

COURRIER ARRIVE
N°

26 AVR. 2021

Mairie de Bussy-Saint-Martin (77)

Mairie de BUSSY-SAINT-MARTIN
Monsieur le Maire,
Patrick Guichard,
2 rue de la Montagne
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN

Bussy-Saint-Martin, le 12 avril 2021,

Direction de la Stratégie et du Développement du Territoire
Service Planification

Dossier suivi par : Marie DAUDREMEZ
01.64.77.35.94

marie.daudremez@marneetgondaire.fr

Référence: JPM/PT/GH/RP/LM/MD-2021

OBJET : AVIS DE LA CAMG SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 24 mars 2021, vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°1 de votre PLU. Cette modification porte notamment sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le périmètre du Parc culturel de Rentilly.

En sa qualité de Personne Publique Associée, la Communauté d'Agglomération a étudié les éléments du dossier et émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°1 de votre PLU. Cet avis est détaillé en annexe à ce courrier.

Mes services se tiennent naturellement à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma sincère considération.

Le Président de Marne et Gondoire
Jean Paul MICHEL



signé électroniquement

PJ : avis de la CAMG en annexe

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Rentilly • 1, rue de l'étang • CS 20069 Bussy-Saint-Martin • 77603 Marne-la-Vallée cedex 3
Tél. : 01 60 35 43 50 • Fax : 01 60 35 43 63 • courriel : accueil@marneetgondaire.fr

AVIS RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE BUSSY-SAINT-MARTIN

REMARQUES DE MARNE ET GONDOIRE

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU porte sur six points. Le point n°1 a plus particulièrement retenu notre attention.

Il porte sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le périmètre du Parc culturel de Rentilly, classé en zone naturelle. En particulier, la délimitation du STECAL concerne le secteur du bâtiment de l'Orangerie.

L'analyse du contenu de cette modification s'est faite sur la base du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, approuvé le 07 décembre dernier et rendu exécutoire depuis le 09 février 2021.

Il fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'horizon 2030, auxquelles les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles.

A ce titre, la volonté d'implanter une activité de restauration au sein du Parc est concordante avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT, qui ambitionne de conforter l'identité de Marne et Gondoire, et qui se traduit notamment à travers l'attractivité touristique et culturelle du territoire.

Cette ambition est déclinée dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui constitue la partie opposable du SCoT. Plusieurs orientations du DOO vont dans le sens d'une pérennisation et d'une valorisation de l'activité du Parc culturel de Rentilly.

Orientation 2 – Garantir un cadre de vie de qualité en prenant appui sur le patrimoine naturel et paysager préservé (p 21)

Prescription - MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

- Poursuivre la **préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager local** :
- [...]
- **Donner vie aux lieux patrimoniaux d'envergure** en organisant des manifestations touristiques/culturelles : Parc de Rentilly, château de Jossigny, Parc des Cèdres, Moulin Russon, centre historique de Lagny-sur-Marne...

Orientation 5 – Réaffirmer l'attractivité touristique et culturelle du territoire (p 51)

Prescription – POSITIONNEMENT TOURISTIQUE

Dans une démarche de développement touristique :

- Enrichir **l'offre touristique de rayonnement supra-communal** dans une **logique de mise en réseau et de gestion des flux** :
- [...]
- Poursuivre l'aménagement des sites de loisirs et de découverte structurants (Ile de loisirs de Jablines, Domaine de Rentilly, halte fluviale de Lagny-sur-Marne,...) en tenant compte de la sensibilité écologique de ces sites, en particulier au regard du site Natura 2000

« Boucles de Marne » couvrant l'ensemble de l'île de loisirs ;

Sur le plan culturel :

→ **Conforter la politique culturelle intercommunale :**

[...]

- Renforcer le rayonnement du Parc de Rentilly en diversifiant les activités proposées et en amplifiant leur diffusion à l'échelle supra-territoriale ;

Prescription – DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Hébergements touristiques et structures d'accueil :

[...]

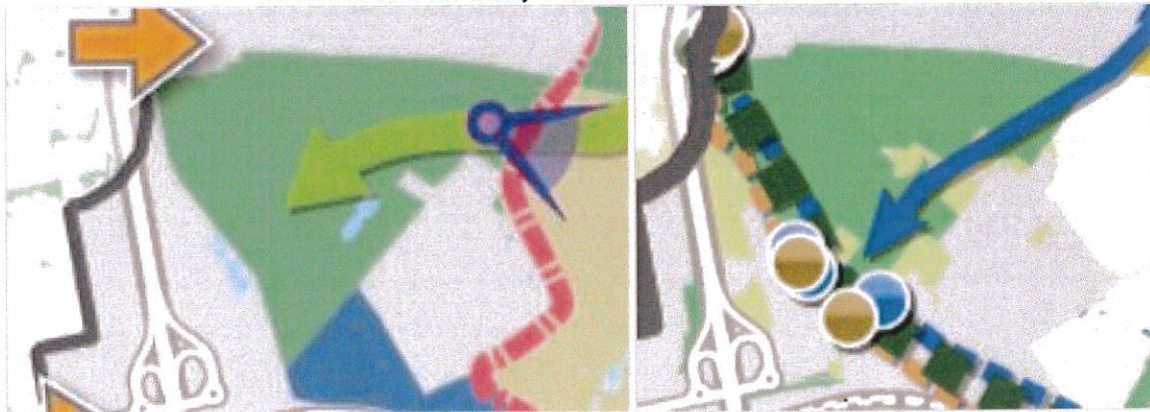
→ Développer une **offre de restauration modulable** et dimensionnée sur les sites structurants :

