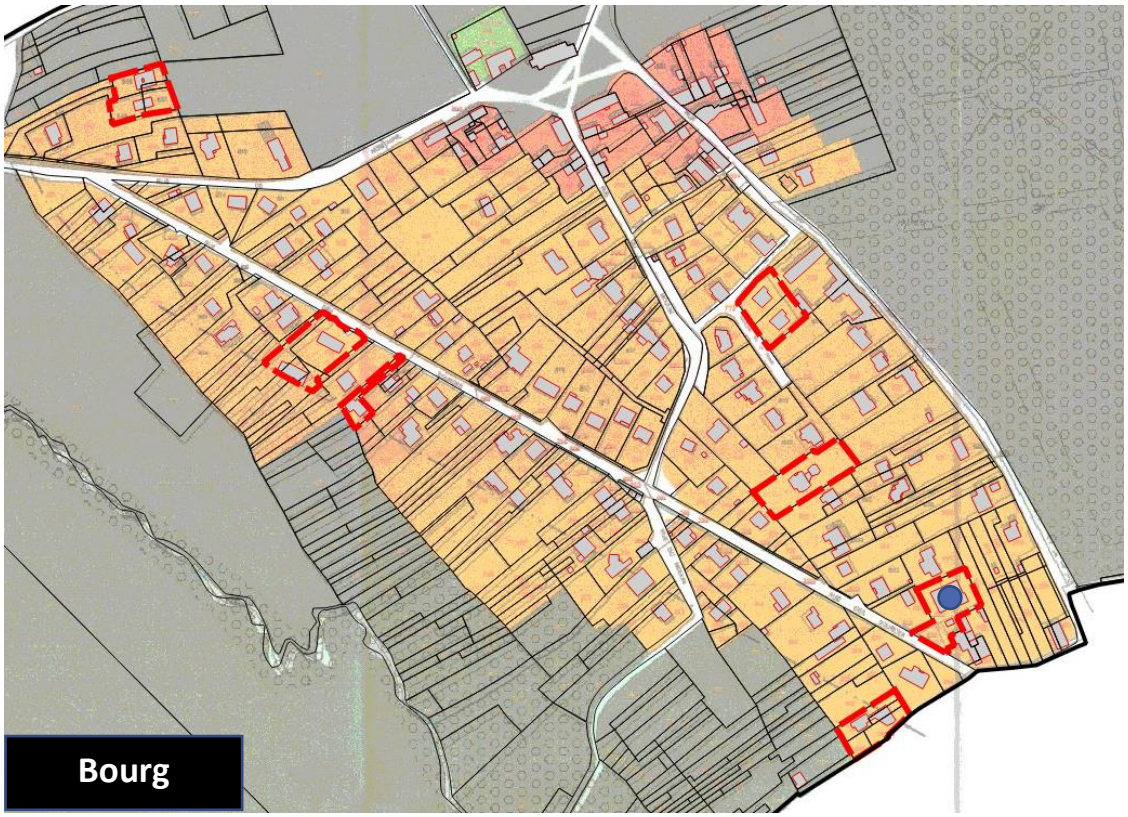
724 habitants

244,90 hectares

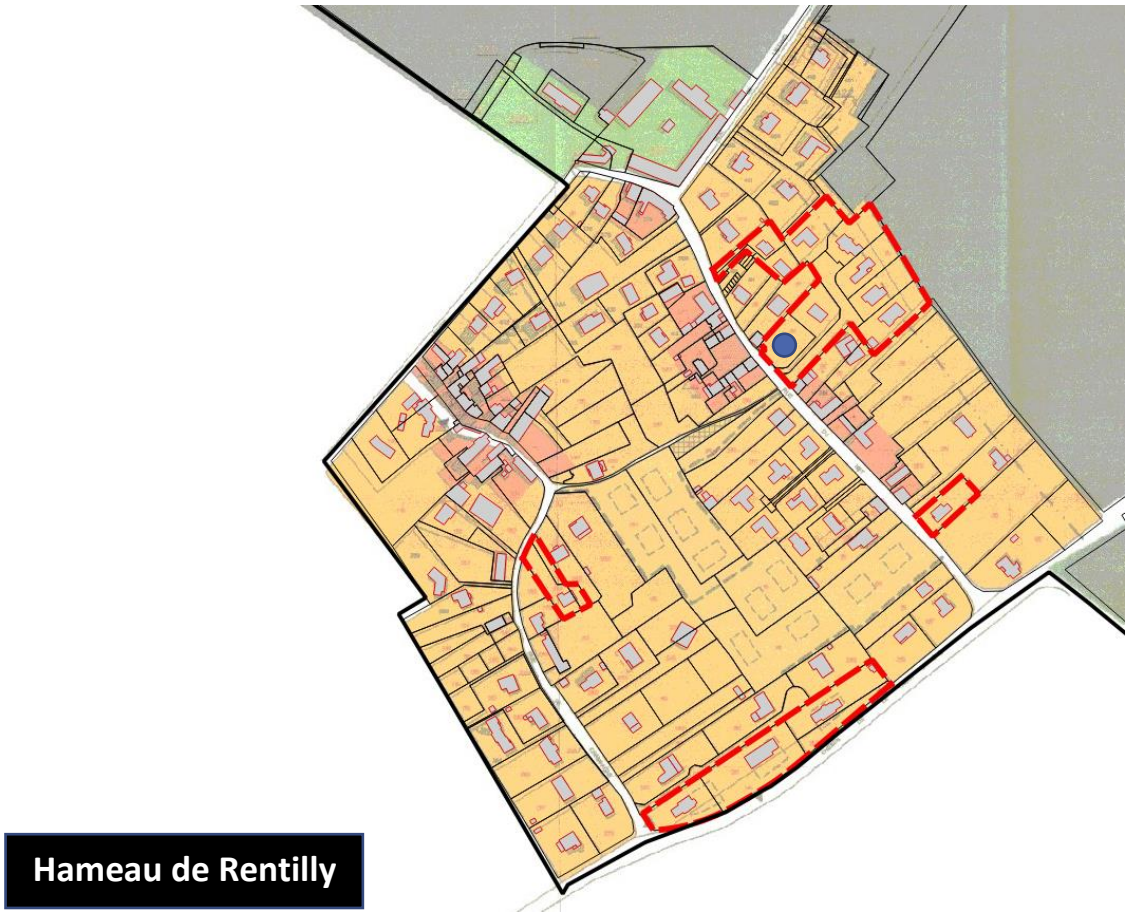
2,96 habitants par hectare

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. Bilan du PLU



Bourg



Hameau de Rentilly

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Les rectangles rouges représentent les nouvelles constructions de la date d'approbation du présent PLU à ce jour.

Depuis 2007, la commune a connu un développement de l'urbanisation modérée. Sur le bourg, 10 nouvelles constructions ont vu le jour sur une superficie totale de 9 345 m², soit une densité moyenne de 10,7 logements/ha. Sur le hameau, 14 nouvelles constructions ont vu le jour sur une superficie totale de 17 228 m², soit une densité moyenne de 8,10 logements/ha.

Globalement, le développement de l'urbanisation s'est fait dans le tissu urbain bâti. Il représente une superficie globale de 26 573 m², soit une densité moyenne de 9 logements/ha.

Depuis le premier janvier 2014, 2 logements ont été construits, 1 sur le bourg et 1 sur le hameau de Rentilly. Ils sont identifiés par un point bleu sur les cartes précédentes.

3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Cette partie s'appuie sur le SCoT Marne, Brosse et Gondoire qui définit les contours des espaces urbanisés à optimiser ainsi que les espaces voués à l'urbanisation. Ces espaces représentent les extensions possibles maximales des espaces bâtis.

L'enveloppe urbaine a été définie au plus près des constructions existantes en prenant en compte les zones agricoles et environnementales situées à proximité ou au sein de l'espace bâti. De ce fait, certains secteurs ont été définis afin de limiter les divisions parcellaires.

Cependant, le SCoT impose ou recommande des objectifs de densité différents en fonctions de la typologie des espaces urbains (secteur de centralité de proximité et secteur à dominante pavillonnaire). Les objectifs ci-dessous concernent toutes les constructions comprenant 3 logements ou plus situées en bordure de voies principales.

Secteur de centralité de proximité (prescription) :

→ Densité minimum de 30 logements par hectare.

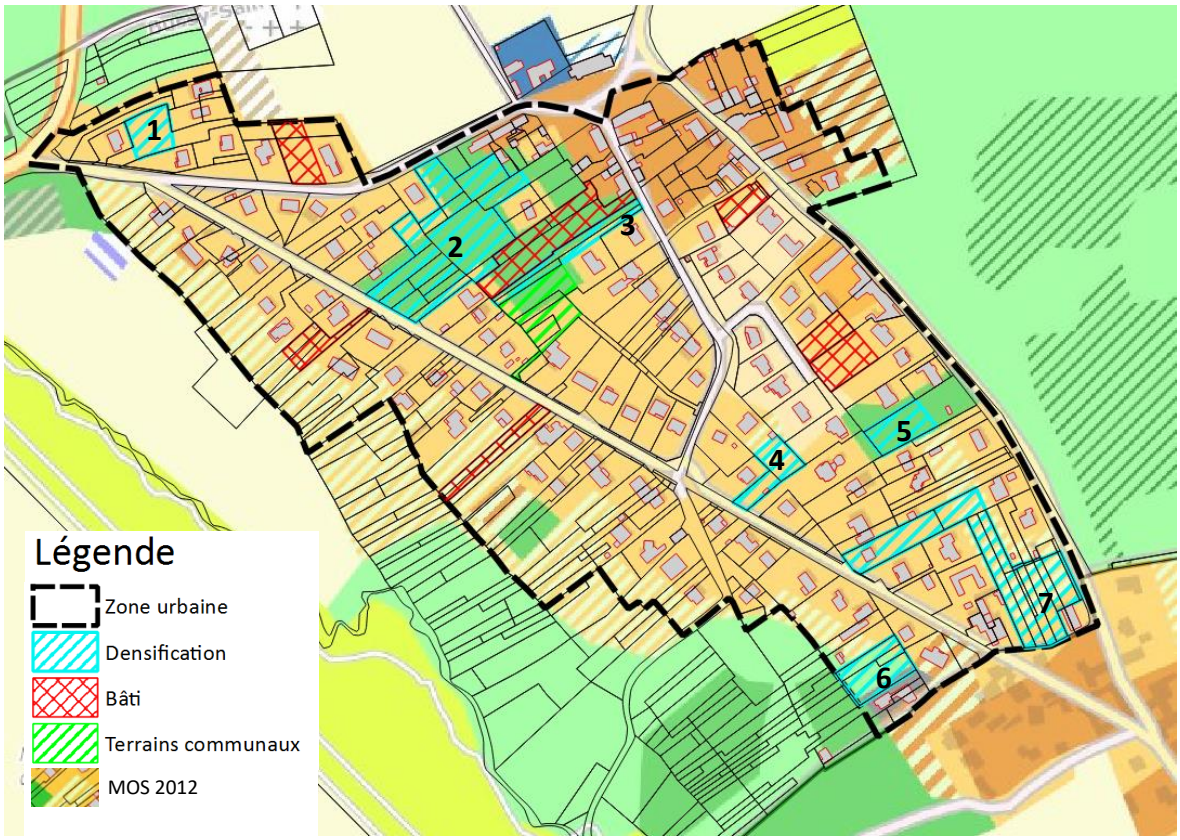
Secteur à dominante pavillonnaire (recommandation) :

→ Densité minimum de 25 logements par hectare.
→ Pour les parcelles de plus de 2000 m² : densité minimum de 30 logements par hectare.

Il est possible de réduire l'objectif de densité minimale dans une limite de moins de 50 % dans les secteurs paysagers (présence d'éléments bâtis remarquables et porteurs d'identité architecturale ou dans les cœurs d'îlots verts constituant des espaces de respiration participant à la trame verte communale).

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

↘ Secteur du bourg

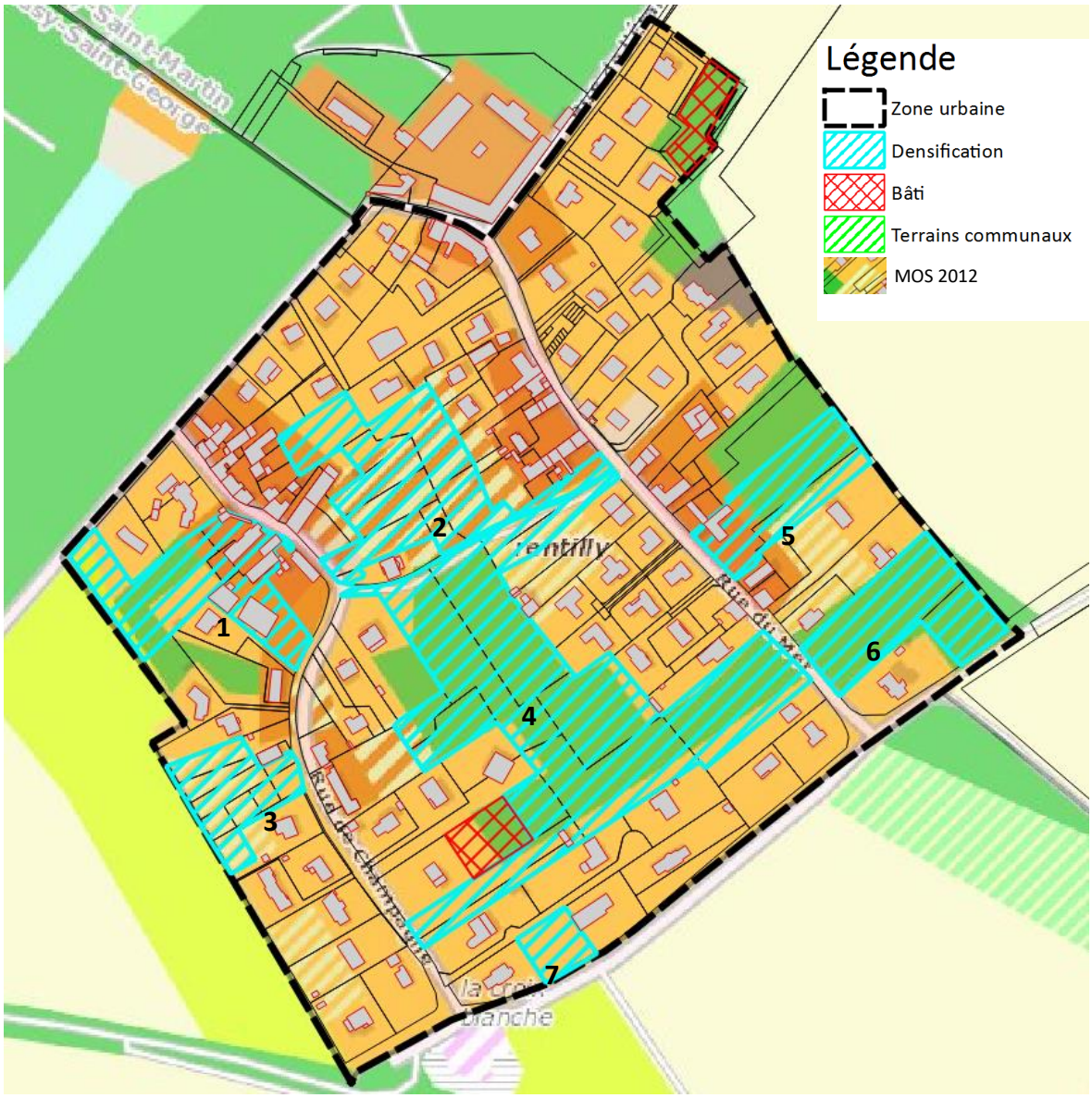


N°	Superficie des dents creuses	Production de logements estimés
1	955 m²	1
2	6 982 m²	7
3	1 157 m²	1
4	1 016 m²	1
5	1 052 m²	1
6	1 499 m²	2
7	5 385 m²	7
	18 046 m²	20 logements

Sur le bourg, les capacités de densification représentent une superficie de 18 046 m², soit une production minimale estimée de 20 logements, soit une densité de l'ordre de 11 logements par hectare.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

↘ Secteur du hameau de Rentilly



N°	Superficie des dents creuses	Production de logements estimés
1	6 333 m²	6
2	Permis en cours	
3	3 254 m²	3
4	22 486 m²	38
5	Permis en cours	
6	5 081 m²	5
7	1 136 m²	1
	38 290 m²	53 logements

Sur le hameau de Rentilly, les capacités de densification et de mutation représentent une superficie de 38 290 m², soit une production minimale estimée de 53 logements, soit une densité de l'ordre de 14 logements/ha.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

↘ Secteur de la ferme de Saint Germain des Noyers

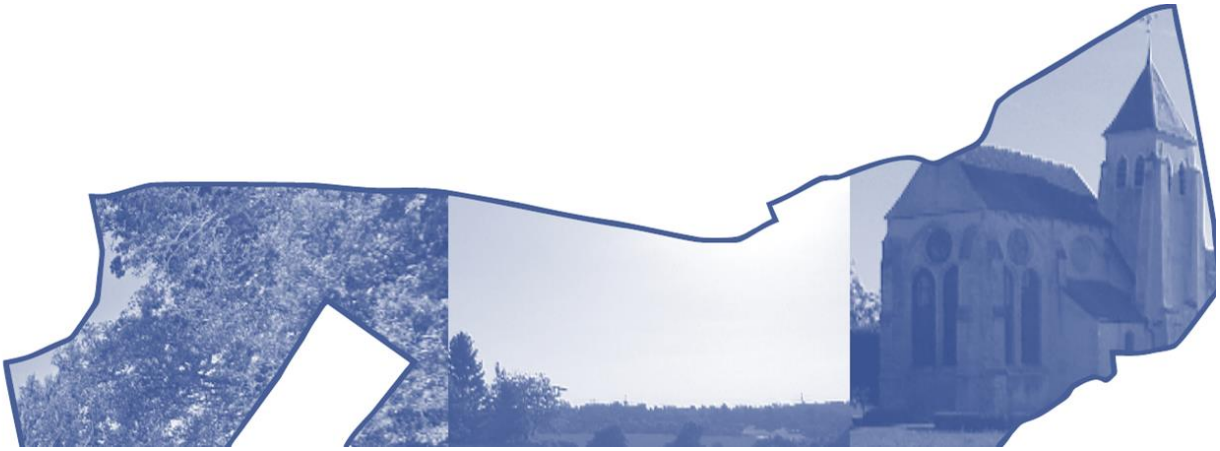


Sur la ferme Saint-Germain des Noyers, les capacités de mutation du bâti occupent une superficie de 8 766 m² pour une production de logements estimée à environ 30 unités compte tenu de la superficie des bâtiments existants.

Bussy-Saint-Martin dispose d'une capacité de densification et de mutation élevée avec **un potentiel estimé de 103 logements pour 5,63 hectares de terrain.**

Enfin, pour établir une capacité réelle, il est nécessaire d'appliquer une rétention foncière. Dans le cas présent, **la rétention appliquée est de 15 % : en tenant compte de cette évaluation, la capacité de production de logements est estimée à environ 90 unités.**

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Orientation n°1 : Assurer la mise en valeur et la préservation des paysages du territoire communal

→ Axe 1-1 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Dans le but d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF, notamment l'augmentation de 10 % de la densité des espaces d'habitat, le conseil municipal a décidé de ***mobiliser en priorité les espaces libres restants au sein des tissus bâtis.***

Afin de compléter le premier objectif, la commune a souhaité fixer ***une densité minimale de 10 logements par hectare*** sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.

Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) vise à maintenir durablement l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation ou la valorisation des espaces naturels en secteur péri-urbain. ***Le PPEANP a été pris en compte*** pour délimiter les espaces constructibles et lutter contre l'étalement urbain.

Traduction règlementaire

L'OAP n°1 fixe une densité entre 15 et 18 logements par hectares, VRD inclus.
L'ensemble des zones urbaines a été délimité en prenant en compte le PPEANP.

→ Axe 1-2 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques

Cet axe vise à :

- ***Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables de l'urbanisation*** par un classement en zone naturelle ou agricole encadrée.
- ***Préserver ou restaurer les continuités écologiques identifiées*** par le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, le SRCE et le SDRIF.
- ***Identifier les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte.***

Traduction règlementaire

Les espaces naturels et agricoles présents dans le PPEANP ont été intégrés en zone naturelle ou agricole. Des mesures de protections supplémentaires sont définies (EBC et identification au titre du L151-23 du CU).
Les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ Axe 1-3 : Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Brosse et des constituants de la trame bleue

Le Ru de la Brosse et le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux constituent les éléments hydrographiques présents sur le territoire communal de Bussy-Saint-Martin. Le Conseil municipal souhaite ***préserver la continuité écologique du Ru de la Brosse et le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux*** par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour compléter le premier objectif et ***maintenir un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) le long du Ru de la Brosse***, une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autre du cours d'eau a été mis en place.

