

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Bussy-Saint-Martin



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :

SOMMAIRE

Avant-propos	2
Assurer la mise en valeur et la préservation des paysages du territoire communal	3
Axe 1-1 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	4
Axe 1-2 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées.....	5
Axe 1-3 : Maintenir la qualité paysagère du Ru de de la Brosse et des constituants de la trame bleue.....	6
Axe 1-4 Prendre en compte les risques et les nuisances	6
Maîtriser l'évolution urbaine.....	8
Axe 2-1 : Participer à l'effort de production de logements.....	9
Axe 2-2 : Préserver les caractéristiques identitaires de la commune	10
Axe 2-3 : Promouvoir un développement durable et de qualité	10
Axe 2-4 : Améliorer le fonctionnement urbain	11
Assurer la pérennité du tissu économique.....	13
Axe 3-1 : Pérenniser et diversifier l'activité agricole.....	14
Axe 3-2 Poursuivre le développement du tissu économique	14
Axe 3-3 Conserver les équipements et services de la commune.....	15

Avant-propos

Créé par la loi SRU de décembre 2000, le PADD a été inséré dans le document d'urbanisme comme pièce maîtresse du dispositif du PLU en tant que document d'orientations politiques. Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Cadre réglementaire

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

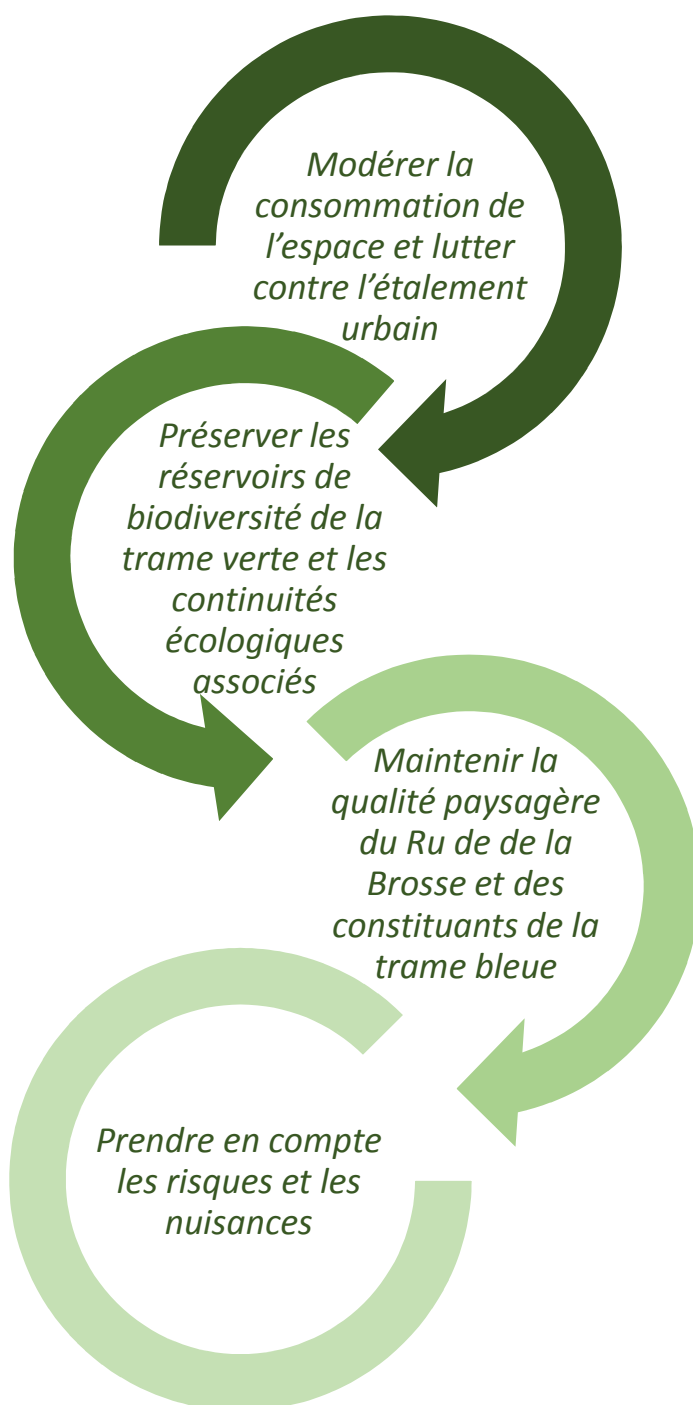
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