- Les PLU devront permettre au sein de leur règlement, l'implantation de dispositifs de restauration temporaire dans les secteurs ciblés, pour le Parc de Rentilly notamment (autorisation de certaines destinations, création de STECAL dans le cas des zones A ou N...).

Le secteur de délimitation du STECAL se situe en zone naturelle du PLU, secteur NE, qui 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.

Dans le SCoT, le Parc culturel de Rentilly est un élément constitutif de la trame verte et bleue du territoire : il est identifié comme un espace relai boisé.

Le Parc culturel de Rentilly - Extraits des cartes 3 et 4 du DOO



Il est ainsi demandé aux PLU de protéger ces espaces naturels. Toutefois, afin de ne pas bloquer des projets qui seraient compatibles avec le caractère naturel de ces zones, une orientation du DOO du SCoT permet des développements modérés dans ces espaces :

Objectif 7 : Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire (p 25)

Prescription - PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES ESPACES RELAIS

Les PLU délimiteront précisément **dans leur plan de zonage** les **réservoirs de biodiversité et leurs espaces relais**, en s'appuyant sur les orientations de la carte 4, et les classeront dans les documents d'urbanisme locaux par **une protection adaptée à leur intérêt écologique majeur** (zone N, inscription

graphique, article L 151-23 du code de l'Urbanisme, ...). En cas de présence de secteurs de projets dans un réservoir de biodiversité ou dans un espace relai identifiés dans le PLU, la démarche « éviter, réduire, compenser »* devra être mise en œuvre.

Les constructions dans tous les **réservoirs de biodiversité et leurs espaces relais** seront réglementés par les PLU en tenant compte de la **sensibilité écologique** de ces espaces :

- Seules les constructions légères ou installations répondant à un intérêt collectif ou participant à la valorisation des milieux sont autorisées:
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les actions et programmes relevant de l'entretien et de la valorisation des paysages, de la gestion des sites et/ou d'une valorisation touristique;
 - L'agriculture et la sylviculture associées à l'entretien de ces sites ;
 - Les installations énergétiques des nouvelles constructions ;
 - Les installations nécessaires aux activités de découverte et de sensibilisation à l'environnement.

L'ensemble de ces constructions ou installations doit être compatible avec l'intérêt écologique de la zone.

- Les constructions déjà existantes au sein des réservoirs ou des espaces relais peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection dans le cadre d'un changement de destination, pour lesquelles les PLU définiront les règles associées (pourcentage maximum d'extension autorisé, etc.).
- En cas de destruction d'une construction existante au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un espace relai, la reconstruction à l'identique est autorisée.
- En cas de projet envisagé dans un réservoir de biodiversité ou dans un espace relai identifiés dans le PLU, la commune devra mettre en œuvre une démarche « éviter, réduire, compenser » sur ce secteur et le **règlement devra cadrer au maximum les constructions et aménagements projetés.**
- Tout projet altérant un réservoir de biodiversité ou un espace relai devra faire prioritairement l'objet de **mesures d'évitement et de réduction, et en l'absence d'alternative, de compensation.**

[...]

Dans le cas présent, l'instauration d'un STECAL semble être le bon outil, permettant à la fois de répondre aux enjeux de protection des espaces naturels, et d'y envisager des développements maîtrisés.

Le STECAL est ainsi un secteur de la zone N dans lequel les constructions non autorisées sont possibles. En revanche, c'est aussi un secteur au caractère exceptionnel, dont la taille et la capacité d'accueil limitées sont justifiées et encadrées dans le rapport de présentation et dans le règlement. L'usage d'un tel outil est compatible avec les orientations du SCoT, de même que son instauration atteste de la mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) dans le cadre de ce projet.

De plus, le dossier de modification simplifiée comprend une prospection de zones humides sur les parcelles concernées par le STECAL, potentiellement humides. Le SCoT porte une attention particulière sur ces espaces riches, et des prescriptions spécifiques s'y appliquent. Le compte-rendu de l'étude, concluant au caractère non-humide de la zone est un élément important du dossier.

Les autres points de la modification simplifiée n'appellent pas de remarque de la part de la communauté d'agglomération.