Les zones humides correspondent aux vallées des rus de la Brosse et la Gondoire, le château de Rentilly et son parc et s'étend jusqu'à la ferme de de Saint-Germain des Noyers. A noter, la présence d'une migration de crapauds depuis le parc de Rentilly vers la zone d'activités du Gué Langlois***. Ces zones doivent être protégées*** par une règlementation adaptée.

Traduction règlementaire

Le plan de zonage identifie la ripisylve du Ru de la Brosse et les berges associées au titre des articles L151-23 et L113-1 du Code de l'urbanisme sur une bande minimale de 5 mètres.
Le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux est également identifié au plan de zonage afin de maintenir les continuités écologiques.
Les zones humides identifiées sur le territoire de la commune sont intégrées à la zone naturelle. Le règlement en fixe les mesures de protection.

→ Axe 1-4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

Cet axe concourt à :

- prendre en compte les nuisances sonores dans le règlement du PLU.
- limiter l'artificialisation des sols en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers.
- prendre en compte le risque de retrait/gonflement des argiles.

Traduction règlementaire

L'ensemble du règlement écrit prend en compte les risques et nuisances présentes sur la commune de Bussy-Saint-Martin.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Orientation n°2 : Maîtriser l'évolution urbaine

→ Axe 2-1 : Participer à l'effort de production de logements

Après une forte croissance jusqu'en 2008, la population communale se stabilise ces dernières années. Afin de relancer cette croissance, la commune souhaite ***poursuivre l'accueil de population*** en tablant sur une évolution de +1,3 % de 2013 à 2030. Ce chiffre permet d'être conforme aux objectifs du SDRIF.

Tableau 15 : Projection de population avec un taux annuel de + 1,3 %/an

Année	2013	2020	2030	2012/2030
Projection de population	723	787	896	**+ 177 hab.**

La population communale est estimée à environ 900 habitants à l'horizon 2030, soit une production d'environ 100 logements (Cela correspond à un rythme moyen de production de 6 logements par an).

Sur la période récente 1999/2013, le desserrement des ménages est de -0.24 % par an ; Afin d'établir son besoin en logement et limiter le phénomène de desserrement pour les prochaines années, la municipalité a décidé de le prendre en compte en tablant sur une baisse de 0,5 %/an de 2013 à 2030. ***Le point d'équilibre à l'horizon 2030 est ainsi estimé à (population 2013) / (taille des ménages 2030) – (nombre de logements 2013) = 723 / 2,66 – 249 = 22 logements.***

Tableau 16 : Projection de la taille des ménages avec un taux annuel moyen de - 0,50 %/an

Année	2013	2020	2030	2012/2030
Projection de la taille des ménages	2,9	2,8	2,66	**- 8,3 %**

Par ailleurs, le PLH a mis en évidence la nécessité de répondre à la problématique des populations spécifiques (personnes âgées, PMR, étudiants et jeunes actifs…). Le diagnostic du PLU a quant à lui mis en évidence le vieillissement de la population communale, relativement important depuis 1999. Enfin, le parcours de résidentialisation, compte tenu de la prédominance des logements individuels de grande taille, n'est pas complet et génère un phénomène de gentrification.

Afin de s'adapter à ces évolutions sociales, le Conseil municipal a souhaité ***diversifier son parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation*** en orientant une partie de la production neuve vers des logements de taille plus modeste, de logements locatifs et/ou aidés.

Traduction règlementaire

Le projet du PLU est basé sur le renouvelle urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). L''OAP n°1 permet également d'encadrer une partie des projets de constructions en zone urbaine.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ Axe 2-2 : Préserver les caractéristiques identitaires de la commune

Par la mise en œuvre de cet axe, la collectivité entend :

- ***Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant.***
- ***Identifier les éléments les plus emblématiques.***
- ***Encadrer les zones de transition*** entre espace urbain et espaces agricole et naturel, en maintenant ou créant des franges paysagères.
- ***Conserver l'aspect rural de la commune*** (préservation de la végétation en place, bandes enherbées, …).

Traduction règlementaire

Le paragraphe « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » de l'ensemble des zones vise à conserver la qualité architecturale du tissu bâti existant. Ce règlement est complété par les Orientations d'aménagement de programmation.
L'ensemble du site classé a été identifié en zone naturelle. Des mesures de protection supplémentaires sont définies (EBC et identification au titre du L151-23 du CU).
Les orientations d'aménagements et de programmation ont fait l'objet de principe concernant leur intégration paysagère.
Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de l'ensemble des zones impose un pourcentage d'espaces de pleine terre de façon à limiter l'imperméabilisation du sol.

→ Axe 2-3 : Promouvoir un développement durable et de qualité

Cet axe vise à :

- ***Mettre en place une organisation urbaine « durable » sur les nouvelles zones à urbaniser*** en offrant une exposition favorable aux constructions, en économisant l'espace par une organisation diversifiée des constructions (petites parcelles ou maisons jumelées) et/ou en encadrant l'urbanisation en double ou triple rideau.
- ***Encourager les dispositifs de récupération des eaux*** pluviales pour les constructions.
- ***Développer les liaisons douces*** lors des nouvelles opérations d'aménagement, en lien avec les zones urbaines existantes.

Traduction règlementaire

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à optimiser l'espace disponible au sein du tissu urbain.
Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de l'ensemble des zones vise à assurer une bonne gestion des eaux pluviales.
L'orientation d'aménagements et de programmation a fait l'objet de principe de développement des liaisons douces.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ Axe 2-4 : Améliorer le fonctionnement urbain

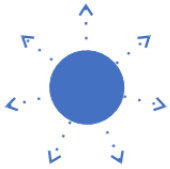
Le premier objectif est de ***gérer les problèmes de stationnement*** notamment à Rentilly en imposant par exemple, un nombre minimum de places de stationnement lors de la construction de nouveaux logements et en réservant des emplacements pour le stationnement. Cet objectif est à mettre en lien avec le taux élevé de motorisation des ménages (passant de 1,57 en 1999 à 1,64 en 2013).

Afin de compléter ce premier objectif, la municipalité a décidé ***d'encadrer la réalisation de nouveaux accès sur la rue de Champagne*** par la mise en place de principe d'aménagement lors de la réalisation des orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

Traduction règlementaire

Le paragraphe « Stationnement » de l'ensemble des zones vise à encadrer les normes de stationnement sur l'ensemble de la commune.
L'OAP n°1 concernant le cœur d'îlot du hameau de Rentilly a fait l'objet d'une étude de réceptivité. Une Orientation d'aménagement et de programmation a été créée sur ce secteur.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



Orientation n°3 : Assurer la pérennité du tissu économique

→ Axe 3-1 : Pérenniser et diversifier l'activité agricole

La superficie des zones agricoles du territoire communal représente 35 % de la superficie global de Bussy-Saint-Martin. Deux exploitations agricoles sont présentes, dont une ayant son siège social sur le territoire communal. Le Conseil municipal souhaite ***préserver l'activité agricole*** en donnant de la visibilité à long terme sur le devenir des espaces agricoles par un classement et un règlement adapté en compatibilité avec le PPEANP.

Afin de compléter cet objectif, la commune ***autorise le changement de destination de certains bâtiments*** vers de l'habitat, commerce et activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il s'agit ici d'anticiper un déclin probable de l'activité agricole sur la commune et de prendre en compte les éventuels bâtiments qui pourraient faire l'objet de vacance dans les années à venir. ***Les bâtiments autorisés à changer de destination ont directement été classés en zone UA, cela concerne la ferme de Saint-Germain-des-Noyers et des bâtiments agricoles présents sur le hameau de Rentilly.***

De plus, dans le but de maintenir l'activité agricole, la municipalité souhaite ***encourager la diversification de l'activité agricole.***

Traduction règlementaire

Le plan de zonage détermine une zone A constructible pour pérenniser le développement des exploitations agricoles.
Les bâtiments autorisés à changer de destination ont directement été classés en zone UA, cela concerne la ferme de Saint-Germain-des-Noyers et des bâtiments agricoles présent sur le hameau de Rentilly.

→ Axe 3-2 : Poursuivre le développement du tissu économique

Cet axe vise à :

- ***Préserver les zones d'activités*** présentes sur la commune.
- ***Assurer la mixité d'usage du sol*** en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité des habitations au sein des espaces d'habitat.
- ***Optimiser les réseaux existants et futurs*** notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie.

Traduction règlementaire

Des zones UX spécifiques aux zones d'activités ont été créées au plan de zonage avec une règlementation adaptée.
La section UA1 et UB1 des zones urbaines autorise l'implantation d'activités compatibles avec la vocation d'habitat.
Le paragraphe « Desserte par les réseaux »de l'ensemble des zones intègre des prescriptions concernant l'arrivée de la fibre optique et l'optimisation des réseaux d'énergie.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

→ Axe 3-3 : Conserver les équipements et services de la commune

La commune ne dispose plus de commerces de proximité, mais la population peut se rendre dans les communes proches de Lagny, Torcy, Collégien, Bussy-Saint-Georges pour y trouver une offre commerciale complète. Elle dispose ***comme équipements*** d'une aire engazonnée, un panneau de basket et un terrain de tennis ***à maintenir.***

Etant donné que la commune dépend des autres communes, notamment en matière de scolarisation des enfants (Bussy-Saint-Georges), la municipalité souhaite ***s'assurer de la cohérence entre l'objectif démographique et la capacité des équipements*** sur les communes voisines.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Les Orientations d'aménagements et de programmation

1. OAP n°1

D'une superficie de 21 467 m², cette OAP traite l'organisation du cœur d'îlot délimité par la rue du Met et la rue de Champagne. Elle détermine un bon compromis entre densification, préservation et mise en valeur de l'environnement tout en conservant le caractère paysager du secteur. Cette orientation répond à ***l'objectif 1 de l'axe 1-1 du PADD : « Mobiliser en priorité les espaces libres restants au sein des tissus bâtis ».***

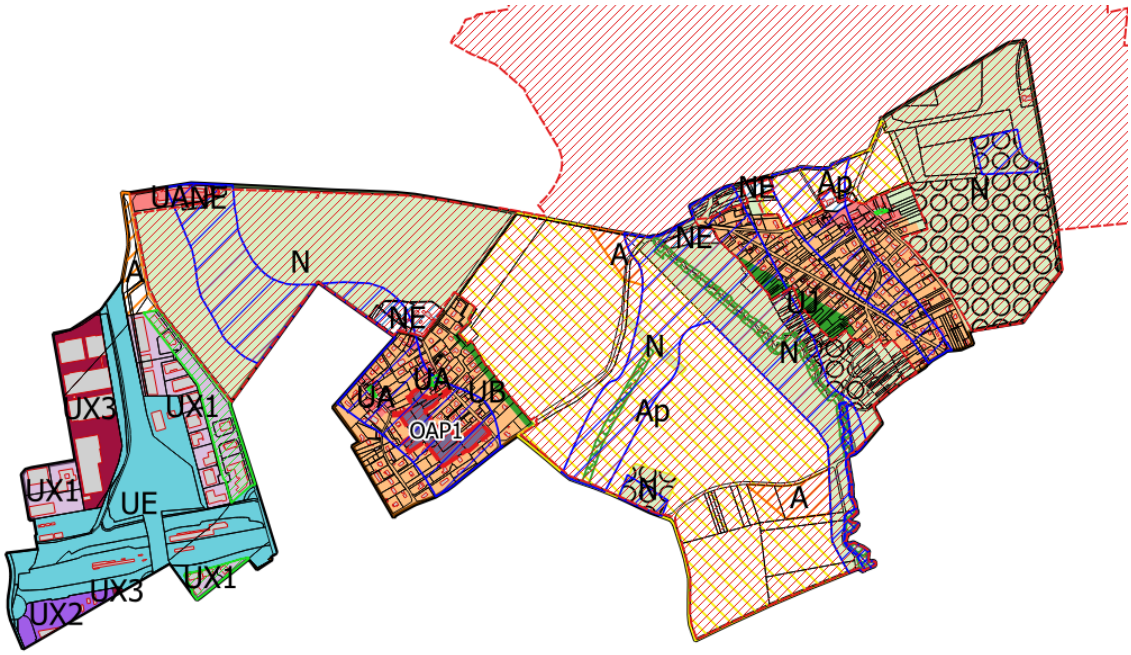
Numéro	Justifications
Accès et voirie	
1.	Permet de répondre à ***l'objectif 2 de l'axe 2-4 du PADD « Encadrer la réalisation de nouveaux accès sur la rue de Champagne ».***
2.	
3.	
Stationnement	
4.	Vise à limiter le phénomène de stationnement sauvage sur la voie publique. Répond à ***l'objectif 1 de l'axe 2-4 du PADD « Gérer les problèmes de stationnement ».***
5.	
6.	Vise à limiter l'imperméabilisation des sols conformément à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD.***
7.	Vise à limiter le phénomène de stationnement sauvage sur la voie publique. Répond à ***l'objectif 1 de l'axe 2-4 du PADD « Gérer les problèmes de stationnement ».***
Intégration paysagère	
8.	Permet de prendre en compte les zones humides identifiées par le rapport de présentation conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 1-2 du PADD « Protéger les zones humides ».***
9.	Vise à conserver les espaces de respiration présents au sein du hameau de Rentilly.
10.	Permet de conserver l'alignement de la rue du Met.
11.	Vise à assurer la bonne intégration du projet par rapport à l'existant.
Forme et densité	
12.	Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-1 du PADD « Fixer une densité minimale de 10 logements par hectare ».***

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le zonage

1. Zones urbaines

Les zones urbaines ont été délimitées en prenant en compte du PPEANP conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 1-1 « Prendre en compte le périmètre du PPEANP »*** et des espaces urbanisés à optimiser identifiés par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire.



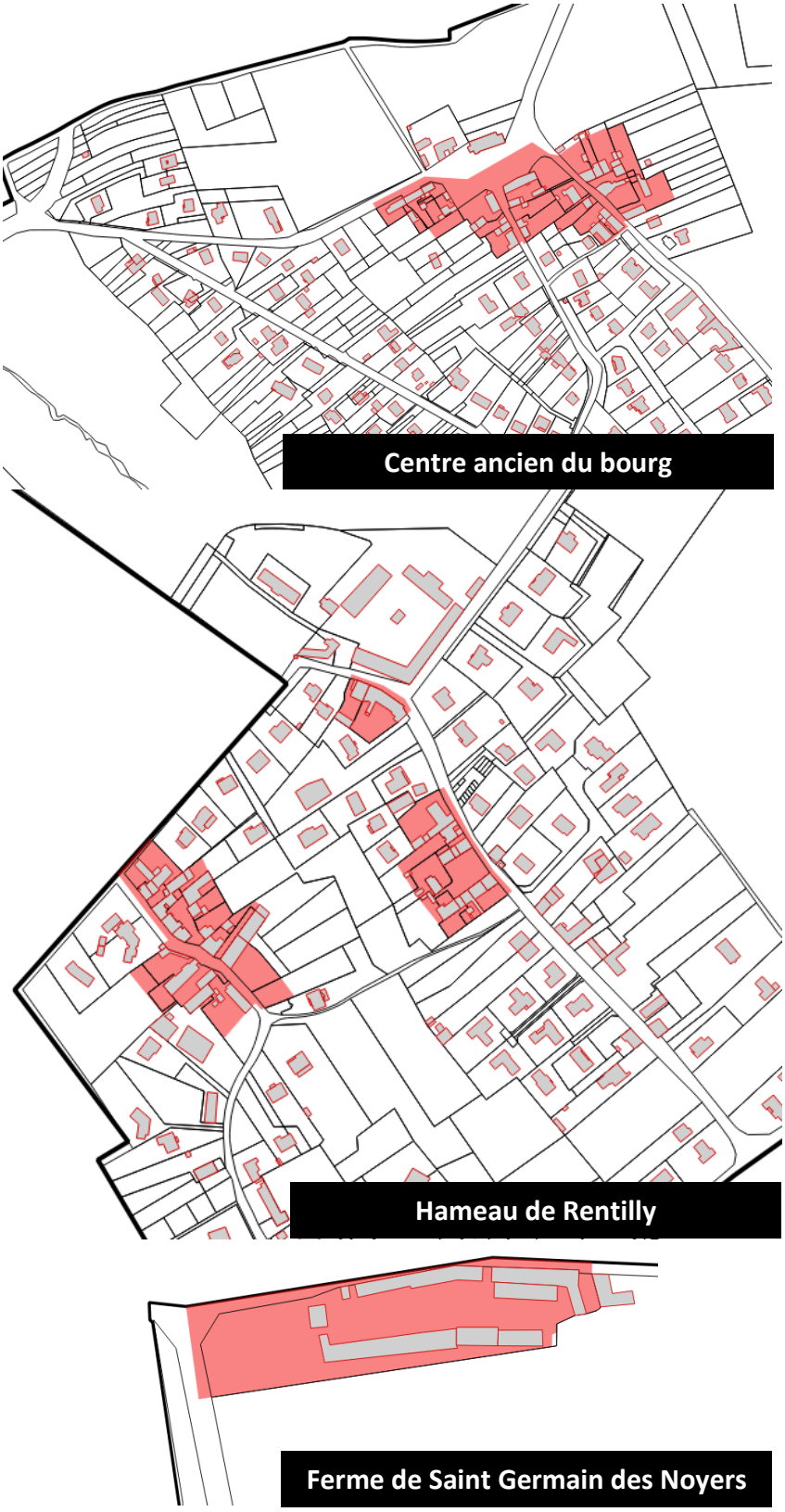
Légende

- Zone urbaine ancienne
- Zone urbaine récente
- Zone urbaine d'équipements
- Zone urbaine de jardins
- Zone d'activités 1 (ZAC industrielle de Torcy, ZAC du Gué Langlois)
- Zone d'activités 2 (ZAC du chemin de Croissy)
- Zone d'activités 3
- Zone à urbaniser

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. Zone UA

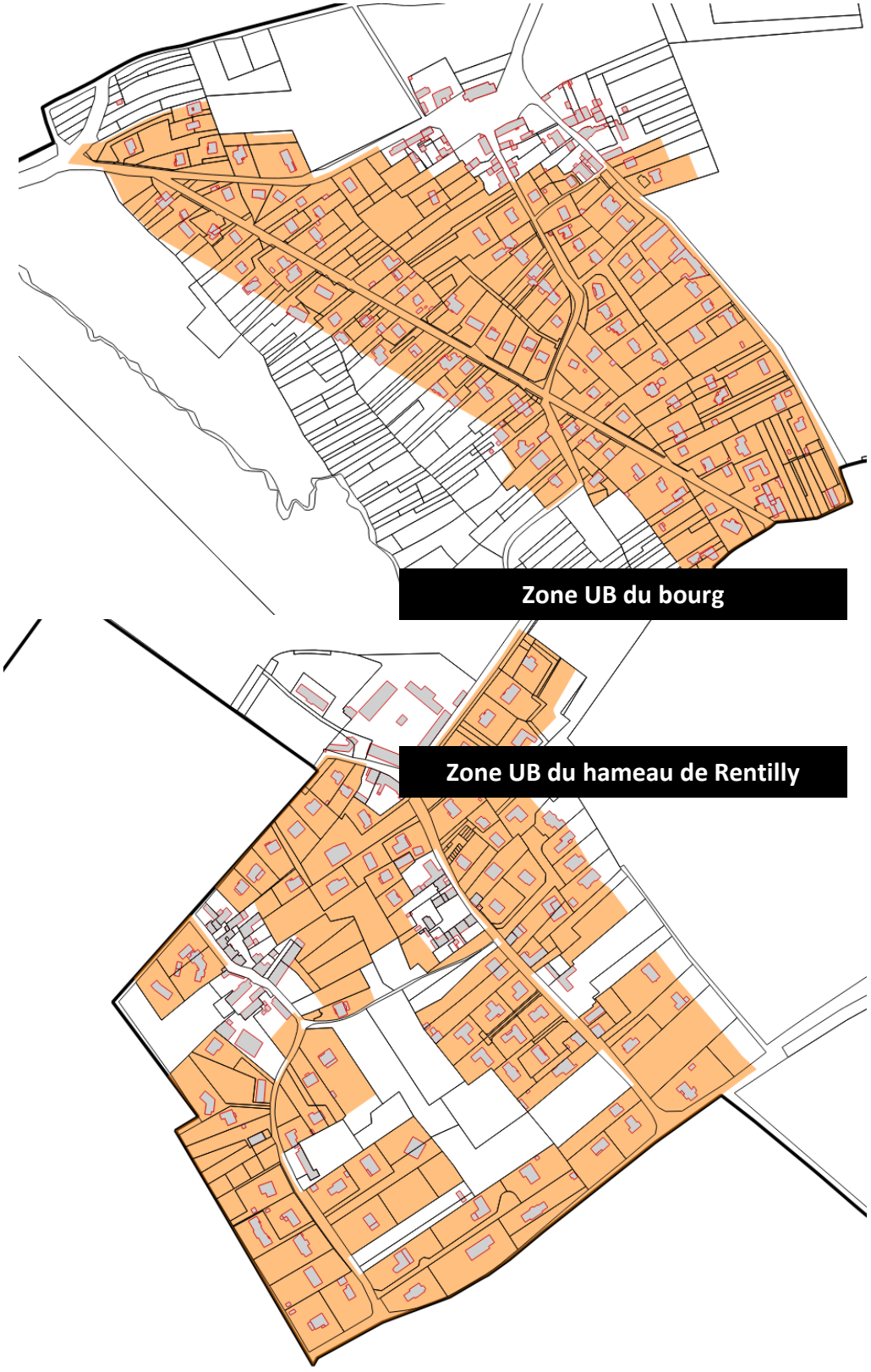
La délimitation de la zone UA correspond au centre ancien du bourg et du hameau de Rentilly ainsi que la ferme de Saint Germain des Noyers conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Zone UB