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*

La commune est soumise à plusieurs documents supra-communaux : SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, le PPEANP ... Le PLU se doit d'être compatible avec ces documents. Ils permettent d'assurer la protection des espaces agricoles et naturels du territoire et de fixer des limites durables à l'urbanisation.

Selon les données du MOS, le bilan de la consommation de l'espace révèle des évolutions minimales depuis 2008. Les évolutions de l'occupation du sol concernent principalement les forêts, les grandes cultures et les espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains, espaces ouverts à vocation de sport, autres espaces ouverts) qui ont diminué de 1,14 hectare au profit de l'habitat individuel et des activités économiques.

Objectifs

1. ***Mobiliser en priorité les espaces libres restants au sein des tissus bâtis***, afin de lutter contre l'étalement urbain. L'objectif chiffré de modération et de consommation de l'espace retenu consiste à augmenter la densité des espaces d'habitat de 15 % suivant la méthodologie du SDRIF, soit 8,395 logements/ha à l'horizon 2030.
2. ***Fixer une densité minimale de 10 logements par hectare*** sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.
3. ***Contenir l'extension de l'urbanisation sur le bourg de la commune et sur le hameau de Rentilly à 4,5 ha*** au titre des secteurs de développement à proximité des gares identifiés par le SDRIF.
4. ***Prendre en compte le périmètre du PPEANP et le PRIF*** pour délimiter les espaces constructibles et lutter contre l'étalement urbain.

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

L'enjeu de préservation du patrimoine naturel de qualité du territoire passe par la protection des espaces riches en biodiversité, en les excluant des espaces de développement de l'urbanisation.

Le maintien des échanges écologiques entre les espaces naturels est indispensable à la préservation de la biodiversité et au développement des espèces. Les fonctionnalités du réseau écologique de la trame verte seront donc à garantir.

De plus, les éléments de nature ordinaire, tels que les haies, bosquets isolés et alignements notamment, indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux, nécessitent d'être préserver voire remis en bon état sur l'ensemble du territoire. Ils jouent un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages notamment dans la vallée du Ru de la Brosse.

Le SRCE a permis d'identifier deux éléments à préserver et/ou à restaurer :

- Un corridor de la sous-trame arborée à restaurer qui se situe le long des constructions en amont du Ru de la Brosse ;
- Le Ru de la Brosse à préserver.

L'étude d'atténuation des points de blocage des trames écologiques, en cours de réalisation dans le cadre du PPEANP, identifie 4 zones de conflits sur le territoire communal, dont une zone de conflit a déjà été résorbée :

- 2 zones avec des points de blocage le long du Parc de Rentilly (cause : présence des murets et de la route) : l'aménagement d'un crapauduc a été réalisé ;
- 1 zone de conflits à la jonction entre la vallée de la Brosse et la RD217 ;
- 1 zone de conflit au niveau de l'A 104.

Objectifs

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

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

Le Ru de la Brosse constitue l'élément majeur du réseau hydrologique du territoire communal. Il coupe la commune de Bussy-Saint-Martin en deux et sa vallée génère des covisibilités fortes entre le hameau de Rentilly et le bourg principal.

À cela s'ajoute les zones humides. Elles constituent un espace de biodiversité important et assurent une fonction de régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les cours d'eau l'été. A l'échelle communale, les zones humides correspondent aux vallées des Rus de la Brosse et de la Gondoire, le château de Rentilly et son parc et s'étend jusqu'à la ferme de Saint-Germain des Noyers.

En second plan, on retrouve à l'Est du hameau de Rentilly le fossé d'écoulement des eaux de la remise aux sureaux, qui établit un lien entre le haut du coteau et la Brosse en contrebas.

Objectifs

1. **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.
2. **Maintenir un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) le long du Ru de la Brosse** par la mise en place d'une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autre du cours d'eau.
3. **Protéger les zones humides** par une réglementation adaptée.

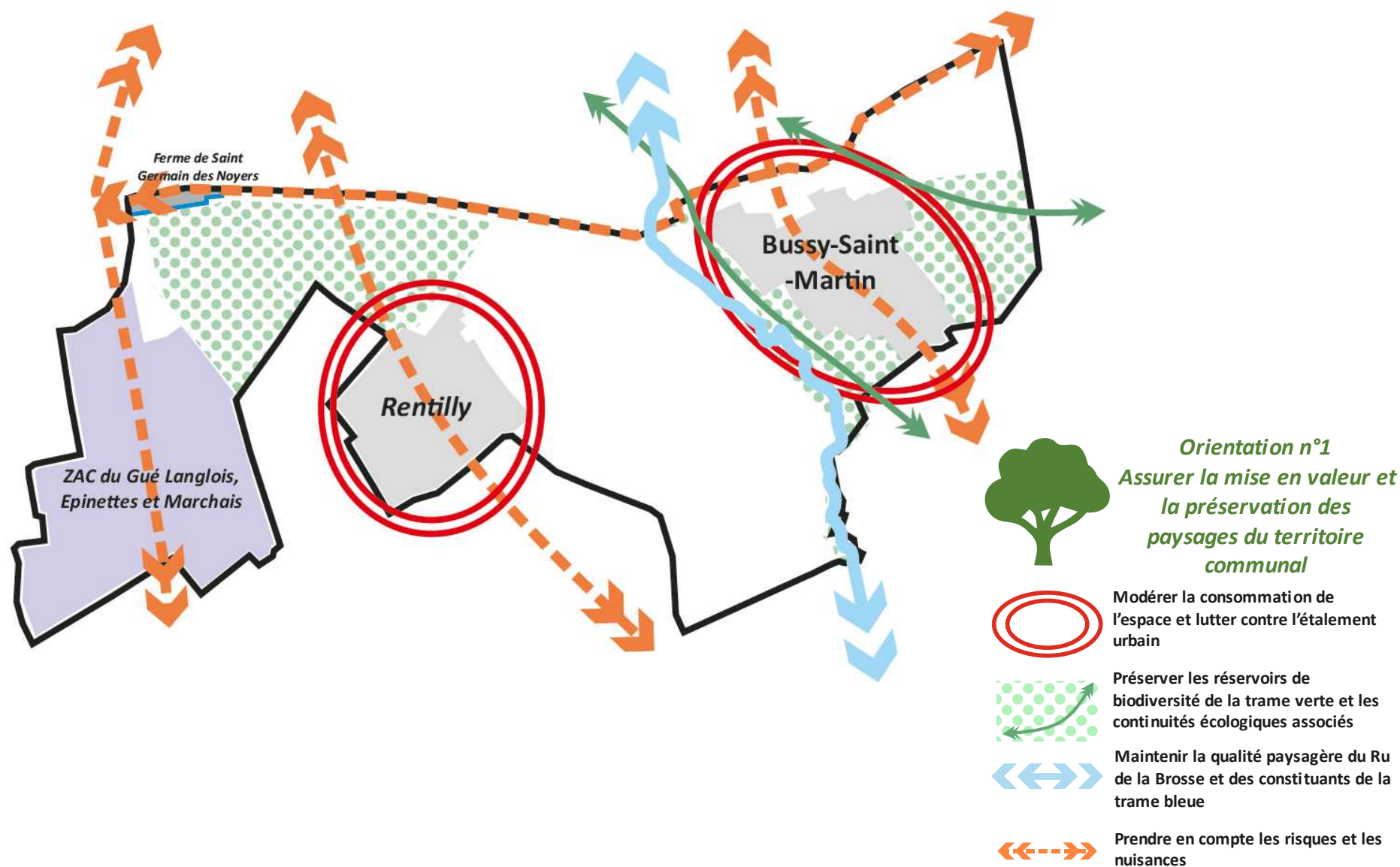
Axe 1-4 Prendre en compte les risques et les nuisances