La zone UB comprend le reste des constructions d'habitation du bourg. L'objectif des zones UB est de limiter l'étalement urbain en se basant sur l'existant, le potentiel de densification des zones UB est important.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

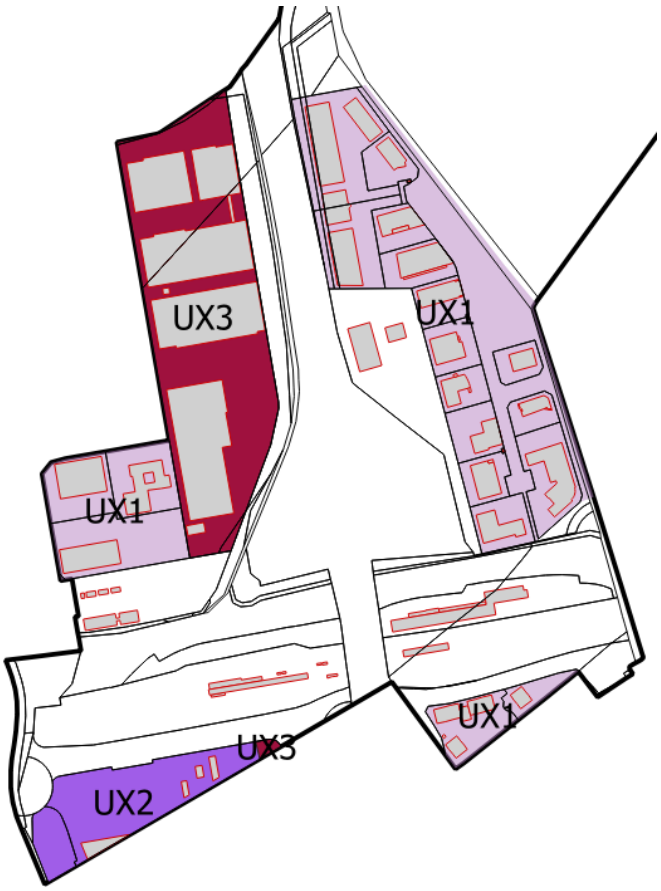
4. Zone UX

La zone UX délimite 3 secteurs regroupant l'ensemble des zones d'activités de la commune. Le périmètre de la zone UX est calé sur l'existant. Située le long de la Francilienne, à proximité du hameau de Rentilly, elle répond à ***l'objectif 1 de l'axe 3-2 du PADD « Préserver les zones d'activités ».***

La zone UX1 correspond aux zones d'activités des Epinettes et du Gué Langlois.

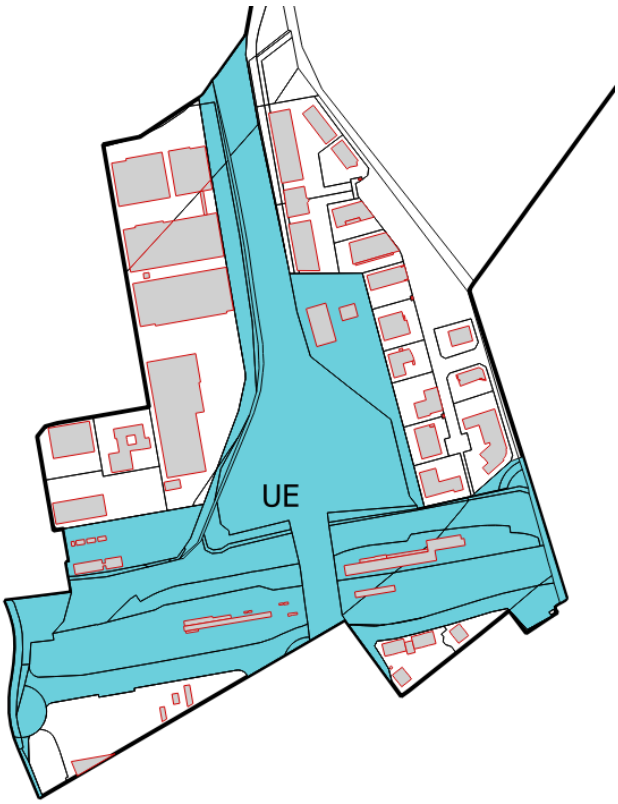
La zone UX2 correspond à la zone d'activité de Marchais.

La zone UX3 correspond à une partie de la ZAC industrielle de Torcy. Cette zone a été créée pour tenir compte de la présence des lignes électriques haute tension.



5. Zone UE

La zone UE correspond à l'emprise actuelle d'infrastructures routières (A104), de la ligne A du RER, de transport de l'énergie électrique et de production d'eau potable.



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

6. Zone UJ

La zone UJ correspond, pour le bourg de Bussy-Saint-Martin, aux fonds de parcelles situées au-delà d'une bande de 50 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Sources, et pour le hameau de Rentilly, aux fonds de parcelles d'une profondeur de 20 mètres compté depuis la limite de la zone agricole le long de la rue du Met.

La zone UJ permet d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels et de préserver les covisibilités entre le bourg de Bussy-Saint-Martin et le hameau de Rentilly conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 1-2 du PADD « Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables de l'urbanisation ».***

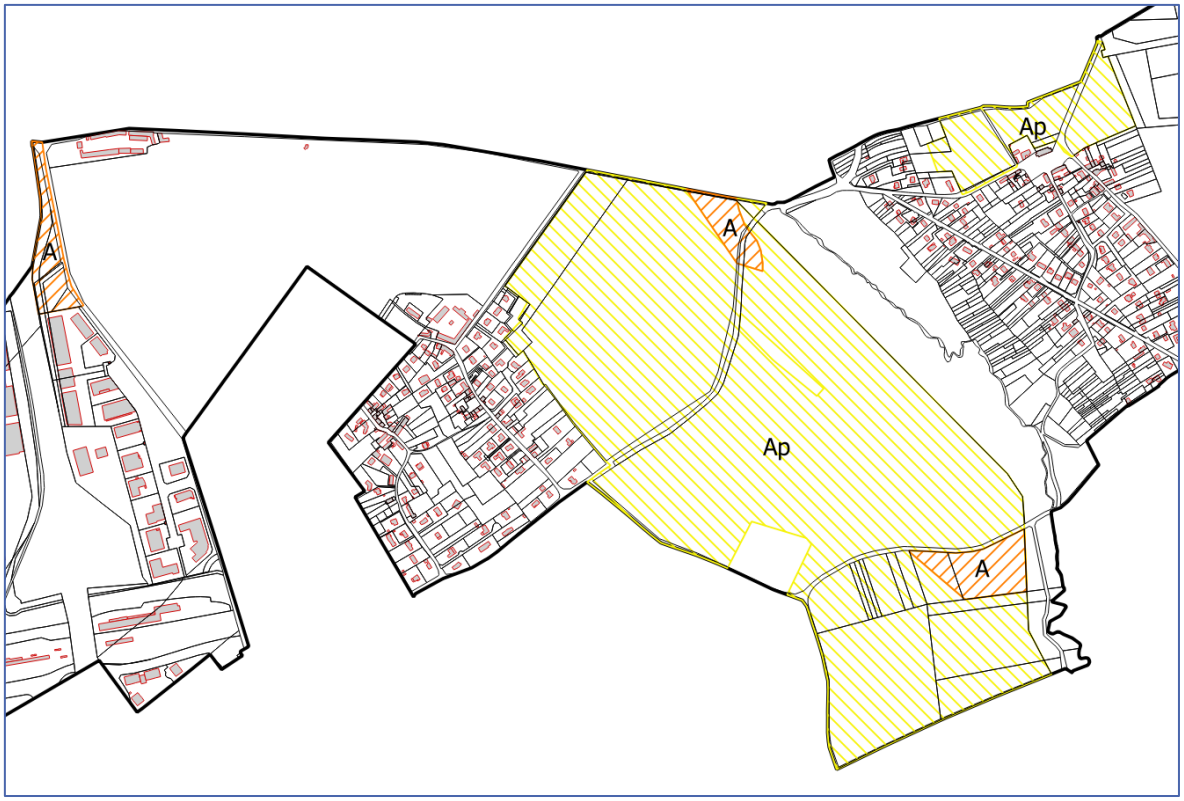


Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

7. Zone A et secteur Ap

Les zones A et secteurs Ap correspondent aux parcelles agricoles déclarées à la PAC en 2012. Cette délimitation est une volonté du Conseil municipal d'assurer le maintien de conditions favorables pour l'évolution des exploitations agricoles existantes, mais aussi pour en accueillir des nouvelles (zones A). Cette disposition s'applique par l'autorisation des constructions destinées à l'exploitation agricole dans ces espaces. Cette classification découle de ***l'axe 3-1 du PADD « Pérenniser et diversifier l'activité agricole ».***

Le reste des parcelles agricoles déclarées à la PAC 2012 a été intégré au secteur Ap. Il s'agit de fixer une barrière à l'étalement urbain et protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participant à la préservation de la biodiversité conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 1-2 du PADD « Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées » et « Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables de l'urbanisation ».***



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

8. Zones N, NE et secteur NEst (STECAL)

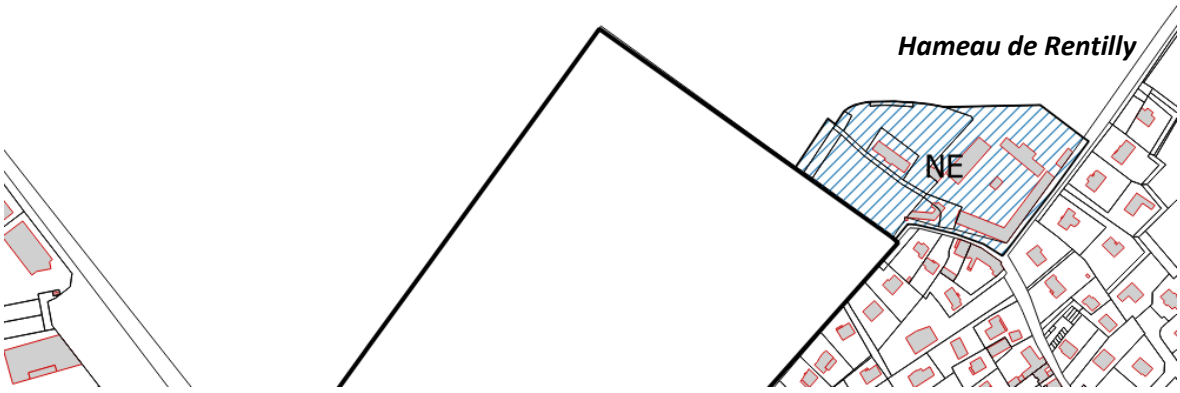
Le reste du territoire est identifié en zone naturelle : cela comprend les éléments boisés notamment une partie du parc du Clos Saint-Georges, le parc de Rentilly et la Vallée du Ru de la Brosse.



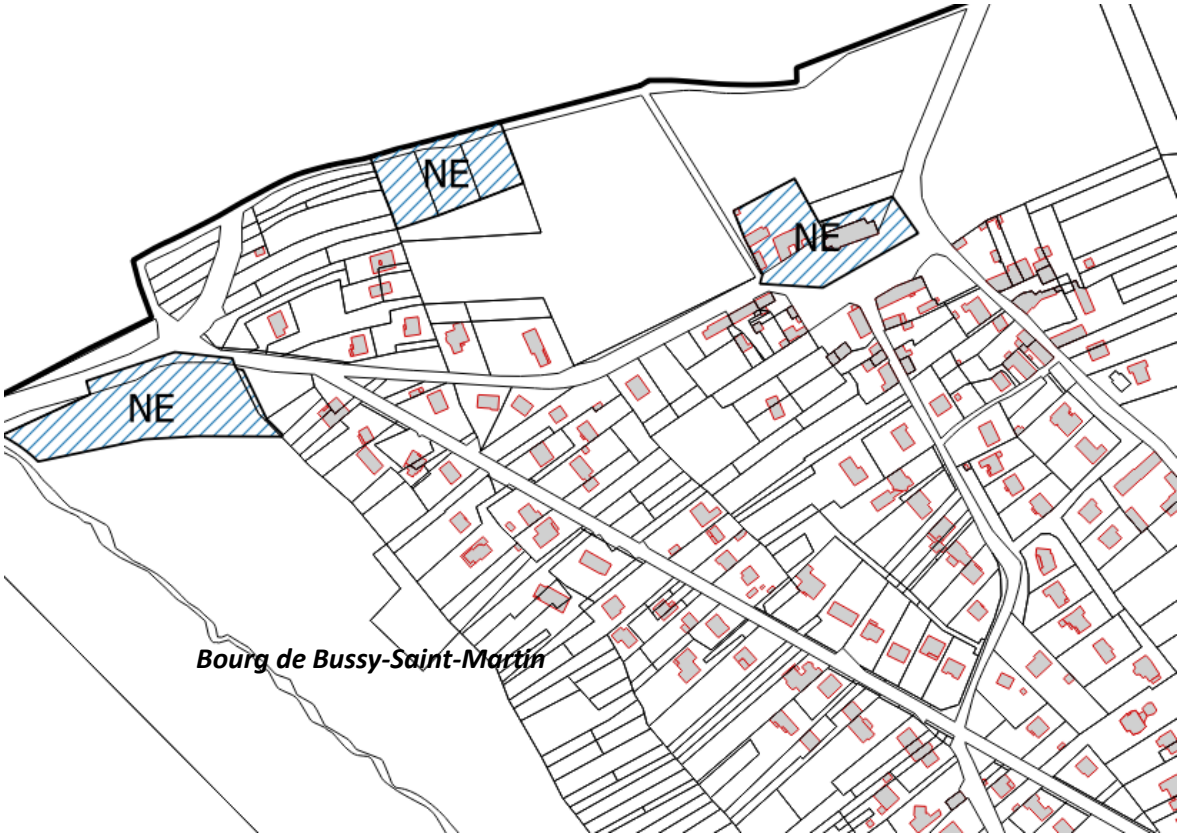
Le secteur NE correspond aux zones d'équipements collectifs ou à des services publics de la commune mais aussi de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 3-6 du PADD « Maintenir les équipements actuels ».***



Ferme Saint Germain de Noyers



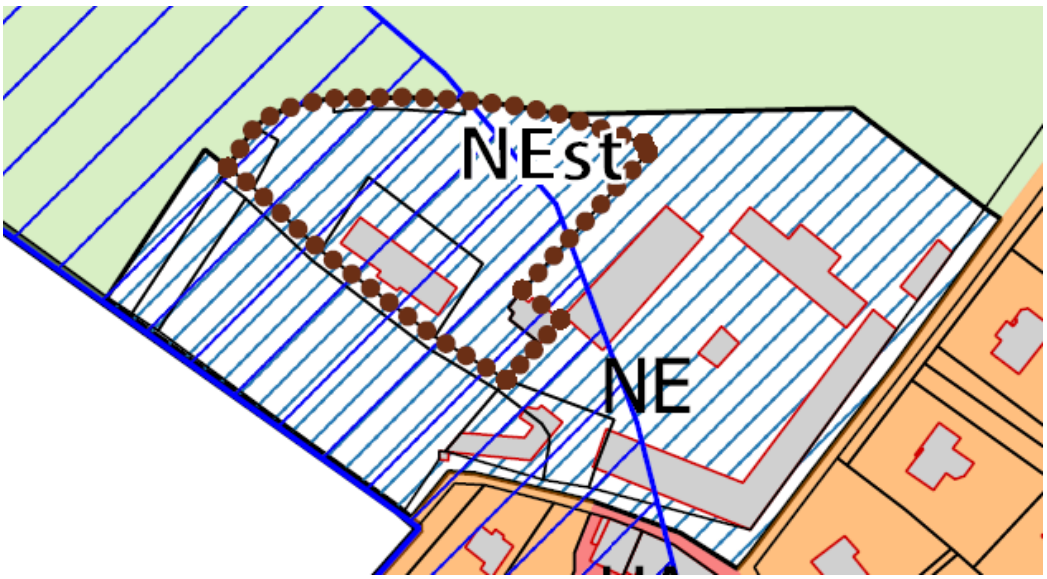
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



Au sein de la zone NE de Rentilly, est délimité un sous-secteur NEst, qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Il doit permettre une complémentarité avec le fonctionnement du Parc de Rentilly, zone d'équipements collectifs et de services publics.

Article L151-13 du Code de l'urbanisme :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions » ; …



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Le STECAL vise ainsi à permettre l'implantation d'une activité de restauration, qui s'inscrit dans les objectifs du PADD : Axe 3-3 Conserver les équipements et services de la commune.

Un projet au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de 3 830 m², la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de la zone naturelle (N) du PLU : 0,43% de l'ensemble de la zone N ;
- la surface du territoire communal : 0,16%.

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol des nouvelles constructions limitée à 1 600 m², ce qui induit près de 60% de la surface du STECAL au profit d'autres espaces (espaces libres et perméables, constructions existantes).

Le caractère exceptionnel est justifié par le fait qu'aucun STECAL n'a été institué sur le territoire de la commune, que la zone délimitée accueille déjà deux bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'Orangerie, un centre de ressources documentaires).

La délimitation d'un tel secteur, d'une emprise très limitée, est justifiée par le fait qu'une activité de restauration ne compromet ni l'intérêt culturel du Parc de Rentilly - elle assure même la promotion de ce dernier en permettant aux visiteurs du Parc de se restaurer - ni le caractère naturel du site.