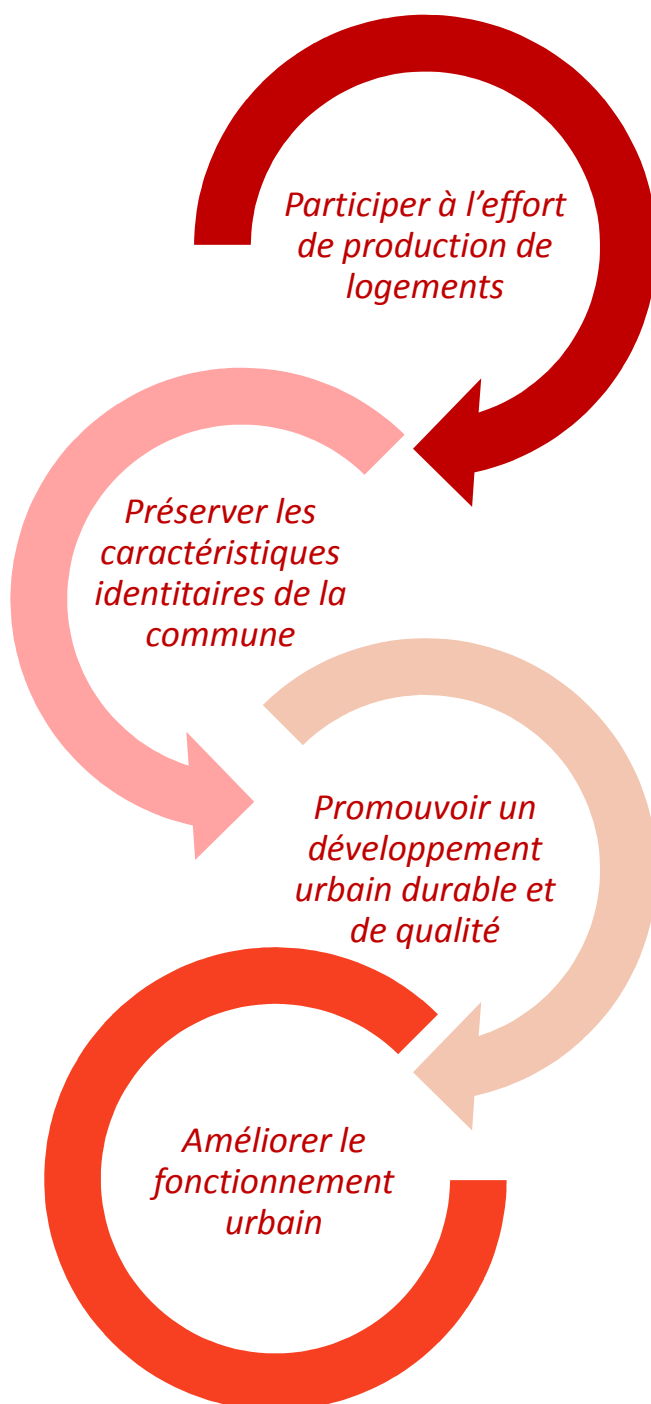
Malgré son caractère rural, la commune de Bussy-Saint-Martin se trouve à proximité de l'A104 et du RER A qui génèrent des nuisances sonores sur la partie Ouest du territoire et notamment sur le hameau de Rentilly. Ces zones dites bruyantes ont également été identifiées par la CAMG par le biais d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement.

Des risques de remontée des nappes et de retraits/ gonflements des argiles sont aussi présents.