Le caractère exceptionnel du STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ainsi des règles spécifiques au STECAL sont établies :

- la sous-destination « restauration » est autorisée en zone NEst sous conditions (3). Le règlement précise les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

Les destinations identifiées par le (3) sont autorisées :

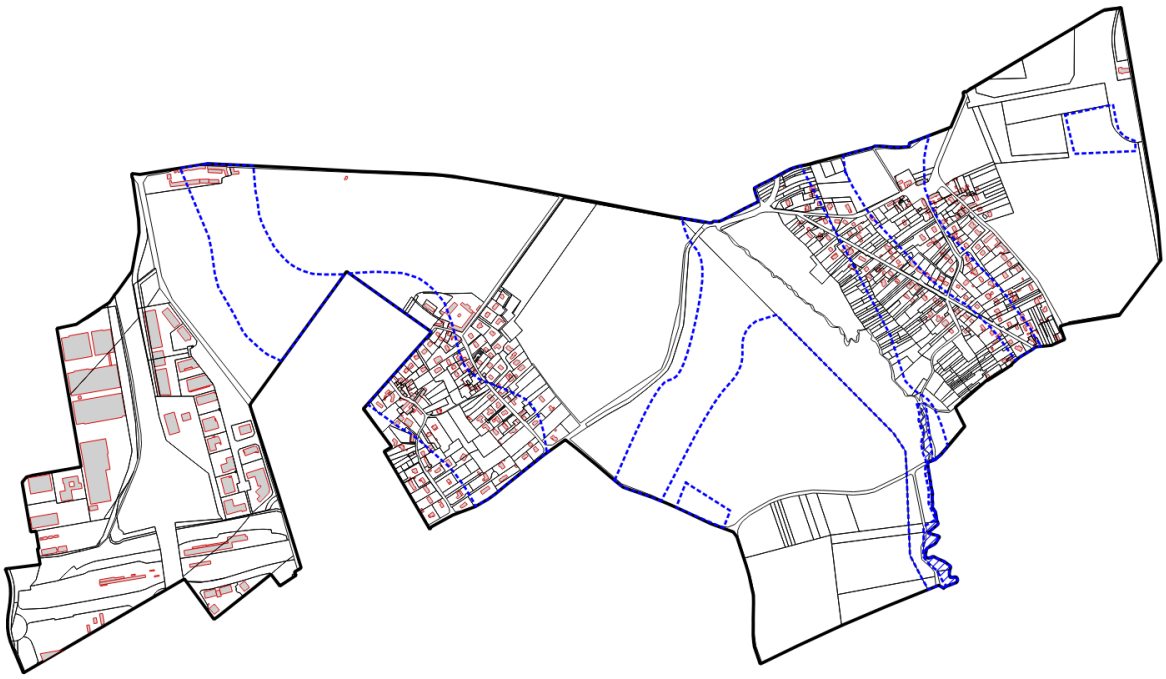
  - *à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;*
  - *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

- un article relatif à l'implantation est intégré : les constructions nouvelles s'implantent en continuité des bâtiments existants ;
- un article relatif à l'emprise au sol est intégré : l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 1 600 m² ;
- un article relatif à la hauteur est intégré : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

9. Zones humides

La commune comprend des zones recensées comme humides ou potentiellement humides. Celles-ci sont intégrées dans le règlement graphique suivant le plan établi par la DRIEE. Le règlement comprend les prescriptions nécessaires pour assurer leur préservation, conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Protéger les zones humides ».***



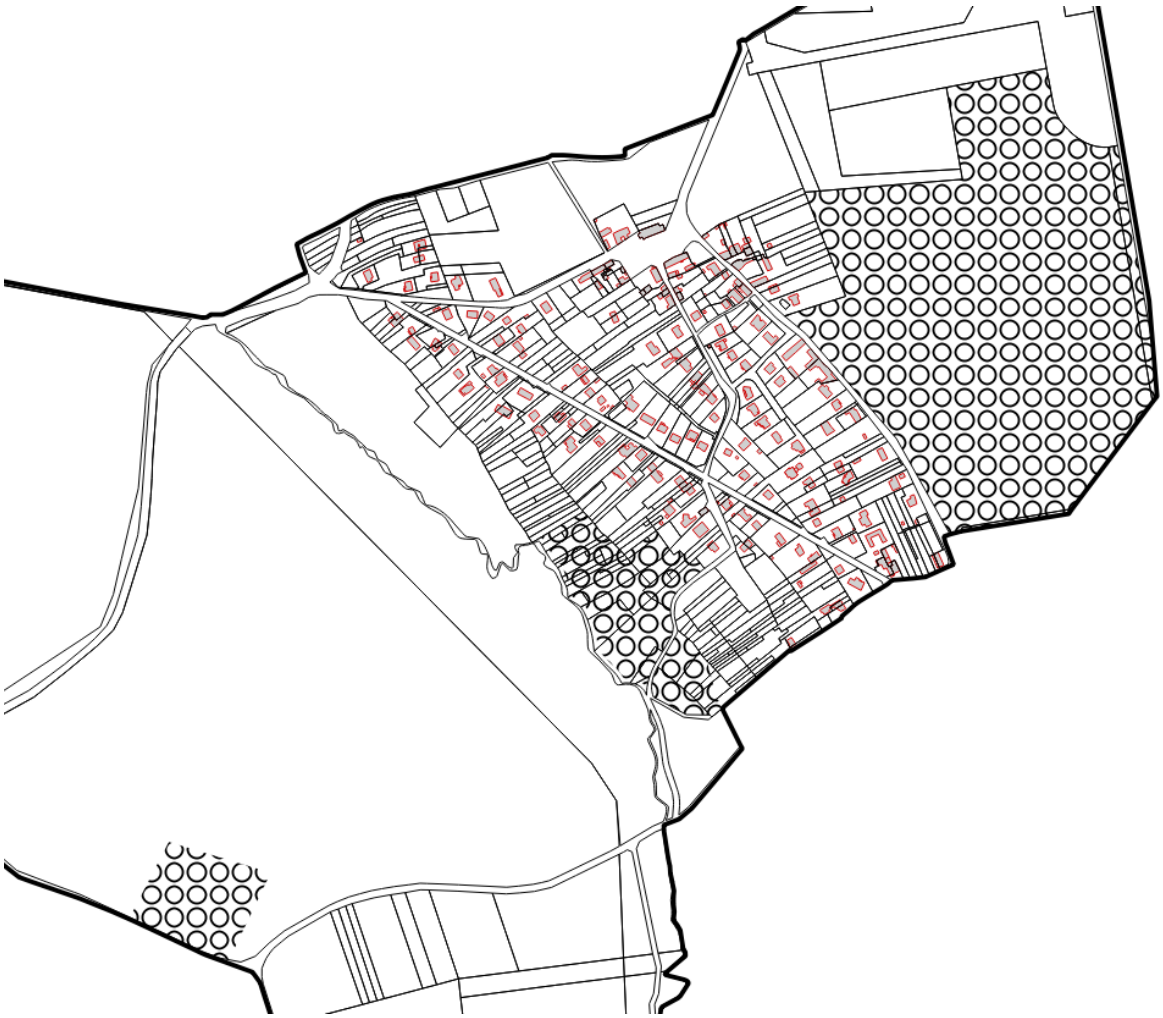
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

10. L113-1 du CU

Article L113-1 du Code de l'urbanisme :

> « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme interprète la volonté du Conseil municipal de garantir la pérennité des espaces naturels conformément à ***l'axe 1-2 et 1-3 du PADD.***



Les espaces boisés classés identifiés sur l'ancien PLU ont été repris sur le plan de zonage du présent PLU, exception faite des EBC présents sur le bord du Ru afin d'en faciliter l'entretien, à la demande du service gestionnaire. La ripisylve a cependant été identifiée au titre de l'article L151-23 du CU.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

11. L151-19 du CU

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

> « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Cet article découle de ***l'objectif 2 de l'axe 2-2 « Identifier les éléments les plus emblématiques ».***



Hameau de Rentilly

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

12. L151-23 du CU

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

> « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
>
> Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La mise en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur ***une bande minimale de 5 mètres de part et d'autre des berges du Ru et du fossé d'écoulement*** traduit ***les objectifs 1 et 2 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver la continuité écologique du Ru de la Brosse et le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux » et « Maintenir un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) le long du Ru de la Brosse ».***



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

13. Autres prescriptions

Afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions de la ZAC du Gué Langlois le long de la départementale 418, la hauteur de constructions a été limitée à 9 mètres. Cette limite a également été appliquée sur la zone d'activité située au Sud/Est de la Francilienne (limite communale entre Bussy-Saint-Martin et Collégien).



Cette prescription permet de localiser le fossé d'écoulement et découle directement de ***l'objectif 1 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver la continuité écologique du Ru de la Brosse et le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux ».***



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

14. Superficie des zones du PLU

Zone	Superficie en ha	Superficie en %
UA	4,05 ha	1,65 %
UB	28,86 ha	11,78 %
UE	24,26 ha	9,90 %
UJ	2,28 ha	0,93 %
UX1	11,31 ha	4,62 %
UX2	1,97 ha	0,80 %
UX3	6,61 ha	2,70 %
1AU	3,53 ha	1,44 %
Total U	82,87 ha	33,82 %
A	4,87 ha	1,99 %
Ap	67,14 ha	27,40 %
Total A	72,01 ha	29,39 %
N	86,82 ha	35,44 %
NE	3,31 ha *(dont 0.383 ha pour le STECAL NEst)*	1,35 % *(dont 0,17 % pour le STECAL NEst)*
Total N	90,13 ha	36,79 %
Total	**245,01 ha**	

L113-1 du CU (EBC)	*20,21 ha*	*8,88 %*
L151-19 du CU	*0,11 ha*	*9,42 %*
L151-23 du CU	*3,77 ha*	*0,05 %*
Zones humides	*0,91 ha*	*25,18 %*
Zones potentiellement humides	*60,69 ha*	*24,77 %*
L151-13 du CU (STECAL)	*0.383 ha*	*0,17 %*

15. Compatibilité avec le scénario du PADD

Le PADD fixe une évolution démographique de 1,3 % à l'horizon 2030, soit une production d'une centaine de logements. Le PLU répond à ce scénario en identifiant les possibilités de densification et de mutation du bâti et en fixant une densité de 15/18 log/ha pour l'OAP1 permettant de compenser une éventuelle rétention foncière. Le potentiel de logements ressort à 93/110 logements en fonction de la rétention foncière.

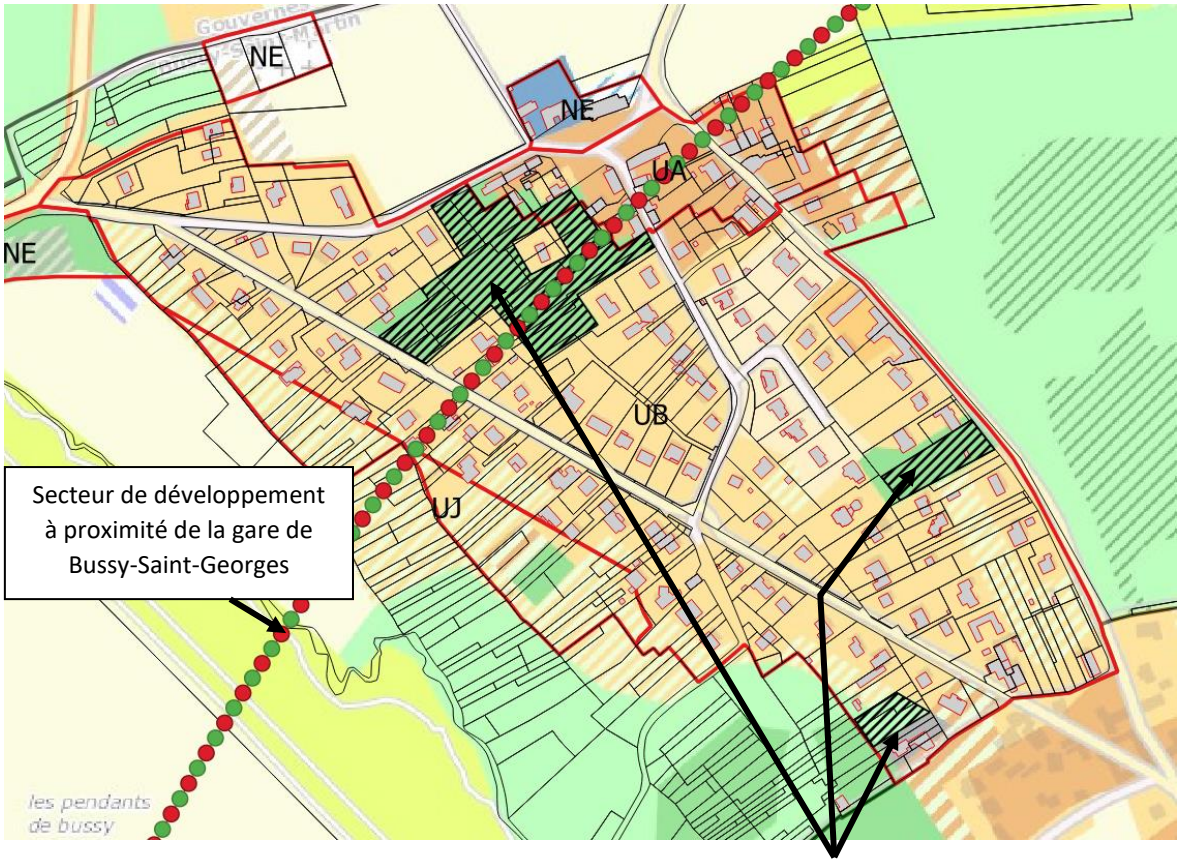
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

16. Compatibilité avec le SDRIF

Le projet de PLU prévoit une extension ***de la superficie des espaces urbanisés au sens du SDRIF*** de 4,49 hectares, basé sur le MOS2012 détaillé, corrigé pour tenir compte des constructions existantes non prises en compte ou des projets en cours de réalisation. Les zones UJ, A et N n'ont pas été comptabilisées car à constructibilité limitée. Ce chiffre est compatible avec les 5,49 ha d'extension de la superficie des espaces urbanisés octroyés par le SDRIF au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Dans le détail, sur le hameau de Rentilly, l'extension de la superficie des espaces urbanisés au sens du SDRIF atteint 3,03 ha, compatible au 2,745 ha autorisés par le secteur de développement à proximité de la gare de Torcy. Sur le bourg l'extension de la superficie des espaces urbanisés au sens du SDRIF atteint 1,46 ha, soit 1,3 ha en dessous du seuil autorisé par le secteur de développement à proximité de la gare de Bussy-Saint-Georges.

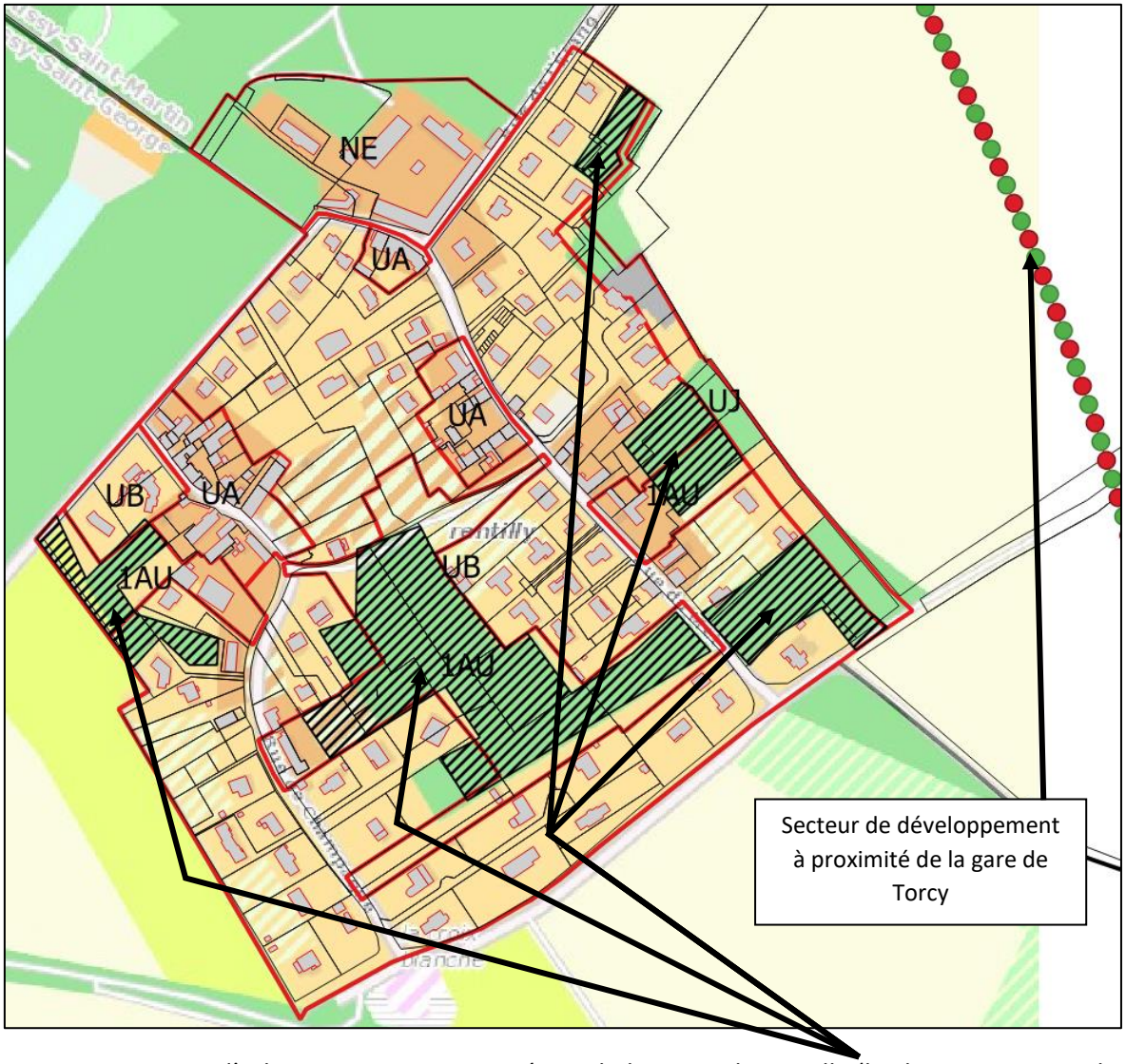
Carte 21: comparaison du MOS2012 et du zonage du PLU, bourg



Trois secteurs d'urbanisation sont concernés sur le bourg (hachures noires sur la carte ci-dessus). Ils sont inclus dans le secteur de développement à proximité de la gare de Bussy-Saint-Georges.

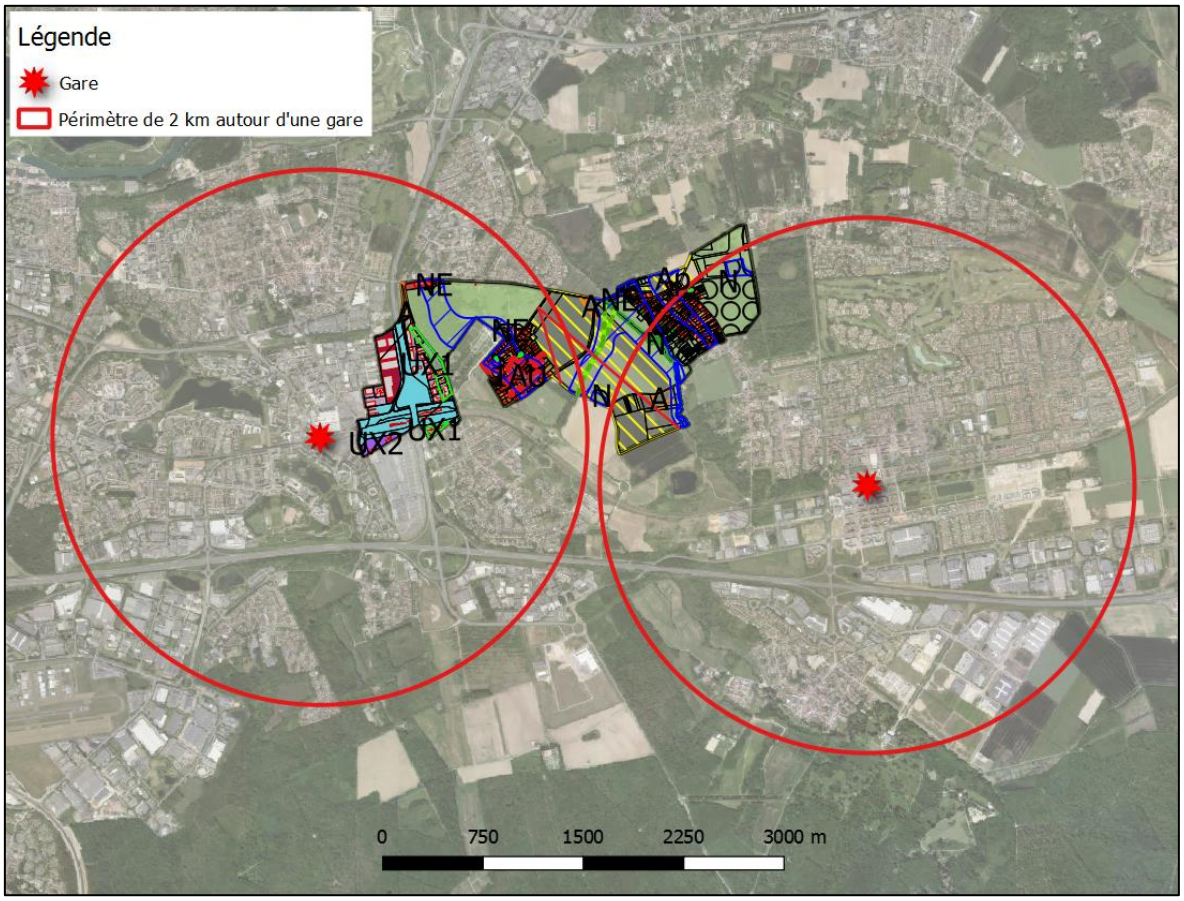
Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 22 : comparaison du MOS2012 et du zonage du PLU, Rentilly



Cinq secteurs d'urbanisation sont recensés sur le hameau de Rentilly (hachures noires sur la carte ci-dessus), localisés dans le secteur de développement à proximité de la gare de Torcy.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021



Carte 23 : Périmètres de 2 km autour des gares de Torcy et de Bussy-Saint-Georges

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Règlement

1. Dispositions générales

L'application des règles lot à lot (article R151-21 du code de l'urbanisme) permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mieux contrôler leurs applications et conséquences. Cela permet également de répartir les efforts et contraintes (espace non imperméabilisé, emprise au sol…) entre chaque lot.