Objectifs

1. **Prendre en compte les nuisances sonores** dans le règlement du PLU.
2. **Limiter l'artificialisation des sols** en encourageant les aménagements perméables et les espaces paysagers.
3. **Prendre en compte le risque de retrait/gonflement des argiles.**





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

L'évolution de la population a fortement ralenti depuis 2008, mais reste cependant positive : avec une croissance annuelle moyenne de + 1,67 %/an entre 1999 et 2013, le taux d'accroissement de la commune est un demi-point au-dessus du département de Seine-et-Marne (+ 0,96 %/an), mais reste deux fois moins important que celui de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (+2,49 %/an). Cette augmentation correspond à un gain de 10,7 habitants/an en moyenne, soit 150 habitants entre 1999 et 2013.

Depuis 1999, l'analyse des données sociodémographiques permet d'appréhender le phénomène de desserrement des ménages. La taille des ménages est passée de 3 en 1999 à 2,9 en 2013, et reste supérieure à la moyenne nationale (2,2) et départementale (2,5). Sur cette même période, le desserrement annuel des ménages de la commune ressort à 0,24 %/an.

Pour finir, la typologie des logements de la commune comprend des logements individuels (94,7 % de maisons) occupés par leur propriétaire ayant pour conséquence de limiter le renouvellement de la population. Le nombre moyen de pièces par logement est passé de 4,9 à 5,1 avec des logements de plus en plus grands (+1 pièces depuis 1999).

Objectifs

1. **Poursuivre l'accueil de population** en tablant sur une évolution de + 1,3 %/an de 2013 à 2030.
2. **Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages** en tablant sur une baisse de 0,5 %/an de 2013 à 2030. La taille des ménages est attendue aux environs de 2,66 personnes par ménages en 2030.

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).

3. **Diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation** en orientant une partie de la production neuve vers des logements de taille plus modeste, des logements locatifs et/ou aidés.

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

Malgré sa proximité avec Paris, Bussy-Saint-Martin se caractérise par son ambiance rurale, véritable équilibre entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbain. La qualité du cadre de vie de la commune dépend du soin appliqué à chacun de ces espaces.

Le patrimoine paysager reflète l'identité de la Brie sur le territoire, devra être préservé : notamment le maintien des éléments fixes du paysage (haies, bosquets, alignements d'arbres). Il en est de même pour la structure et l'architecture du village, et du patrimoine bâti (l'église Saint Martin, le lavoir, ...).

Objectifs

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

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

Répondre à la demande en logements ne suffit pas. La commune doit prendre en compte la diversité du public et de ses besoins. Elle doit également prendre en compte les nouvelles réglementations en matière de constructions (énergies renouvelables, organisation diversifiée, exposition ...).

D'une manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront répondre à une logique de développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales, ...

Objectifs

- 1. 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.
- 2. Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales** pour les constructions.
- 3. Développer les liaisons douces** lors des nouvelles opérations d'aménagement, en lien avec les zones urbaines existantes.

Axe 2-4 : Améliorer le fonctionnement urbain

Il existe une aire de stationnement publique en face de la mairie dans le centre bourg. De nombreuses places de stationnement sont positionnées à gauche et à droite de la rue du parc et de la rue des sources.