2. Zone UA

Section UA1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau 1.	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	Compatibilité avec le SDAGE.
9.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
10.	Permet d'assurer une densification minimale. Le recul minimum vise à conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et d'entretien.
11.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».*** Compatibilité avec le SDAGE.
12.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
13.	
14.	Permet d'éviter les conflits de voisinages dus notamment à la perte d'ensoleillement. Permet d'assurer l'intégration paysagère des annexes.
15.	
16.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Vise à atteindre *l'objectif 4 de l'axe 2-2 « Conserver l'aspect rural de la commune ».*
39.	Compatibilité avec *l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD « Optimiser les réseaux existants et futurs ».* Compatibilité avec les documents supra-communaux.
40.	Compatibilité avec le SDAGE.
41.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
42.	Compatibilité avec les documents supra-communaux.
43.	Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
44.	Vise à limiter les pollutions visuelles en assurant l'intégration paysagère des stockages de matériaux à ciel ouvert et des citernes de toute nature.
45.	
46.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
47.	
48.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
49.	
50.	
51.	
52.	
53.	
54.	
55.	
56.	
57.	
Section UA3 : Equipements et réseaux	
58.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

59.	Permet de renforcer la défense incendie et améliore la circulation des véhicules.
60.	Rappel de la jurisprudence en vigueur.
61.	La majoration de la largeur minimum par rapport à la norme en vigueur (3 mètres) permet d'assurer une bonne circulation des véhicules.
62.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
63.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
64.	
65.	
66.	
67.	
68.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
69.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
70.	Compatibilité avec le SDAGE.
71.	
72.	
73.	
74.	
75.	
76.	
77.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.
78.	Permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique conformément à l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD.

3. Zone UB

Section UB1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau 1.	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	Compatibilité avec le SDAGE.
11.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
12.	Le recul minimum vise à conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	des questions de salubrité et d'entretien.
13.	Permet de limiter les vis-à-vis et d'assurer une densification minimale.
14.	Compte tenu de la nature et du gabarit des annexes, la règle est plus souple que pour le point 11. Le recul minimum vise à conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et d'entretien.
15.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».*** Compatibilité avec le SDAGE.
16.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
17.	
18.	Permet d'éviter les conflits de voisinages dus notamment à la perte d'ensoleillement. Permet d'assurer l'intégration paysagère des annexes.
19.	
20.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	
39.	
40.	
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	
46.	
47.	
48.	Compatibilité avec l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD « Optimiser les réseaux existants et futurs ». Compatibilité avec les documents supra-communaux.
49.	Compatibilité avec le SDAGE.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

50.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
51.	Compatibilité avec les documents supra-communaux.
52.	Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
53.	Vise à limiter les pollutions visuelles en assurant l'intégration paysagère des stockages de matériaux à ciel ouvert et des citernes de toute nature.
54.	
55.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
56.	
57.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
58.	
59.	
60.	
61.	
62.	
63.	
64.	
65.	
66.	
67.	
Section UB3 : Equipements et réseaux	
68.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
69.	Permet de renforcer la défense incendie et améliore la circulation des véhicules.
70.	Rappel de la jurisprudence en vigueur.
71.	La majoration de la largeur minimum par rapport à la norme en vigueur (3 mètres) permet d'assurer une bonne circulation des véhicules.
72.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
73.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
74.	
75.	
76.	
77.	
78.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
79.	Rappel de la législation, des normes et règlement en vigueur.
80.	Compatibilité avec le SDAGE.
81.	
82.	
83.	
84.	
85.	
86.	
87.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

88.	Permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD.***

4. Zone UE

Section UE1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau 1.	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation d'équipements collectifs de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générés par des activités à risques.
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générés par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	Compatibilité avec le SDAGE.
6.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
7.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
8.	
9.	
10.	Compatibilité avec les documents supra-communaux. Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
11.	
12.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
Section UE3 : Equipements et réseaux	
20.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
21.	Permet de renforcer la défense incendie et améliore la circulation des véhicules.
22.	Rappel de la jurisprudence en vigueur.
23.	La majoration de la largeur minimum par rapport à la norme en vigueur (3 mètres) permet d'assurer une bonne circulation des véhicules.
24.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
25.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
31.	Rappel de la législation, des normes et règlement en vigueur.
32.	Compatibilité avec le SDAGE.
33.	
34.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

35.	
36.	
37.	
38.	
39.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.

5. Zone UJ

Section UJ1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de jardin/espace vert de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générés par des activités à risques.
1.	
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de jardin de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générés par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	Compatibilité avec le SDAGE.
9.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section UJ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
10.	Permet d'éviter les conflits de voisinages dus notamment à la perte d'ensoleillement. Permet d'assurer l'intégration paysagère des annexes.
11.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».*** Compatibilité avec le SDAGE.
12.	Permet d'éviter les conflits de voisinages dus notamment à la perte d'ensoleillement. Permet d'assurer l'intégration paysagère des annexes.
13.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	
23.	
24.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

25.	
26.	Compatibilité avec le SDAGE.
27.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
28.	Compatibilité avec les documents supra-communaux.
29.	Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
30.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
31.	
32.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
Section UJ3 : Equipements et réseaux	
33.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
34.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
35.	
36.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
37.	
38.	
39.	
40.	
41.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
42.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
43.	Compatibilité avec le SDAGE.
44.	
45.	
46.	
47.	
48.	
49.	
50.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.

6. Zone UX

Section UX1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
1.	
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
Section UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
11.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
12.	
13.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	Compatibilité avec *l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD « Optimiser les réseaux existants et futurs ».* Compatibilité avec les documents supra-communaux.
23.	Compatibilité avec le SDAGE.
24.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
25.	
26.	Compatibilité avec les documents supra-communaux. Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
27.	Vise à limiter les pollutions visuelles en assurant l'intégration paysagère des stockages de matériaux à ciel ouvert et des citernes de toute nature.
28.	
29.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
30.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	
39.	
Section UX3 : Equipements et réseaux	
40.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
41.	Permet de renforcer la défense incendie et améliore la circulation des

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	véhicules.
42.	Rappel de la jurisprudence en vigueur.
43.	La majoration de la largeur minimum par rapport à la norme en vigueur (3 mètres) permet d'assurer une bonne circulation des véhicules.
44.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
45.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
46.	
47.	
48.	
49.	
50.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
51.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
52.	Compatibilité avec le SDAGE.
53.	
54.	
55.	
56.	
57.	
58.	
59.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.
60.	Permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD.***
61.	Permet une meilleure intégration des antennes relais de téléphonie et des paraboles dans leur environnement.

7. Zone 1AU

Section 1AU1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
1.	
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	Compatibilité avec le SDAGE. Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
10.	
Section 1AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
11.	Le recul minimum vise à conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	des questions de salubrité et d'entretien.
12.	Permet de limiter les vis-à-vis et d'assurer une densification minimale.
13.	Compte tenu de la nature et du gabarit des annexes, la règle est plus souple que pour le point 11. Le recul minimum vise à conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et d'entretien.
14.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».*** Compatibilité avec le SDAGE.
15.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
16.	
17.	
18.	Permet d'éviter les conflits de voisinages dus notamment à la perte d'ensoleillement. Permet d'assurer l'intégration paysagère des annexes.
19.	
20.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	
39.	
40.	
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	
46.	
47.	Compatibilité avec l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD « Optimiser les réseaux existants et futurs ». Compatibilité avec les documents supra-communaux.
48.	Compatibilité avec le SDAGE.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

49.	Permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire le ruissellement, assurer l'infiltration des eaux pluviales et conserver des espaces verts paysagers. Répond à ***l'objectif 2 de l'axe 1-4 du PADD « Limiter l'artificialisation des sols ».***
50.	Compatibilité avec les documents supra-communaux.
51.	Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
52.	Vise à limiter les pollutions visuelles en assurant l'intégration paysagère des stockages de matériaux à ciel ouvert et des citernes de toute nature.
53.	
54.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
55.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
56.	
57.	
58.	
59.	
60.	
61.	
62.	
63.	
64.	
Section 1AU3 : Equipements et réseaux	
65.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
66.	Permet de renforcer la défense incendie et améliore la circulation des véhicules.
67.	Rappel de la jurisprudence en vigueur.
68.	La majoration de la largeur minimum par rapport à la norme en vigueur (3 mètres) permet d'assurer une bonne circulation des véhicules.
69.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
70.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
71.	
72.	
73.	
74.	
75.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
76.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
77.	Compatibilité avec le SDAGE.
78.	
79.	
80.	
81.	
82.	
83.	
84.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.
85.	Permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique conformément à ***l'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD.***

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

8. Zone A

Section A1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation agricole de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
1.	
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation agricole de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	Compatibilité avec le SDAGE.
9.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
10.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
11.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
12.	
13.	
14.	Compatibilité avec le SDAGE.
15.	Compatibilité avec les documents supra-communaux. Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
16.	
17.	Conforme à ***l'objectif 2 de l'axe 1-2 du PADD « Identifier les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte ».***
18.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.
19.	
20.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
Section A3 : Equipements et réseaux	
28.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
29.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
30.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
31.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	distribution de l'eau.
37.	Rappel de la législation, des normes et règlement en vigueur.
38.	Compatibilité avec le SDAGE.
39.	
40.	
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.

9. Zone N

Section N1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Tableau 1.	Vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation naturelle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
2.	Vise à interdire et limiter les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation naturelle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou générées par des activités à risques.
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	Compatibilité avec le SDAGE.
12.	Répond à ***l'objectif 3 de l'axe 1-3 du PADD « Préserver les zones humides ».***
Section N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics compte tenu de leur nature et de leur diversité (implantation et gabarit), et afin de faciliter leur réalisation.
13.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
14.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
15.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
16.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti.
17.	Permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti en reprenant les principales caractéristiques des bâtiments existants conformément à ***l'objectif 1 de l'axe 2-2 du PADD « Préserver la qualité architecturale du tissu bâti existant ».***
18.	
19.	
20.	
21.	Compatibilité avec le SDAGE.
22.	Compatibilité avec les documents supra-communaux. Permet de limiter la prolifération des espèces invasives et répond à un objectif de santé publique.
23.	
24.	Compatibilité avec le SDAGE.
25.	
26.	Conforme à ***l'objectif 2 de l'axe 1-2 du PADD « Identifier les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte ».***
27.	Permet de prendre en compte les continuités écologiques.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

28.	
29.	Compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le PDUIF et le SCoT.
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
Section N3 : Equipements et réseaux	
37.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
38.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
39.	Permet d'assurer la sécurité des différents usagers.
40.	Rappel de la législation et des normes en vigueur.
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	Permet de limiter les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau.
46.	Rappel de la législation, des normes et règlements en vigueur.
47.	Compatibilité avec le SDAGE.
48.	
49.	
50.	
51.	
52.	
53.	
54.	Permet de garantir une bonne intégration paysagère et de limiter la vulnérabilité aux risques naturels.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Prise en compte et compatibilité avec les documents supra-communaux