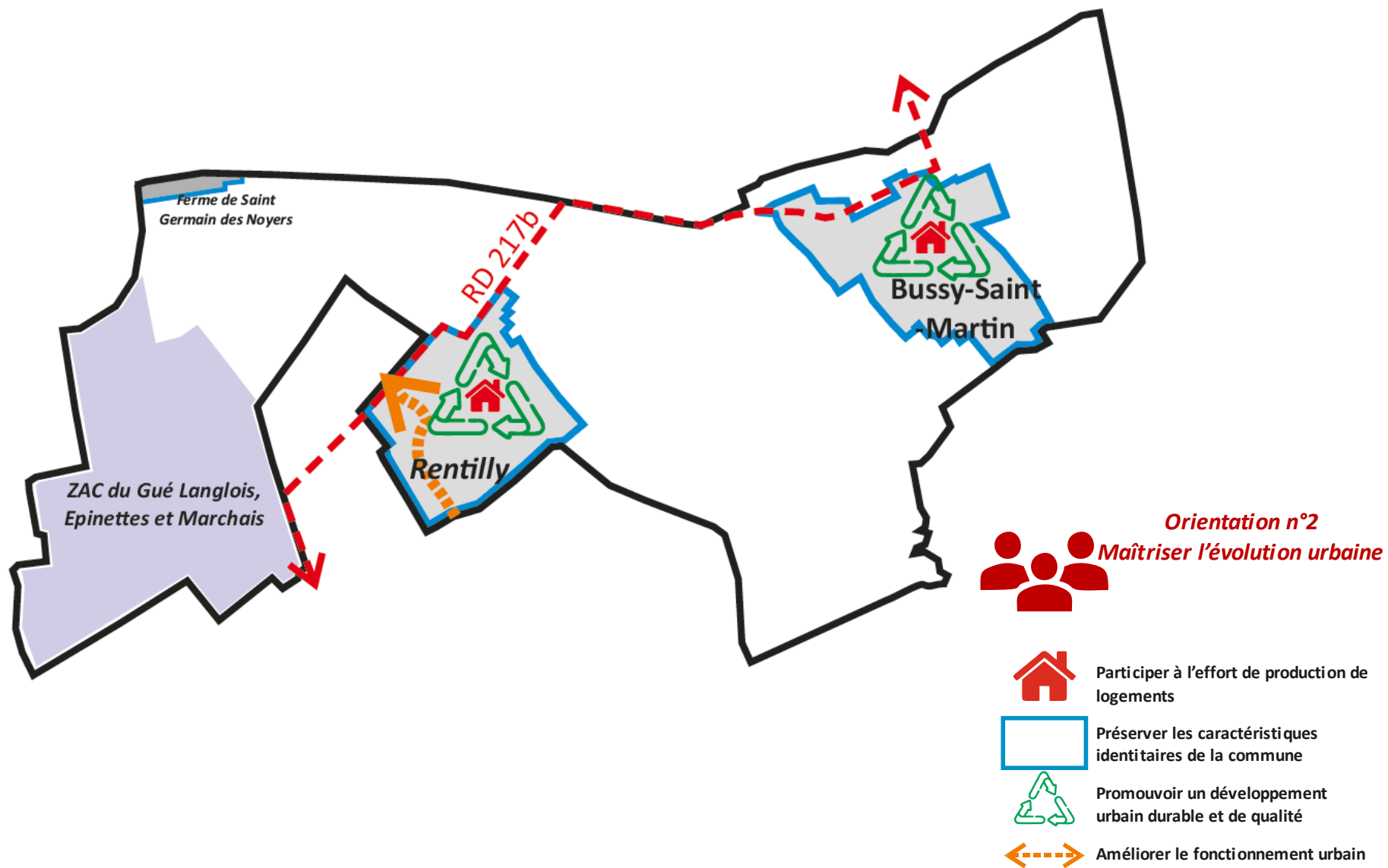
A contrario, sur le hameau de Rentilly, le manque de stationnement entraîne des stationnements gênant sur la voie publique notamment sur la rue de Champagne.

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.