1. Compatibilité avec le SCoT Marne, Brosse et Gondoire

Dispositions du SCoT		Compatibilité du PLU
Un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial		
Orientation 1 : un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)	Préserver les fronts verts (limite formée par les espaces naturels et agricoles à l'urbanisation).	*Conforme à l'objectif 3 de l'axe 2-2 du PADD « Encadrer les zones de transition ».* *L'OAP1 intègre la mise en place de transition paysagère afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions.*
	Les hameaux ou tout autre groupement de constructions hors de l'enveloppe urbaine principale des communes ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Le PLU doit définir les conditions strictes d'extension des constructions existantes dans les hameaux.	*Une OAP a été identifiée sur le hameau de Rentilly afin d'encadrer leur urbanisation.* *Le règlement de la zone Uj limite l'emprise au sol maximale des constructions annexes à 20 mètres carrés.* *Dans les zones A et N, seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous conditions.*
	Dans les zones agricoles à pérenniser : → seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. → Dans certains espaces agricoles aux sensibilités paysagères fortes, les constructions agricoles pourront être interdites. → La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités et qui présentent un intérêt patrimonial devra pouvoir évoluer si cela ne porte	*La section A1 reprend ces dispositions.* *L'axe 3-1 du PADD « Pérenniser et diversifier l'activité agricole » répond à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante. S'ils sont situés hors de l'enveloppe urbaine principale de la commune, le changement ne pourra se faire à destination de logements. → les constructions existantes et non destinées à l'exploitation seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.	
	Dans les espaces naturels et forestiers à préserver : → les zones naturelles identifiées dans le SCoT sont inconstructibles, sauf exception; → les constructions existantes seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.	*Le plan de zonage reprend ces dispositions.* *Dans les zones A et N, seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous conditions.*
	Le développement de l'urbanisation se fera en priorité en renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés à optimiser.	*Conforme à l'objectif 1 de l'axe 1-1 « Mobiliser en priorité les espaces libres au sein des tissus bâtis ».* *Une OAP a été réalisée sur la plus importante dent creuse identifiée par la commune.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Les extensions urbaines se limiteront aux secteurs voués à l'urbanisation (carte n°1 du DOO). Le développement économe de l'espace ne doit s'opérer qu'à l'intérieur de ces enveloppes foncières aux limites durables.	*Bussy-Saint-Martin n'a pas prévue d'extension conformément à l'objectif 1 de l'axe 1-1 « Mobiliser en priorité les espaces libres au sein des tissus bâtis ».*
Orientation 2 : La mise en œuvre d'un véritable projet agricole	Intégrer au diagnostic territorial l'étude du fonctionnement agricole du territoire et l'analyse des besoins.	*Le présent rapport intègre l'étude de la CAMG sur les circulations agricoles.*
	Protéger fortement les espaces agricoles propres à garantir le maintien d'une activité agricole viable par leur identification sur la base de la cartographie du DOO et leur classement en zone naturelle ou agricole.	*Les îlots PAC 2012 ont été intégrés en zone agricole constructible.* *Conforme à l'axe 3-1 du PADD « Pérenniser et diversifier l'activité agricole » répond à cette disposition.*
	Autoriser les constructions liées à l'exploitation agricole dans les espaces agricoles à pérenniser tout en préservant strictement les points de vue prioritaires et dans la mesure du possible les points de vue secondaires.	*Le règlement de la zone A reprend cette disposition.* *Les cônes de vues situés sur la commune sont identifiés en zone A ou N conformément à l'objectif 1 de l'axe 1-2 du PADD « Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables de l'urbanisation ».*
	Intégrer la question de la réglementation des constructions liées à la diversification agricole dans les espaces agricoles à pérenniser.	*Le règlement de la zone A répond à cette disposition.*
	Intégrer la question de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti agricole.	*Le bâti ancien, notamment agricole, fait l'objet d'un classement en zone UA avec une règlementation permettant sa protection et sa valorisation.*
	Prendre en compte les besoins liés à la circulation des engins agricoles afin de ne pas augmenter les obstacles.	*Le présent rapport intègre l'étude de la CAMG sur les circulations agricoles.*
	Identifier les secteurs éventuels de conflits d'usages entre développement de l'urbanisation et exploitation agricole.	*Aucun conflit d'usage n'a été détecté sur la commune.*
Orientation 3 : Des trames vertes et bleues restaurées > biodiversité	Protéger les espaces naturels de la pression foncière.	*Les espaces urbanisés se limitent au PPEANP conformément à l'objectif 3 de l'axe 1-1 du PADD « Prendre en compte le périmètre du PPEANP ». Le reste du territoire a été intégré en zone naturelle ou agricole.* *La zone Uj limite les constructions aux extensions et*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		annexes des constructions principales existantes.
	Les espaces naturels les plus remarquables et les grands massifs boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle (habitats, exploitations agricoles). Sont notamment concernés les ZNIEFF, les sites Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Arrêtés de Protection de Biotope, mais aussi certaines zones inondables.	*Le site inscrit des Vallées des Rus de la Brosse et de la Gondoire a été intégré en zone agricole ou naturelle. Des mesures de protection supplémentaires sont définies (EBC et identification au titre du L151-23 du CU).*
	Les espaces naturels plus ordinaires, mais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire bénéficient d'un niveau de protection adaptée. Ces espaces peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles. La surface imperméabilisée des constructions neuves ne doit pas excéder 5% de la surface totale de la parcelle. Les constructions existantes à vocation d'habitat situées dans ces secteurs peuvent faire l'objet de travaux d'extension, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % des espaces construits à la date d'approbation du SCoT.	*Le plan de zonage reprend ces dispositions.* *Dans les zones A et N, seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous conditions.*
	Dans les secteurs concernés par les principes de « Continuités arborées à maintenir ou créer » : Classer les alignements d'arbres, les haies, fossés ruraux ou bosquets qui jouent un rôle de corridor écologique en Espaces Boisés Classés ou en éléments de patrimoine (Article L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme)	*Conforme à l'axe 1-3 du PADD « Maintenir la qualité paysagère du Ru de de la Brosse et des constituants de la trame bleue ».* ***<u>Le plan de zonage intègre une bande de 5 mètres le long du Ru de la Brosse.</u>*** *Cette bande a été intégrée en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme.*
	Garantir le maintien des continuités écologiques le long des rus de la Gondoire et de la Brosse : Créer une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau dans le but de protéger et d'entretenir la ripisylve (constructions nouvelles et extensions interdites).	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Protéger les zones humides.	*Conforme à l'objectif 3 de l'axe 1-2 du PADD « Protéger les zones humides ».* *Les zones humides ont été identifiées au plan de zonage. Le règlement de l'ensemble des zones intègre cette disposition.*
	Les fronts verts ne doivent pas constituer des barrières qui entraveraient les échanges entre trame verte urbaine et espaces naturels et agricoles. Ainsi, **les documents d'urbanisme définissent les règles pour permettre ces interconnexions et plus particulièrement la pénétration de la nature dans l'urbanisation** (continuités écologiques intra urbaines).	*L'OAP n°1 intègre des dispositions concernant l'aménagement d'espaces verts et de cheminement doux.*
	Le maillage comprenant les espaces publics « verts » (squares, parcs, espaces de promenade, …) dans les zones urbanisées est à préserver.	
	Des franges, espaces d'échanges et d'interpénétration entre la ville et les espaces naturels et agricoles sont à aménager.	*Conforme à l'objectif 3 de l'axe 2-2 du PADD « Promouvoir un développement durable et de qualité ».* *L'OAP n°1 intègre des principes d'intégration paysagère.*
	Intégrer dans les PLU et dans les cahiers des charges de tout programme d'urbanisme, d'aménagement et de renouvellement urbain, ayant une vocation résidentielle ou tertiaire, la réalisation d'espaces verts qualitatifs et constitués d'essences végétales locales dans une perspective globale de reconnexion avec la trame verte.	*L'OAP n°1 intègre des dispositions concernant l'aménagement d'espaces verts et d'intégration paysagère.*
	Les cheminements piétons et cycles en site propre, déconnectés de la voirie, feront l'objet d'un traitement paysager végétal dominé par les essences arborées.	*La commune de Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée.*
	L'ensemble des aménagements paysagers et horticoles réalisés sur le territoire du SCoT devront être essentiellement constitués d'essences végétales locales, adaptées aux conditions locales (climatiques,	*Les paragraphes « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement répondent à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	édaphiques…).	
LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT		
Orientation 1 : La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire	Conforter les communes rurales tout en préservant le cadre de vie : accueillir 3 % de la construction neuve de logements dans le pôle rural de respiration.	*Conforme à l'objectif 2-1 du PADD « Participer à l'effort de production de logements ».* *L'OAP n°1 permet d'atteindre cette prescription.*
	Avant toute ouverture à l'urbanisation des « secteurs voués à l'urbanisation » ou des « espaces de constructibilité limitée », le PLU devra justifier du potentiel et des capacités de re-densification et de réorganisation des espaces urbanisés à optimiser.	*Le rapport de présentation a analysé les capacités de densification et de mutation possible sur le tissu urbain bâti.*
	Dans les nouveaux secteurs d'urbanisation la densité minimale est fixée à 30 logs/ha.	*La commune de Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée.*
	Dans les secteurs de renouvellement urbain, la densité minimale est fixée à 30 logs/ha en cœur de village et à 25 logs/ha en secteur pavillonnaire (les densités minimales peuvent être réduites dans une limite de -50 %).	*Conforme à l'objectif 2 de l'axe 1-2 du PADD.* *L'OAP n°1 répond également à cette disposition en fixant une densité minimale.*
	Les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces de constructibilité limitée (extension) seront repris dans le PLU et leurs aménagements feront l'objet de procédures d'aménagement d'ensemble.	*La commune de Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée.*
	Les communes du pôle rural de respiration (Carnetin, Lesches, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Bussy-St-Martin excepté Conches-sur-Gondoire) : à minima 20% des logements neufs construits doivent être réservés pour du logement social.	*Conforme à l'objectif 3 de l'axe 2-1 du PADD « Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation ».*
	Augmenter la part des logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes : 20% de PLAI minimum dans les projets de logement social, 25% de PLS maximum.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Développer l'offre sociale dans le parc privé existant par le financement d'opérations d'acquisition-amélioration à hauteur de 5% de la construction neuve.	
	Dans les documents de planification (PLH, PLU), prévoir le développement d'une offre de logements « intermédiaires » à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants : développement de l'accession à la propriété, soutien des collectivités aux projets comprenant de l'accession maîtrisée à la propriété (PSLA…).	
	Rééquilibrer l'offre de logements en augmentant la part des logements de petite taille qui font défaut : PLH et documents d'urbanisme.	
Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets	Développer la mixité des fonctions urbaines dans les secteurs voués à l'urbanisation dès lors qu'elle contribue à leur animation ou leur revitalisation, en cohérence avec les transports.	*Les zones UA et UB répondent à cette disposition. La réglementation de ces zones autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.*
	Accueillir une offre commerciale, de services et d'équipements d'échelle d'agglomération dans des pôles bien desservis en transports collectifs : équipements sportifs spécialisés, équipements culturels structurants, commerces.	*Les terrains affectés aux équipements de services urbains font l'objet d'un zonage spécifique (UE et Ne). Des espaces proches des équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements.*
	Identifier les centralités de proximité existantes, à préserver ou à créer dans les documents d'urbanisme et permettre leur desserte en liaisons douces vers l'ensemble des secteurs résidentiels sous influence ;	*Les zones UA et UB répondent à cette disposition.*
	Permettre les activités compatibles avec l'habitat en secteur résidentiel dans les documents d'urbanisme = ne pas les interdire. Les activités non compatibles avec l'habitat car engendrant des nuisances importantes	*La réglementation des zones urbaines (UA et UB) autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	prendront place dans les zones à dominantes d'activités économiques.	*habitation et activité.*
	Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, étudier les besoins en équipements de proximité liés à l'arrivée de nouvelles populations et réserver des emplacements spécifiques pour l'implantation de ces nouveaux équipements	*Les terrains affectés aux équipements de services urbains font l'objet d'un zonage spécifique (UE et Ne). Des espaces proches des équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements.*
	Prévoir la desserte en Très Haut Débit en amont de tous les projets dans les secteurs voués à l'urbanisation.	*Les paragraphes « Desserte des réseaux » du règlement répondent à cette disposition.*
	Soutenir l'amélioration de la desserte des zones urbaines existantes par le réseau Très Haut Débit.	*L'objectif 3 de l'axe 3-2 du PADD « Optimiser les réseaux existants et futurs » répond à cette disposition.*
	Etudier les besoins de stationnement automobile pour chaque type de zone et prévoir des règles modulées en fonction de la desserte en transports collectifs.	*Le rapport de présentation analyse les besoins en stationnement automobile de la commune.* *L'OAP n°1 intègre des principes d'aménagement en matière de stationnement.*
	Permettre la réalisation d'aires de stationnement dans des espaces mutualisés, non attenants au logement dans les centralités de proximité et aires d'influence de gare.	*L'OAP n°1 prévoit des principes d'aménagement concernant le stationnement.*
	Etudier l'opportunité de réduire les normes de « stationnement destination », dans le respect des besoins réels, dans les zones urbaines (équipements, commerces) pour inciter à la fréquentation de ces lieux en modes doux et prévoir des normes de stationnement vélos.	*Les paragraphes « Stationnement » de l'ensemble des zones urbaines du règlement répondent à ces dispositions.*
	Définir des règles minimales de stationnement des véhicules non motorisés dans l'ensemble des zones des documents d'urbanisme (vélos, poussettes) et prévoir ces emplacements sécurisés dans l'ensemble des projets.	
	Définir des règles pour l'intégration paysagère et environnementale des parcs de stationnement. Exemples : plantations d'arbres de haute-tige, utilisation de matériaux poreux, etc.	*Les paragraphes « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement répondent à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Généraliser le développement des parkings relais aux carrefours stratégiques de lignes fortes de transports en commun.	*Sans objet.*
	Identifier des périmètres de préservation ou de développement de la diversité commerciale dans les documents d'urbanisme, et définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif.	*La réglementation des zones urbaines (UA et UB) autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.* *Des zones UX spécifiques aux zones d'activités ont été intégrées au plan de zonage avec une règlementation adaptée.*
Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant	Densification de l'existant : terrains sous-utilisés, hauteur, mutabilité possible à long terme.	*L'OAP n°1 réponde à cette disposition.*
	Amélioration des espaces publics de manière à favoriser la cohabitation des usages.	*Les zones UA et UB répondent à cette disposition. La réglementation de ces zones autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.*
	Organiser l'occupation des sols dans les zones d'activités : spécifier la vocation des zones d'activités économiques existantes et en projet.	*Des zones UX spécifiques aux zones d'activités ont été intégrées au plan de zonage avec une règlementation adaptée.*
	Commerces de moins de 400m² de surface utile : – Les commerces de moins de 400m² de surface utile sont libres d'implantation dans les espaces urbanisés à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation (carte 1 du DOO) afin de favoriser l'implantation de services à la population au plus près et de favoriser la redynamisation des centres ville et centres bourgs ; – Ne pas entraver l'implantation des commerces de moins de 400m² de surface utile en fixant dans les PLU	*Le règlement des zones UX reprend toutes ces dispositions.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	des normes de stationnement visiteur ou de livraison trop contraignantes et qui pourraient empêcher l'implantation de ce type de commerce ; – Dans les zones d'activités économiques, les commerces de moins de 400m² de surface utile peuvent s'implanter pour permettre l'animation du cadre de vie dans la zone et limiter ainsi les déplacements en voiture (restauration, etc.).	
	– Commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile : – Les commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile sont autorisés dans les espaces urbanisés à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation (carte 1 du DOO), dans les ZACom et hors ZACom, sous conditions, afin d'encadrer de façon durable les implantations commerciales intermédiaires pouvant jouer un rôle d'animation de l'espace public et pouvant contribuer à diversifier les services aux populations ; – Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain ; – Dans les zones d'activités économiques, les commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile peuvent s'implanter uniquement s'ils s'intègrent dans le cadre d'une réflexion d'ensemble qui contribue à limiter les déplacements en voiture au sein de la zone (plan d'aménagement global, prenant en compte les conditions de déplacements véhicules et modes doux, les pratiques et besoins des salariés sur site, le nombre d'emplois sur site, etc.).	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	En dehors des ZACom, les commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile sont autorisés (conditions cumulatives) : – S'ils s'intègrent dans un environnement caractérisé par la présence de fonctions urbaines mixtes à dominante habitat, avec éventuellement des équipements et des services ; – S'ils s'insèrent dans une centralité de proximité existante OU une centralité de proximité à créer à définir sous certaines conditions ; – S'ils bénéficient d'une desserte à moins de 10 minutes à pieds par un bus urbain ou inter urbain ; – S'ils sont accessibles par une liaison douce depuis le centre-ville, le centre bourg ou le pôle gare le plus proche.	
Orientation n°3 : Les moyens d'un développement économique innovant	Garantir la qualité des entrées de ville : une exigence indispensable.	*Le règlement des zones UX reprend toutes ces dispositions.*
	Conjuguer développement économique et qualité environnementale, architecturale et paysagère.	
Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement	Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.	*Les paragraphes « Volumétrie et implantation des constructions » des zones urbaines (UA et UB) répondent à cette disposition.*
	Les projets d'aménagement d'ensemble devront intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation solaire notamment) et de performance thermique des formes urbaines.	*Les paragraphes « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des zones urbaines (UA et UB) intègrent ces dispositions.*
	Ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque.	*Les paragraphes « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de l'ensemble des zones*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		du règlement n'interdisent pas cette disposition.
	L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation.	*La réglementation du paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
	Développer le territoire hors de toute zone de risque majeur.	*Les risques et nuisances détectés lors du diagnostic ont été pris en compte dans le développement de l'urbanisation.* *Les articles 2 de l'ensemble des zones autorisent les garages et aires de stationnement en sous-sol à condition qu'une étude de sol démontrant l'absence de risques d'inondation.*
	Protéger des nuisances sonores.	
	Imposer aux projets de constructions de plus de 5 logements, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.	
Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain	Requalifier les sites d'entrées de ville peu qualitatifs.	*La commune de Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée.*
	Mettre en place des dispositions règlementaires adaptées pour améliorer la qualité générale des paysages perçus depuis les voies principales.	*L'OAP n°1 intègre des principes d'intégration paysagère.*
	Développer une intégration paysagère des espaces paysagers sensibles du territoire.	*La commune de Bussy-Saint-Martin n'est pas concernée.*
	Faire des franges paysagères des secteurs de transitions qualitatives entre espace urbain et agricole ou naturel. Identifier tous les secteurs de franges susceptibles de participer aux échanges entre espaces naturels et	*L'objectif 3 de l'axe 2-2 du PADD « Encadrer les zones de transition » répond à cette disposition.* *Des zones UJ ont été créées à l'Est du hameau de Rentilly et à l'Ouest du bourg.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	agricoles.	
	Règlementer l'aménagement des clôtures et assurer l'accompagnement végétal des espaces construits.	*Les paragraphes « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de l'ensemble des zones du règlement n'interdisent pas cette disposition.*
	Lors des projets d'aménagement d'ensemble intégrer la question des franges afin de réfléchir en amont à leur traitement et d'inciter à des aménagements cohérents et de qualité parfaitement intégrée à leur environnement paysager.	*L'OAP n° intègre une transition paysagère pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions.*
	Poursuivre la pénétration de la trame verte dans le milieu urbain afin de garantir les échanges avec le grand paysage.	
	Lors des projets d'aménagement (ZAC, lotissement, OAP des PLU), intégrer la question des points de vue afin de valoriser les effets de covisibilité entre les éléments bâtis et non bâtis du paysage et les vues sur le grand paysage (accroches paysagères) : 2 types de points de vue sont repérés, les points de vue prioritaires pour lesquels la préservation est exigée ; les points de vue secondaires dont la préservation est à assurer dans la mesure du possible.	*L'OAP n°1 intègre cette disposition.*
	Interdire les constructions agricoles dans certains secteurs sensibles.	*Le plan de zonage identifie deux zones A constructibles, le reste étant protégée par une règlementation adaptée.*
	Les secteurs de lignes de crêtes et de rebords de plateau devront être repérés dans les PLU. Les secteurs de projets devront prévoir une intégration paysagère des éléments bâtis afin de ne pas entraver la lecture du paysage dans ces secteurs.	*L'OAP n°1 intègre cette disposition.*
	Des paysages urbains diversifiés : morphologie urbaine et architecture : Encourager les projets privilégiant la diversité architecturale et des formes urbaines afin de limiter les effets masses liés à l'augmentation de la densité	*Les paragraphes « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de l'ensemble des zones urbaines du règlement répondent à ces dispositions et différencie les différentes zones et typologies du bâti*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	dans les secteurs de projets.	*présent sur le tissu urbain.*
	Imposer un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre favorisant l'intégration paysagère des éléments construits, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain et favorisant les échanges et liens sociaux.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.*
LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE		
Orientation 2 : La valorisation culturelle du territoire	Faire du Parc de Rentilly le moteur d'une politique culturelle au rayonnement supra régional.	*Le parc de Rentilly est protégé par un zonage N interdisant toute construction à l'exception des équipements d'intérêts collectifs et services publics.*
Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional	Protéger les éléments du petit patrimoine identitaire (anciens et contemporains).	*Les éléments identitaires ont été identifiés au plan de zonage par des étoiles rouges au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.*
	Soutenir le renforcement de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire du ScoT en accompagnant la diversification agricole (gîtes ruraux) et les projets de type chambres d'hôtes et en développant l'offre hôtelière dans les centralités.	*L'objectif 3 de l'axe 3-1 du PADD « Encourager la diversification de l'activité agricole » répond à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2. Compatibilité avec le SDRIF

Dispositions du SDRIF		Compatibilité du PLU
Relier et structurer		
Les infrastructures de transport	Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement. Ils doivent relier les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. Ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs.	*L'OAP n°1 intègre cette disposition.*
	Eviter la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport.	*Aucune infrastructure de transport ne vient fragmenter les espaces agricoles, boisés ou naturels.*
Les réseaux et les équipements liés aux ressources	Conserver l'emprise des terrains affectés aux équipements de services urbains.	*Les terrains affectés aux équipements de services urbains font l'objet d'un zonage spécifique (UE et Ne). Des espaces proches des équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements, en association avec l'accroissement de la population.*
	Maintenir les accès et pérenniser un voisinage compatible avec les équipements de services urbains.	
	Prévoir les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'accroitre les performances des équipements de services urbains.	
	Réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets dans les espaces où leur création peut être autorisée et à proximité des activités concernées.	
Polariser et équilibrer		
Orientations communes	Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines.	*Le projet du PLU est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines.	
	Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.	*Le projet du PLU est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). Cette volonté du conseil municipal va naturellement renforcer le centre-ville de la commune et optimiser la gestion des réseaux.* *La diversité des fonctions est assurée par la règlementation des zones UA et UB (autorisation des activités avec l'habitat).*
	Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle pour les nouvelles formes urbaines.	*Le règlement et l'OAP n°1 intègrent des principes visant à préserver les caractéristiques du patrimoine architectural ainsi que les caractéristiques paysagères de la commune (paragraphe « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).*
	Coordonner densification et possibilité d'alimentation par les réseaux et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.	*La réglementation du paragraphe « Desserte par les réseaux » du règlement de toutes les zones intègre cette disposition.*
	Réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques des nouveaux aménagements et du renouvellement urbain.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.*
	Limitée la surface et la continuité des espaces imperméabilisés.	
	Faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.	
	Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement (toiture végétale, récupération, noues).	*La réglementation du paragraphe « Desserte par les réseaux » du règlement de toutes les zones intègre cette disposition.*
	Privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source (la gestion des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Le débit de fuite gravitaire est limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale.	
	Préserver l'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats et leur exploitation future.	*Sans objet.*
	Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales.	*L'objectif 3 de l'axe 2-1 du PADD « Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation » répond à cette disposition.*
	Développée l'offre locative sociale et intermédiaire et l'offre d'habitat spécifique (logements étudiants, personnes âgées …).	
	Privilégier la densification des zones d'activités existante par rapport à des extensions nouvelles.	*La réglementation des zones urbaines (UA et UB) autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.*
	Rechercher une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale pour la localisation des espaces de construction de bureaux.	
	Privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale pour la localisation de nouvelles zones d'activités. Celles-ci doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.	
	Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité apte à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Privilégier la densification des équipements et de services à la population existants (commerce, culture, éducation…) par rapport à des extensions nouvelles.	*Les terrains affectés aux équipements de services urbains font l'objet d'un zonage spécifique (UE et Ne).* *Des espaces proches des équipements sont prévus afin de*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Effectuer prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population.	*prévoir leurs développements, en association avec l'accroissement de la population.*
	Créer, maintenir et développer dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit, les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens.	*La réglementation des zones urbaines (UA et UB) autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.*
	Éviter les implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers.	
	Enrayée la multiplication des zones commerciales.	
Les espaces urbanisés *Le bourg et le hameau de Rentilly sont classés comme « espaces urbanisés à optimiser ».* *Les ZAE sont classées comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».*	**Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine.** Suivant le référentiel du SDRIF, la densité humaine était de 21,70 hab+emp/ha en 2012, cela correspond à une augmentation minimale de 3,255 hab+emp/ha (24,955 hab+emp/ha en 2030).	*Le projet de PLU prévoit une augmentation de population de l'ordre de 178 habitants sur la période 2013/2030.* *Il est raisonnable de penser que le nombre d'emplois va continuer d'augmenter compte tenu des projets d'agrandissement de Bay 2, du site de la RATP et du bouclage de la ZAC du Gué Langlois. Pour rappel, le nombre d'emplois a augmenté de 90 % entre 2008 et 2013 (de 287 à 544). Une augmentation de l'ordre de 100 emplois à l'horizon 2030 est une estimation réaliste. Suivant les derniers chiffres de l'INSEE, 612 emplois sont comptabilisés en 2015, 703 d'après la CCI en 2018.* *Le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation de l'ordre de 4,49 ha sur la période 2013/2030 par rapport au référentiel du SDRIF.* *En 2030, la densité humaine est attendue à (719 + 178 + 544 + 100) / (54,90 + 4,49) = 25,95 hab+emp/ha* *Ce chiffre correspond à une augmentation de la densité humaine de 19,6 % environ.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat. Suivant le référentiel du SDRIF, la densité des espaces d'habitat était de 7,3 logs/ha en 2012, cela correspond à une augmentation minimale de 1,095 logs/ha (8,395 logs/ha en 2030).	*Le projet de PLU prévoit une production de l'ordre de 100 logements sur la période 2013/2030.* *Le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation de l'ordre de 4,49 ha sur la période 2013/2030 par rapport au référentiel du SDRIF.* *En 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat est attendue à (265 + 100) / (36,20 + 4,49) = 8,97 logs/ha* *Ce chiffre correspond à une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 22,9 % environ.*
Les nouveaux espaces d'urbanisation *L'extension maximale peut atteindre 10 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (54,90 ha), soit 5,49 ha*	A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans les secteurs de développement à proximité des gares. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. **Le bourg est situé dans le périmètre de la gare de Bussy-Saint-Georges, une extension de l'urbanisation du bourg de l'ordre de 2,745 ha est possible.** **Le hameau de Rentilly est situé dans le périmètre de la gare de Torcy, une extension de l'urbanisation du hameau de l'ordre de 2,745 ha est possible.**	*Sur le bourg, l'extension de l'urbanisation atteint 1,46 ha.* *Sur Rentilly, l'extension de l'urbanisation atteint 3,03 ha.* *Au total, l'extension de l'urbanisation ressort à 4,49 ha.*
Préserver et valoriser		
Les espaces agricoles	Préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes. Dans les espaces agricoles, hors capacités d'urbanisation non cartographiées, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition : – les installations nécessaires au captage d'eau	*La règlementation de la zone A (Section A1) répond à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	potable ; – les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ; – le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; – l'exploitation de carrière sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; – à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (les installations photovoltaïques sont interdites au sol).	
	Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières.	
	Identifiés et préserver les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

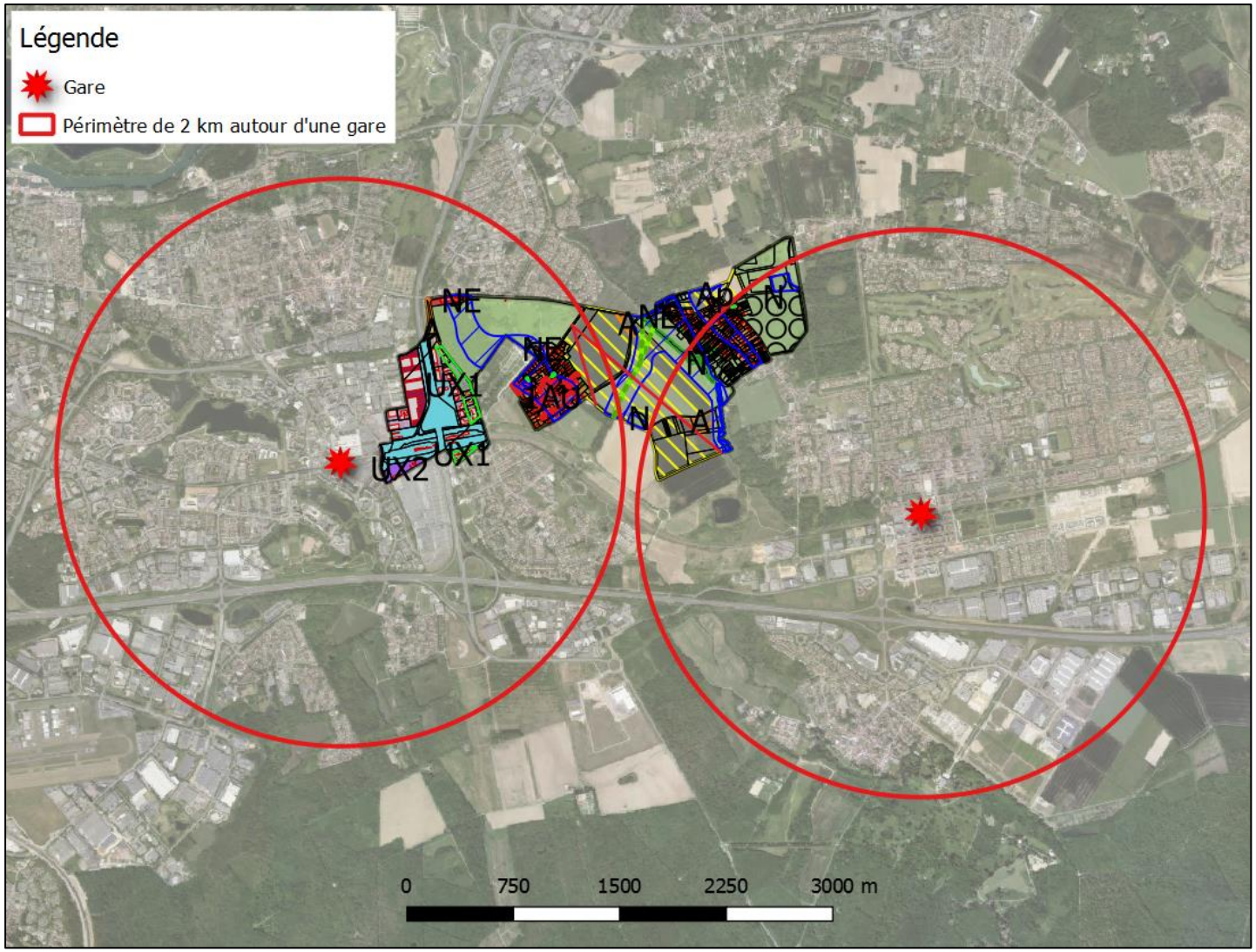
Les espaces boisés et les espaces naturels	Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Peuvent toutefois être autorisés : – le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; – l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.	*La règlementation graphique de la zone N (naturelle) répond à cette disposition.*
	En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.	
Les espaces verts et les espaces de loisirs	Pérenniser et optimiser la vocation des espaces verts publics existants. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous compensation. Le PLU doit permettre : – de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; – d'aménager les bases de plein air et de loisirs ; – de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, dans	*L'axe 3-3 du PADD « Conserver les équipements et services de la commune » répond à cette disposition.* *Les terrains affectés aux équipements de loisirs et de services urbains font l'objet d'un zonage spécifique (UE et Ne). Ces espaces sont à proximité des zones urbanisées.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection.	
	Améliorer l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics).	*L'OAP n°1 intègre cette disposition.*
Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes	Maintenir les continuités existantes	*Les continuités existantes seront maintenues par un zonage agricole ou naturel.*
	Rétablir ces continuités en cas d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.	*L'OAP n°1 intègre cette disposition.*
Le fleuve et les espaces en eau	Impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau.	*La règlementation de la zone N répond à cette disposition.*
	Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.	
	Préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau.	
	Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Carte 24 : les secteurs de développement à proximité des gares, CDHU



Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

3. Compatibilité avec le PLH

Dispositions du PLH		Compatibilité du PLU
Les orientations stratégiques de la Communauté d'Agglomération		
Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits notamment des jeunes familles et des ménages les plus fragiles	Engager un effort significatif en matière de construction sur le territoire.	*L'axe 2-1 du PADD « Participer à l'effort de production de logements ».*
	Eviter la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport.	*Aucune infrastructure de transport ne vient fragmenter les espaces agricoles, boisés ou naturels.*
	Accroître le nombre de logements sociaux en veillant à leur diversité (taille et type de financement) et à leur qualité (énergétique et intégration urbaine).	*Le règlement de la zone UA impose la création de 15 % de LLS dans les secteurs identifiés au règlement graphique.*
	Développer une offre de logements "intermédiaires" à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants (accession à coût maîtrisé, locatif intermédiaire...).	*L'objectif 3 de l'axe 2-1 du PADD « Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation » et l'OAP n°1 répondent à cette disposition.*
Améliorer le parc existant en ciblant les poches de difficulté	Améliorer la connaissance et l'image du parc social existant.	*L'objectif 3 de l'axe 2-1 du PADD « Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation ».*
	Poursuivre et étendre la lutte contre l'habitat indigne, les propriétaires indélicats et la précarité énergétique dans l'ensemble des secteurs repérés sur la Communauté d'Agglomération.	
Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques	Favoriser le développement de produits à destination des ménages les plus modestes en veillant à la solidarité territoriale.	
	Mettre en œuvre la politique à destination des gens du voyage.	*La commune ne met en œuvre de politique particulière à destination des gens du voyage. Le règlement écrit ne fait pas obstacle à cette disposition.*
	Diversifier les réponses apportées aux personnes âgées.	*L'objectif 3 de l'axe 2-1 du PADD « Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation » répond à cette disposition.*
	Améliorer et diversifier l'offre de logements à destination des jeunes.	
Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire : préserver	Continuer à valoriser les tissus et le patrimoine urbain ancien et renforcer les centres urbains.	*Une zone UA a été identifiée afin de valoriser le patrimoine ancien et sauvegarder la typologie du tissu bâti ancien.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

voire renforcer la qualité urbaine	Développer une offre de logements de qualité innovante et attractive favorisant de nouvelles formes urbaines.	*L'OAP n°1 répond à cette disposition.*
	Renforcer la politique foncière à l'échelle communautaire.	
	Préparer l'intégration des orientations du PLH dans le PLU et mettre en cohérence les politiques de développement de l'habitat.	
Scenarii d'évolution et objectifs quantitatifs		
La production de logements à court terme pour la commune de Bussy-Saint-Martin (2011-2017)	**12 logements à produire, soit une production annuelle de 2 logements. (1 projet de construction identifiée + 11 constructions supplémentaires envisagées).**	*La mise en place des orientations d'aménagements et de programmation doit permettre d'atteindre ces objectifs. Le règlement de la zone UA impose la création de 15 % de LLS dans les secteurs identifiés au règlement graphique.*
	Réalisation de 2 logements sociaux.	

Un nouveau programme local de l'habitat arrêté le 27 mai 2019 dont l'approbation doit intervenir en début d'année 2020, doit décliner les objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Le SRHH adopté le 20 décembre 2017 fixe un objectif de production de 1 173 logements par an, dont 455 LLS à minima pour 2018-2023 à la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire. Le PLU qui a pour objectif une production de 100 logements dont 5 logements sociaux d'ici 2030 respecte ces objectifs.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

4. Compatibilité avec le PDUIF

Dispositions du PDUIF		***Compatibilité du PLU***
Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs		
Action 1-1 : agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie.	*La partie « Transports et déplacements » du présent rapport de présentation répond à cette disposition.*
	Intégrer dans le PADD les recommandations ci-avant sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs.	*L'objectif 3 de l'axe 2-3 du PADD « Développer les liaisons douces » répond à cette disposition.*
	Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée : → l'article 3/OAP permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ; → les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.	*L'OAP n°1 intègre des principes en matière de déplacement.*
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo		
Action 4-2 : favoriser le stationnement des vélos	Intégrer dans l'article 12 des zones U et AU du PLU les normes minimales proposées : → habitat : pour les opérations d'habitat groupant 2 logements ou plus, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une	*Les paragraphes « Stationnement » de l'ensemble des zones du règlement intègrent ces dispositions.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	superficie minimale de 3 m² pour l'ensemble de l'opération ; → bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ; → pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves ; → pour les collèges, lycée et établissement d'enseignement supérieur, 1 place pour trois à cinq élèves ; → pour les autres destinations de construction de plus de 500 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs ; → l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ; → cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 % ; → les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ; → des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.	
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés		
Action 5-3 : encadrer le développement du stationnement privé	Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE, inclut le	*Les paragraphes « Stationnement » de l'ensemble des zones du règlement intègrent ces dispositions.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	stationnement des deux-roues motorisés.	
	Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux, 1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher.	
	Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.	
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train		
Action 7-4 : contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison	Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes : → commerces : une aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,2 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m². ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ; → bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.	*Le paragraphe « Stationnement de l'ensemble des zones » du règlement intègrent ces dispositions.*

5. Compatibilité avec le PLD des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée 2008

Objectifs du PLD		Compatibilité du PLU
Action 17.3 : Mettre en œuvre la charte de qualité des axes de voirie	Intégrer la charte aux documents d'urbanisme (PLU) pour améliorer la prise en compte des déplacements alternatifs à la voiture (bus, modes doux) lors de la création de nouvelles	Un rappel de la Charte figure au PADD. La charte est annexée au PLU.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	voies : référence dans le PADD et mise en annexe du PLU.	
Action 24 : Mettre en cohérence les PLU et les ScoT avec le PLD et le PDUIF	Mission de conseils aux communes et intercommunalités lors de la modification/mise en place de PLU et de SCoT pour la prise en compte du PDUIF et du PLD.	Inviter dans le cadre des réunions personnes publiques associées.
Action 25.1 : Anticiper la desserte des bus et des mobilités douces dans les projets de développement urbain	Lors de la création de projets de développement urbain (ZAC, ZAE…), favoriser les sites qui sont à la fois : - desservis par les TC ou qui seront desservis par le réseau bus "objectif" ; - desservis par un itinéraire cyclable structurant actuel ou inscrit dans le schéma structurant cyclable. Dans le cas de zones non couvertes par le réseau de bus "objectif", prendre en compte l'accessibilité par le bus dès les dossiers de création de la zone.	Le PLU ne prévoit pas la création de nouvelle ZAC ou ZAE. L'urbanisation est concentrée dans le tissu existant.
Action 25.2 : Assurer la compatibilité entre les formes urbaines et l'écomobilité	Intégrer dans les PLU et les dossiers de ZAC la prise en compte des continuités piétonnes et cyclables vers les équipements publics et les arrêts de bus, par exemple en fond de raquette ou d'impasse.	Objectif intégré dans l'OAP (cheminement doux à conserver).
Action 27 : Définir une règlementation pour le stationnement vélo dans les plans locaux d'urbanisme	Imposer l'introduction dans l'article 12 des PLU de règles pour la prise en compte du stationnement vélo, que ce soit pour l'habitat collectif ou pour les autres types de construction.	Le règlement du PLU reprend les normes introduites par le PDUIF.

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

6. Compatibilité avec le SDAGE

Dispositions du SDAGE		Compatibilité du PLU
Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques		
Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme *(Disposition 6 du SDAGE 2010-2015)*	Lorsqu'il existe, il est souhaitable que : ❖ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU; ❖ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ; ❖ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.* *Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.* *Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements et de la ripisylve du cours d'eau y contribue également.*
Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie *(Disposition 7 du SDAGE 2010-2015)*	Les collectivités et maîtres d'ouvrage veilleront à favoriser : ❖ la non imperméabilisation des sols ou leur perméabilisation ; ❖ Les surfaces d'espaces verts, permettant d'accroitre l'évapotranspiration de l'eau, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.* *La réglementation du paragraphe « Desserte par les*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation ; ❖ la rétention à la source de l'eau de pluie ; ❖ l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe ; ❖ la réutilisation de l'eau de pluie ; ❖ la réduction des émissions de polluants à la source.	*réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques		
Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons *(Disposition 12 du SDAGE 2010-2015)*	Comprendre des mesures de maintien de la ripisylve et de mise en place de zones tampons.	*Conforme à l'axe 1-3 du PADD « Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Brosse et des constituants de la trame bleue ».* ***<u>Le plan de zonage délimite une bande de protection minimale de 5 mètres de part et d'autre du Ru de la Brosse et du fossé d'écoulement.</u>*** *Cette bande a été intégrée en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme.* *L'objectif 1 de l'axe 3-2 du PADD répond à ces dispositions.* *Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » vient compléter le zonage en assurant la préservation des bergers et de la ripisylve du Ru.*
	Étendre ces deux types de mesures dans les bassins versants de masses d'eau superficielles continentales ou littorales, soumises à des pollutions diffuses menaçant l'atteinte de leur bon état, à toute autre ressource en eau non couverte par le programme d'actions national (fossés, plans d'eau de moins de 10 hectares, bétoires et dolines, fonds de thalweg et cours d'eau en traits continus ou discontinus des cartes IGN au 1/25 000ème...) sur la base d'un diagnostic environnemental, économique et social local.	
	Étendre la largeur minimale des bandes enherbées (actuellement de 5 mètres) autant que nécessaire pour protéger les sites de prélèvement d'eau potable en eaux superficielles ou en eaux souterraines sensibles aux pollutions de surface.	
	Dans le cas particulier de parcelles en pente forte en amont d'une zone protégée, la largeur des bandes enherbées peut être augmentée afin de limiter le risque de transfert.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements *(Disposition 14 du SDAGE 2010-2015)*	Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents.	***La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'une identification au titre des articles L151-23 et L113-1 du Code de l'urbanisme sur une largeur minimale de 5 mètres.***
	La commune peut encourager des aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés.	
	La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural.	
Disposition 20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques *(Disposition 16 du SDAGE 2010-2015)*	Il est recommandé que le PLU permettent la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés…) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.	*La réglementation du paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future		
Disposition 55 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire *(Disposition 41 du SDAGE 2010-2015)*	Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire.	*Sans objet.*
	Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Disposition 59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable *(Disposition 45 du SDAGE 2010-2015)*	Elle s'assure de la coordination hydraulique nécessaire au-delà des limites administratives habituelles (communales, départementales, voire régionales) et de la mise en œuvre des plans de gestion prévus par le code de la santé publique, notamment lorsque des populations importantes sont desservies par ces prises d'eau.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.* *La réglementation du paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.* *Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements et de la ripisylve du cours d'eau y contribue également.*
	Elle veille à limiter le ruissellement à l'amont des prises d'eau.	
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides		

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Disposition 60 : Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux. *(Disposition 46 du SDAGE 2010-2015)*	***Eviter et réduire les impacts sur les milieux aquatiques continentaux*** Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau et toute opération soumise à autorisation ou à enregistrement au titre des installations classées pour l'environnement doivent être compatible avec l'objectif de protection et restauration des milieux aquatiques continentaux dont les zones humides font partie. En fonction de la règlementation applicable, l'objectif est : – d'analyser les incidences sur le bon fonctionnement des milieux aquatiques et zones humides ; – de lister et d'évaluer l'ensemble des impacts sur les fonctionnalités de milieux aquatiques y compris cumulés ; – d'examiner les solutions alternatives à la destruction et dégradation des milieux aquatiques ; – de présenter les mesures adaptées pour la réduction de ces impacts.	*Les zones humides identifiées sur la commune font l'objet d'une identification sur le plan de zonage.* *La règlementation de la zone N (paragraphe « Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ») intègre cette disposition.* *La section 1 de chaque zone impactée par une zone humide fait l'objet d'une règlementation adaptée.* *L'objectif 2 de l'axe 3-2 du PADD répond à ces dispositions.*
	Compenser les impacts sur les milieux aquatiques continentaux. Les mesures compensatoires visent à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale. Elles doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.	
Disposition 61 : Entretenir les milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et	L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces. Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles.	*Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » vient compléter le zonage en assurant la préservation des bergers et de la ripisylve du Ru.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

leur biodiversité *(Disposition 48 du SDAGE 2010-2015)*	Il s'agit de préserver et étendre les zones de reproduction, les nurseries en particulier, pour les migrateurs amphihalins.	
Disposition 64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral *(Disposition 53 du SDAGE 2010-2015)*	Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU. L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.	*Conforme à l'axe 1-3 du PADD « Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Brosse et des constituants de la trame bleue ».* ***Le plan de zonage délimite une bande de protection minimale de 5 mètres de part et d'autre du Ru de la Brosse et du fossé d'écoulement.*** *Cette bande a été intégrée en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme.*
Disposition 65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères *(Disposition 54 du SDAGE 2010-2015)*	Ces zones doivent être préservées par des règles et un zonage adapté avec des bandes inconstructibles le long des cours et protéger les boisements d'accompagnement des cours d'eau.	*Les boisements des cours d'eau font l'objet d'un classement au titre de l'article L113-1/L151-23 du Code de l'urbanisme.*
Disposition 67 : Identifier et protéger les forêts alluviales	Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les objectifs de protection des forêts alluviales. Il s'agit d'identifier les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux avec un zonage et un règlement adapté. Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées.	*Les forêts alluviales sont marquées par un classement en zone naturelle (N). Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme (EBC).*
Disposition 78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique *(Disposition 60 du SDAGE*	Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.	*Les paragraphes « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement intègrent cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

2010-2015)		
Disposition 83 : Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides *(Disposition 46 du SDAGE 2010-2015)*	Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire : – de délimiter et d'identifier précisément la zone humide dégradée ; – d'analyser des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et du bassin ; – d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques. – examiner les effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou bon potentiel ; – l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu. Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. Elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.	*Les paragraphes « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement intègrent cette disposition conformément à la police de l'eau.*
Disposition 86 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme *Disposition 83 du SDAGE 2010-2015)*	Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides.	*La protection des zones humides est assurée par l'application règlementaire de la zone naturelle.*
Disposition 87 : Préserver la	Préserver au sein du PLU les zones humides avec une protection	*Les paragraphes « Traitement environnemental et*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

fonctionnalité des zones humides *(Disposition 84 du SDAGE 2010-2015)*	règlementaire et un zonage adéquat.	*paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de toutes les zones du règlement intègrent des protections supplémentaires.*
Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion *(Disposition 91 du SDAGE 2010-2015)*	Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques.	*La règlementation de chacune des zones du PLU (paragraphe « Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ») intègre cette disposition.* *Un guide est de plus annexé au PLU.*
Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau		
Disposition 128 : Garantir la maitrise de l'usage du sol pour l'AEP future *(Disposition 41 du SDAGE 2010-2015)*	Le PLU, les SCoT, PLUI et cartes communales doivent permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour réserver l'alimentation en eau potable future.	*Le projet de PLU est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).*
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation		
Disposition 139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme *Disposition 138 du SDAGE 2010-2015)*	Les PLU, PLUI et les cartes communales en l'absence de SCoT doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRi, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)…	*La commune de Bussy-Saint-Martin est soumise au SCoT de Marne, Brosse et Gondoire.*
Disposition 142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception	Le PLU doit intégrer dans une règlementation locale l'objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.	*La règlementation de l'article 4 de toutes les zones intègre cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

des projets *(Disposition 145 du SDAGE 2010-2015)*	Le début spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.	
Disposition 143 : Prévenir la genèse des inondations par un gestion des eaux pluviales adaptée. *(Disposition 145 du SDAGE 2010-2015)*	Les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.*
	Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau.	*Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
	Les communes ou leurs établissements publics compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU et les cartes communales.	*Le plan de zonage détermine des zones naturelles inconstructibles.*
Disposition 144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle *(Disposition 146 du SDAGE 2010-2015)*	L'objectif poursuivi est la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle en mobilisant les techniques de l'hydraulique douce, lorsque cela est techniquement possible notamment si les conditions pédo-géologiques le permettent (mise en place de haies, de talus, noues ...)	*Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	En milieu rural, les stratégies de lutte contre les inondations par ruissellement sont associées aux programmes de lutte contre l'érosion des sols.	*nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis		
Disposition 161 : Élaborer et préciser les scenarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin	Il est nécessaire d'élaborer des scenarii à visée prospective pour anticiper les situations futures, en particulier de crise sur la gestion de l'eau. Il s'agit d'explorer les effets du changement climatique (température, précipitations, évapotranspiration…), des évolutions démographiques du bassin, des évolutions des systèmes de production de l'agriculture et des autres usages.	*Le scénario de croissance de la population communale fixée par le PADD dans l'axe 2-1 du PADD « Participer à l'effort de production de logements » affiche un développement réaliste et conforme avec les capacités de gestion en eau.*
Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis		
Disposition 168 : Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE	Les collectivités territoriales, ou l'établissement public compétent en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme, invitent des représentants des structures qui élaborent et mettent en œuvre les SAGE afin de favoriser le plus en amont possible la prise en compte de l'eau dans leurs documents. Les CLE et les structures porteuses de SAGE se manifestent auprès des structures en charge de l'élaboration de ces documents pour être associées à leur élaboration. Les services et les établissements publics de l'Etat invitent les rédacteurs des projets d'urbanisme à assister aux travaux de la CLE lorsque nécessaire. De même, les rédacteurs de SAGE, lorsque nécessaire, sont invités aux travaux d'élaboration des projets d'urbanisme.	*La CLE est tenue informée de l'élaboration des documents d'urbanisme.*
Disposition 171 : Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les	Les enjeux des milieux littoraux et marins nécessitent de développer les démarches de gestion intégrée, incluant les politiques publiques en matière d'aménagement, d'activités littorales et maritimes, et d'environnement, et les dynamiques des acteurs et usagers locaux.	*La commune ne fait pas partie d'un SAGE.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

documents d'urbanisme	Il convient de mener ces démarches dans un processus de co-construction favorisant l'intégration des populations et acteurs locaux à la gestion des territoires.	
	Les PLU ayant une façade littorale sont fortement incités à élaborer un volet littoral et maritime dans leurs documents d'orientation et leurs règlements.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