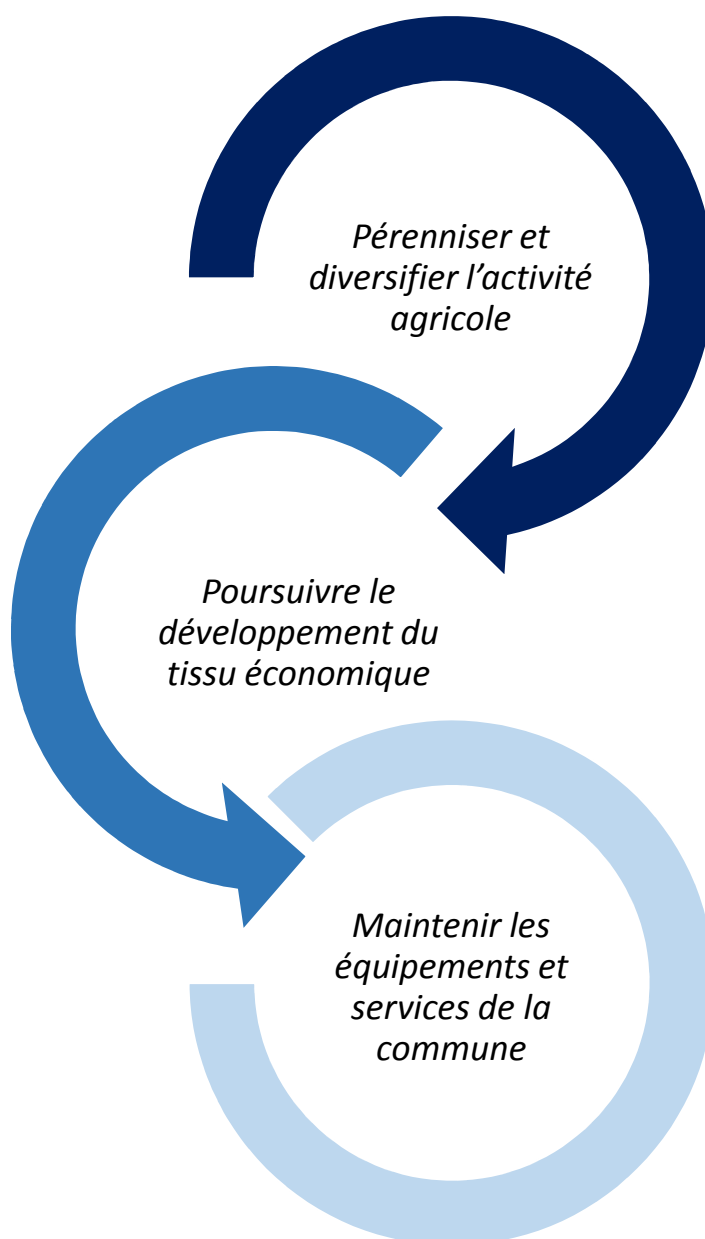
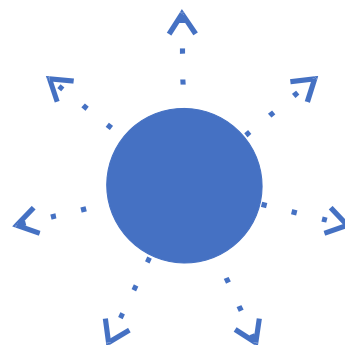
A noter, l'existence d'une Charte de qualité des axes de voirie, mise en place de le plan local de déplacement des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée 2008 qui sera annexée au PLU.

Objectifs

1. **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.
2. **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).



Assurer la pérennité du tissu économique



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

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.

Une grande partie du tissu urbain traditionnel se compose d'anciens corps de ferme. Ces bâtiments participent au charme du tissu urbain bâti. C'est le cas de la ferme de Rentilly, ensemble bâti intéressant qu'il serait nécessaire de réhabiliter/changer de destination.

Objectifs

1. **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.
2. **Autoriser le changement de destination de certains bâtiments** vers de l'habitat, commerce et activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
3. **Encourager la diversification de l'activité agricole.**

Axe 3-2 Poursuivre le développement du tissu économique

La commune ne dispose plus de commerces de proximité. Cependant, elles disposent de zones d'activités à l'Ouest de son territoire : Gué Langlois, Epinettes et Marchais principalement artisanales et Bay 2 principalement commerciale. Des PME-PMI occupent l'ensemble de ces espaces.

Le développement de l'offre commerciale et de l'offre touristique doit aussi être pris en compte pour maintenir le niveau d'emplois du territoire.

Objectifs

1. **Préserver les zones d'activités** présentes sur la commune.
2. **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.
3. **Optimiser les réseaux existants et futurs** notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie.

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.

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 et deux salles communales.

Il est à noter la présence du siège de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et celle du parc du Château de Rentilly qui reçoit de nombreuses activités culturelles.

Objectifs

- 1. Maintenir les équipements actuels*** (une aire engazonnée, un panneau de basket et un terrain de tennis).
- 2. S'assurer de la cohérence entre l'objectif démographique et la capacité des équipements*** sur les communes voisines notamment les écoles.