7. Compatibilité avec le PGRI

Dispositions du PGRI		Compatibilité du PLU
Corridors/éléments à préserver ou restaurer		
1.D.1 Eviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau	Les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau (installations, ouvrages, remblais déclarés et autorisés au titre de la loi sur l'eau) doivent satisfaire un principe de transparence hydraulique. Ils ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondation et ses impacts potentiels en amont et en aval. Ils ne doivent pas compromettre les capacités d'expansion des crues. S'il n'est pas possible d'éviter l'implantation de ces aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, leurs impacts sur l'écoulement des crues doivent être réduits. Les impacts de ces aménagements qui ne pourraient pas être réduits font l'objet de mesures compensatoires permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue.	*Conforme à l'axe 1-3 du PADD « Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Brosse et des constituants de la trame bleue ».* ***Le plan de zonage délimite une bande de protection minimale de 5 mètres de part et d'autre du Ru de la Brosse et du fossé d'écoulement.*** *Cette bande a été intégrée en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme.* *L'objectif 1 de l'axe 3-2 du PADD répond à ces dispositions.* *Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » vient compléter le zonage en assurant la préservation des bergers et de la ripisylve du Ru.*
2.A.1 Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes	La préservation et la restauration de toutes les zones humides, y compris les forêts alluviales est un objectif du PGRI. Une attention particulière doit être portée aux zones humides situées en amont des bassins versants et aux zones humides qui sont uniquement caractérisées par le critère pédologique mentionné à l'article R211-108 du Code de l'environnement.	*Les zones humides identifiées sur la commune font l'objet d'une identification sur le plan de zonage.* *La règlementation de la zone N (paragraphe « Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ») intègre cette disposition.* *La section 1 de chaque zone impactée par une zone humide fait l'objet d'une règlementation adaptée.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		L'objectif 2 de l'axe 3-2 du PADD répond à ces dispositions.
2.B.1 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets	Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement (projet dont la surface totale augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 ha) répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. En l'absence d'objectifs précis fixés par une règlementation locale, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le projet avant l'aménagement.	*Le règlement du PLU est conforme à cette disposition.*
2.B.2 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU ou les cartes communales.	*La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe.* *L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.* *Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.* *Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements et de la ripisylve du cours*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		d'eau y contribue également.
2.C.3 Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme	En l'absence de SCoT, les PLUi, les PLU et les cartes communales sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansions des crues. L'état initial de l'environnement doit rassembler toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire (carte des PPRi, atlas des zones inondables...).	*La commune de Bussy-Saint-Martin est soumise au SCoT de Marne, Brosse et Gondoire. Une partie « état initial de l'environnement » est présente sur le rapport de présentation.*
2.F.2 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle	L'objectif poursuivi est la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle en mobilisant les techniques de l'hydraulique douce, lorsque cela est techniquement possible, notamment si les conditions pédologiques et géologiques le permettent : mise en place de haies, de talus, de fascines, noues...	*Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*
3.E.1 Maîtriser l'urbanisation en zone inondable	L'objectif fondamental est de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser en zone inondable. Les documents d'urbanisme déterminent les conditions d'un mode d'urbanisation adapté au risque d'inondation. Ils doivent être en cohérence avec le PPR du territoire s'il existe. Cela suppose, en l'absence de SCoT, que les PLUi ou PLU, qui prévoient de développer l'urbanisation de secteurs situés en zone inondable ou qui en organisent la densification justifient au regard de la vulnérabilité au risque d'inondation : – d'absence d'alternatives de développement dans les secteurs non exposés et du caractère	*Il n'y a pas de PPRi sur la commune de Bussy-Saint-Martin. La commune de Bussy-Saint-Martin est soumise au SCoT de Marne, Brosse et Gondoire.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	structurant du projet au regard d'intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux avérés ; - de la non aggravation du risque pour les enjeux existants ; - de l'existence et de la résilience des réseaux (voiries, énergie, eau, télécommunications...) et infrastructures nécessaires au développement (aménagement de dents creuses au sein d'un continuum urbain existant, opération de renouvellement urbain...) ; - de la facilité de la gestion de crise, notamment la capacité des infrastructures de transports à répondre aux exigences d'évacuation rapide des populations et d'accessibilité aux services de secours en cas de crise.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

8. Compatibilité avec le SRCE

Dispositions du SRCE		***Compatibilité du PLU***
Corridors/éléments à préserver ou restaurer		
A préserver	Le cours d'eau du Ru de la Brosse.	*Conforme à l'axe 1-3 du PADD « Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Brosse et des constituants de la trame bleue ».* ***Le plan de zonage délimite une bande de protection minimale de 5 mètres de part et d'autre du Ru de la Brosse et du fossé d'écoulement.*** *Cette bande a été intégrée en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme.*
	Autres cours d'eau intermittents.	
A restaurer	Corridor de la sous-trame arborée.	

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

9. Prise en compte du SRCAE

Dispositions du SRCAE		*Compatibilité du PLU*
Energies renouvelables et de récupération		
ENR 1.1 : déployer des outils en région et sur les territoires pour planifier et assurer le développement du chauffage urbain	Imposer dans le règlement du PLU, aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération.	*Le règlement est compatible avec cette disposition.*
	Vérifier que le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la création ou au développement d'un réseau.	*Le projet de PLU est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).*
	Favoriser la densité de construction.	
	Favoriser la mixité des usages au sein des quartiers (logements, bureaux, commerces…).	*La réglementation des zones urbaines (UA et UB) autorise la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.*
ENR 3.3 : favoriser le développement de centrales photovoltaïque sur des sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires	S'assurer que le PLU est cohérent avec les préconisations nationales et régionales.	*Les panneaux solaires et le développement de centrales photovoltaïques sont autorisés tant que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage (paragraphe « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).*
Transports		
TRA 1.2 : aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et	Facilité le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement. Le PLU devra intégrer les éléments du PDUIF concernant le stationnement des vélos.	*Les paragraphes « Stationnement » de l'ensemble des zones du règlement intègrent ces dispositions.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

prévoir les livraisons de marchandises		
TRA 2.2 : optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises	Réserver des espaces pour la logistique lors de toute opération d'aménagement (éléments du PDUIF).	*Sans objet.*
Urbanisme et aménagement		
URBA 1.2 : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie. (PDUIF)	*La partie « Transports et déplacements » du présent rapport de présentation répond à cette disposition.*
	Bonifier le COS (lorsqu'il existe) pour les opérations de constructions neuves (THPE) ou d'extensions de constructions (BBC Rénovation).	*Sans objet.*
	L'article 11 doit permettre l'utilisation de matériaux et techniques de performance énergétique.	*Les paragraphes « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement n'interdisent pas l'utilisation de matériaux et technique de performance énergétique tant que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage.*
Agriculture		
AGRI 1.3 : développer des filières agricoles et alimentaires de proximité	Préserver l'espace agricole et assurer la pérennité des filières agricoles.	*Conforme à l'axe 3-1 du PADD « Pérenniser et diversifier l'activité agricole ».* *La règlementation de la zone A répond à cette disposition.*
Qualité de l'air		
AIR 1.3 : inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air	Le PLU doit présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire dans la partie « état initial de l'environnement » avec les données d'Airparif.	*Le présent rapport intègre le bilan des émissions.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Le PLU doit retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des PADD pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air ou dont l'état initial de l'environnement aurait mis en évidence un enjeu particulier sur la qualité de l'air.	*Le développement des circulations douces au sein de l'OAP n°1 permet de répondre à cette disposition conformément à l'objectif 3 de l'axe 2-3 du PADD (« Développer les liaisons douces »).*
	Le PLU doit étudier dans les OAP la pertinence de : – limiter l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier et si cela n'est pas possible veiller particulièrement à ce que les projets d'urbanisme fassent l'objet de prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur (dispositifs de prise d'air éloignés des axes…) ; – conditionnées l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et l'implantation de nouveaux équipements commerciaux à une desserte par les transports collectifs ; – l'introduction d'obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.	*Le projet de PLU est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).* *L'OAP n°1 intègre des places de stationnement publiques et une volonté de limiter le trafic avec des voies uniquement en sens unique*
Adaptation au changement climatique		
ACC 1.2 : prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain	Prendre en compte l'adaptation au changement climatique, en particulier la lutte contre les Ilots de Chaleur urbains (ICU). À ce titre, la commune devra préserver la part de surface végétale de son cimetière.	*Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de toutes les zones répond à cette disposition.*
ACC 1.3 : réduire les consommations d'eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource	Faire état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non-imperméabilisation de certains sols, trame verte et bleue.	*L'objectif 2 de l'axe 1-4 « Limiter l'artificialisation des sols » répond à cette disposition.* *Le paragraphe « Desserte par les réseaux » de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).* *L'objectif 2 de l'axe 2-3 « Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales » répond à cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » en est la traduction directe. *Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements et de la ripisylve du cours d'eau y contribue également.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

10. Prise en compte du PPA

Dispositions du PPA		***Compatibilité du PLU***
Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme		
Rapport de présentation	Un état de la qualité de l'air en matière de concentration de NO2 et de PM10 est attendu à partir des données d'Airparif.	*Le présent rapport intègre le bilan des émissions.*
	Un bilan des émissions est à réaliser.	
PADD	Définir une orientation spécifique pour les communes comprises à l'intérieur de la zone sensible et celles où un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'état initial de l'environnement.	*Le développement des circulations douces au sein de l'OAP n°1 permet de répondre à cette disposition conformément à l'objectif 1 de l'axe 1-3 du PADD (« maintenir et développer le réseau de circulations douces »).*
OAP et règlement	Limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite…) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air. Cela concerne en particulier les axes qui connaissent des débits supérieurs à 15000 véhicules/jour. On estime que la zone d'effet du NO2 de part et d'autre d'un axe routier en dépassement est de l'ordre de 200 mètres et qu'elle est de 100 mètres pour les PM10.	*La commune ne présente des enjeux spécifiques pour la qualité de l'air.*
	Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain.	*Le projet de PLU de la commune est basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).* *Sur l'ensemble des zones urbaines, une densité minimale de 10 logements par hectare doit être appliquée (objectif 2 de l'axe 1-1 du PADD). L'OAP n°1 prévoit une densité ente 15 et 18 logements par hectare.*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.	*Les zones UX sont situées à proximité de la Francilienne et du hameau de Rentilly.*
	Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.	*Les paragraphes « Stationnement » de l'ensemble des zones du règlement intègrent ces dispositions.*
	Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.	*Le développement des circulations douces au sein de l'OAP n°1 permet de répondre à cette disposition conformément à l'objectif 1 de l'axe 1-3 du PADD (« maintenir et développer le réseau de circulations douces »).*

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU

Objectif du Code de l'urbanisme (art. L101-2)	Sous-objectif	Type de données	Valeur de référence / Valeur cible	Fréquence d'actualisation	Source
Equilibre entre :					
Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Equilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (PLUi)	Nombre d'habitants dans les communes à dominante rurale	/	/	/
		Nombre d'habitants dans les communes à dominante urbaine	/	/	/
	Total d'habitants en zones urbaines et rurales (PLU)	Nombre d'habitants de la commune	723 habitants en 2013 896 habitants en 2030	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Le renouvellement urbain	Superficie des espaces urbanisés avant l'élaboration du PLU	54,90 hectares en 2012 59,39 hectares en 2030	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Référentiel SDRIF
		Superficie des zones U et AU du présent PLU	65,80 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
		Nombre de logements produits dans les dents creuses à partir de la date d'approbation du PLU		A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité
	Le développement urbain maîtrisé	Nombre de résidences principales	249 en 2013 349 en 2030	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		Nombre de résidences secondaires	11 en 2012 11 en 2030	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
		Nombre de logements vacants	5 en 2012 5 en 2030	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
		Nombre de dents creuses	5,63 ha, soit un potentiel d'environ 103 logements 0 hectare en 2030	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
		Nombre de logements construits en densification/mutation	0 103 en 2030	Annuelle	Permis de construire / Municipalité
		Nombre d'OAP en densification	1 OAP	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation
		Evolution de la densité moyenne des espaces d'habitat	7,30 logements/hectare en 2013 8,97 logements/hectare en 2030	Annuelle	Référentiel SDRIF
		Evolution de l'étalement urbain	Superficie des espaces urbanisés au sens strict : 54,90 hectares en 2012 59,39 hectares en 2030	Annuelle	Référentiel SDRIF
	La restructuration des espaces urbanisés	Nombre de commerces	0	Annuelle	INSEE2015 / Rapport de présentation
		Changements de destination de bâtiments agricoles	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	/
	La revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements vacants remis sur le marché	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		Nombre d'OPAH sur le territoire communal	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité
Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Une utilisation économe des espaces naturels	Superficie des espaces naturels avant l'élaboration du PLU	88,68 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2012
		Superficie des zones N du présent PLU	90,13 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Une utilisation économe des espaces agricoles	Superficie des espaces agricoles avant l'élaboration du PLU	93,67 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Référentiel SDRIF
		Superficie des zones A du présent PLU	72,01 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Une utilisation économe des espaces forestiers	Superficie des espaces boisés avant l'élaboration du PLU	20,21 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2013
		Superficie des EBC du présent PLU	20,21 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Protection des sites, des milieux et paysages naturels	Densité de la consommation des espaces naturels et agricoles	Aucune car ces espaces naturels et agricoles sont inclus dans le PPEANP	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation
		Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3,77 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	Nombre d'éléments inscrits au patrimoine historique	1 bâtiment : l'église Saint-Martin 1 parc	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	
		Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	0,11 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Les besoins en matière de mobilité	Les besoins en matière de mobilité	Nombre d'emplacements réservés pour la création de voiries et/ou cheminements doux	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Prescriptions du PLU visant à protéger/améliorer les entrées de ville	Nombre de prescriptions du règlement	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Règlement du PLU
		Nombre de prescriptions du règlement graphique	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
		Nombre de prescriptions du PADD	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document PADD / Rapport de présentation
	Prescriptions du PLU visant à maintenir la qualité urbaine architecturale	Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	0,11 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Prescriptions du PLU visant à maintenir la qualité paysagère	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3,77 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
		Nombre de cônes de vue	1 cône de vue identifié sur l'espace agricole qui sépare le bourg de Bussy-Saint-Martin et	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

			le hameau de Rentilly		
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins pour tous les modes d'habitat	Nombre de logements sociaux construits/réhabilités sur le territoire communal	0 en 2012 Valeur attendue en 2030 : au minimum 2 logements comme demandé par le PLH.	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
		Superficie des logements	Logements produits entre 2012 et 2018 : 6 logements	Annuelle	Permis de construire / Municipalité
		Nombre de pièces des logements	1 pièce : 1 logement 2 pièces : 9 logements 3 pièces : 31 logements 4 pièces : 43 logements 5 pièces et plus : 165 logements	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
		Type d'habitat (individuel/collectif)	Individuel : 251 Collectif : 13	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
		Type d'occupants (propriétaire/locataire)	Propriétaires : 205 Locataires : 34 Logés gratuitement : 10	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins économiques	Nombre d'emplois	500 en 2012 500 en 2030	Annuelle	Référentiel SDRIF
		Nombre d'entreprises	10 en 2012 10 en 2030	Annuelle	INSEE2013
		Superficie des zones d'activité	16,10 hectares en 2012 19,89 hectares en 2030	Annuelle	Référentiel SDRIF

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins touristiques	Changements de destination vers de l'activité touristique	0 Nombre attendu à terme : 0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements sportifs	Nombre d'équipements sportifs existants	1 Nombre attendu à terme : 1	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements culturels et d'intérêt général	Nombre d'équipements culturels et d'intérêt général existants	3 Nombre attendu à terme : 3	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements commerciaux	Nombre de commerces	0		

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (PLUi)	Poids économique de la commune au sein de l'intercommunalité	/	/	/
		Poids démographique de la commune au sein de l'intercommunalité	/	/	/
		Rapport entre le poids économique et le poids démographique	/	/	/
		Nombre d'emplois, commerces et services par rapport au nombre d'emplois de l'intercommunalité	/	/	/
	Améliorer les performances énergétiques	Nombre de bâtiments publics réhabilités	0 en 2012 0 en 2030	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
		Mode de chauffage	Chauffage central collectif : 1 Chauffage central individuel : 101 Chauffage individuel "tout électrique" : 117	Annuelle	INSEE2012
		Nombre de logements raccordés à un réseau de chauffage collectif	1	Annuelle	INSEE2012
		Nombre d'installation de panneaux solaires	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Développer les communications électroniques	Nombre d'habitations connectées à la fibre optique	0 en 2012	Annuelle	Observatoire France très haut débit 2017

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à la voiture individuelle	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette : 69,1 % Transports en commun : 23 % Deux roues : 2,5 % Marche à pied : 2 % Pas de transport : 3,4 %	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
		Linéaire de chemins piétons créés		A chaque réalisation d'un chemin piéton	
		Linéaire de pistes cyclables créées		A chaque réalisation d'une piste cyclable	
		Nombre d'aires de covoiturage et de parkings relais	Valeur de référence : 0	A chaque création d'aires de covoiturages/parking relais	
		Taux de motorisation des ménages	1,64	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
La sécurité et la salubrité publique	La sécurité	Sites BASIAS sur le territoire communal	3	Annuelle	BRGM
		Sites BASOL sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
	La salubrité publique	Nombre de logements réhabilités			
		Nombre d'installations autonomes d'assainissement mises aux normes			

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		Qualité des eaux rejetées par la station d'épuration	Très bonne qualité		
La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Les risques naturels	Le risque sismique	Aléa très faible	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
		Le risque d'inondation	Aucun	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
		Le risque de remontée de nappe phréatique		A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
		Le risque retrait-gonflement des argiles	Risque de retrait-gonflement des argiles allant de faible à fort notamment sur les hauts du vallon au niveau du centre bourg et du hameau et du château de Rentilly.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
		Catastrophes naturelles étant survenues	Quatre arrêtés : - une "inondations et coulées de boue" (08/07/1983) - un "Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse" (01/05/1989) - un " inondations, coulées de boue et mouvements de terrain" (25/12/1999) - un "Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols"	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Municipalité / Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

			(01/07/2003)		
		Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Les risques miniers	Le risque lié à la présence de carrières et d'anciennes carrières	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
	Les risques technologiques	Transport de matières dangereuses	Non concernée	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
		Sites industriels SEVESO	Non concernée	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer / Rapport de présentation
		Nombre de risques industriels autres	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	
		Nombre d'ICPE	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	
	Nuisances	Nuisances sonores	Autoroute A 104 = 300 mètres Avenue de l'Europe = 10 mètres RER A = 100 mètres	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Préfecture des Yvelines / Rapport de présentation
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la	La protection des milieux naturels et des paysages	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3,77 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques		Superficie des EBC (article L.113-1)	20,21 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
		Superficie des espaces naturels remarquables classés en zone N (ZNIEFF, Natura 2000, …)	Aucun site remarquable n'est répertorié sur le territoire communal	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	La préservation de la qualité de l'air	Evolution des concentrations de PM10	En 2014 : Entre 20 et 25 µg/m3, en dessous de la valeur limite	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	AIRPARIF 2014
		Evolution des concentrations de NOx	En 2014 : 15 et 20 µg/m3, en dessous de la valeur limite	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	AIRPARIF 2014
	La préservation de la qualité de l'eau	Evolution du bon état des masses d'eau.	La Brosse : Bon état chimique et bon potentiel d'état écologique en 2027.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SDAGE 2016-2021
	La préservation de la qualité du sol et du sous-sol	Sites BASIAS sur le territoire communal	3	Annuelle	BRGM
		Sites BASOL sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
	La préservation des ressources naturelles	Superficie des espaces concernés par un plan de gestion (Natura 2000)	0		
	La préservation des écosystèmes	Superficie des espaces naturels remarquables classés en zone N (ZNIEFF, Natura 2000, …)	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	La préservation des espaces verts	Superficie d'espaces verts créés	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

		Superficie d'espaces verts consommés par l'urbanisation	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Linéaire de corridors écologiques à préserver	Les cours d'eau du Ru de la Brosse et autres cours d'eau intermittents (le « rue de la remise aux sureaux »)	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SRCE / Rapport de présentation
		Linéaire de corridors écologiques à restaurer	Corridor de la sous-trame arborée le long du Ru de la Brosse	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SRCE / Rapport de présentation
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Taux de motorisation des ménages	1,64	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
		Evolution de la quantité de gaz à effet de serre émis	12 kt en 2012	Annuelle	AIRPARIF 2012
		Ancienneté du bâti (les logements anciens ayant des règlementations thermiques générant plus de gaz à effet de serre)	31,7 % des logements sont antérieurs à 1975.	Annuelle	INSEE2012
	Economie des ressources fossiles	Modes de chauffage	Chauffage central collectif : 1 Chauffage central individuel : 101 Chauffage individuel "tout électrique" : 117	Annuelle	INSEE2011
		Nombre de logements utilisant la géothermie	0		
	Maîtrise de l'énergie et production	Nombre d'éoliennes	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité

Accusé de réception en préfecture
077-217700590-20210709-2021-16-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

	énergétique à partir de ressources renouvelables	Nombre d'usines de méthanisation	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
		Nombre de constructions utilisant des panneaux solaires	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité