Plan Local d'Urbanisme

Pièce 6 : Pièces administratives – PLU approuvé le 23 mai 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

bussy
www.bussysaintgeorges.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **30 septembre 2021**

N° 2021.00088

OBJET :
Délibération prescrivant la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU)

DELIBERATION APPROUVEE PAR	**30**	**Voix pour**	**4**	**Voix contre**	~~**A l'unanimité**~~
		~~**Abstention(s)**~~		~~**Non-participation au vote**~~	

L'An deux mille vingt et un le 30 septembre à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 23 septembre 2021, s'est assemblé salle Maurice Koehl, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Serge SITHISAK, Mme Thi Hong Chau VAN, M. Alain CHILEWSKI, Mme Brigitte JARROT-TYRODE, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, Mme Régine BORIES, M. Marc NOUGAYROL, Mme Amandine ROUJAS, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Elisabeth TE, M. Franco PANIGADA, Mme Valérie VONGCHANH, M. Edouard LEROY, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, Mme Khanh NGUYEN, M. David DA ROCHA, Mme Sabrina ROUGÉ, Mme Bernadette COLIN, M. Zavier ELOUNDOU, Mme Evelyne VARRO, M. Fabien GOUPILLEAU, M. Loïc MASSON, Mme Valery MICHAUX, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, Mme Isabel ARCHILLA, Mme Martine DUVERNOIS

Absents et représentés :
M. Baptiste FABRY donne pouvoir à M. Fabien GOUPILLEAU
M. Biangani BAROSE donne pouvoir à M. Hervé GAUGUE
Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Régine BORIES
M. Jacques CANAL donne pouvoir à M. Loïc MASSON
Mme Chantal BRUNEL donne pouvoir à Mme Martine DUVERNOIS

Absent :
M. Khuon KHOU

Secrétaire : Mme Amandine ROUJAS

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 35.

-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.153-36 et L.153-44 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012 ; mis à jour n°1 le 1er mars 2013 ; mis à jour n°2 le 1er juillet 2013 ; mis à jour n°3 le 11 janvier 2016 ; modifié par les procédures de la modification n°2 qui annule la modification n°1 le 30 septembre 2014 et la confirme le 9 février 2015 ; la modification simplifiée n°1 le 9 février 2015 ; la modification n°3 et l'abandon de la modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°2 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°3 le 1er juillet 2021 ;

CONSIDERANT la nécessité de lancer une révision générale du Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs communaux susvisés ;

LE CONSEIL,

ENTENDU cet exposé,

Après avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

de **PRESCRIRE** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges ;

Article 2 :

d'**APPROUVER** les objectifs poursuivis par la municipalité tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et brièvement énumérés ci-après :

- Poursuivre le développement en cours tout en maitrisant l'urbanisation
- Réajuster les grandes orientations du PLU en réajustant les orientations générales du PADD et en redéfinissant des OAP,
- Intégrer les nouveaux projets en cours d'étude suite à une évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle
- Permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage

Article 3 :

DIT que conformément aux articles L.103-1 et suivants et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation se déroulera durant toute la procédure de révision ;

Article 4 :

d'**APPROUVER** les modalités de la concertation telles qu'elles sont décrites ci-après :

- Une information régulière dans les bulletins d'information municipale et sur le site internet de la ville ;
- Une exposition en mairie ;
- L'organisation de deux réunions publiques (PADD et règlement) ;
- La mise à disposition d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les avis du public.

Article 5 :

PRECISE que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L.132-7 à L.123-13 et R.131-4 à R.132.9 en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.

Article 6 :

PRECISE que, conformément aux articles R. 132-1 à R.132-35 du Code de l'Urbanisme, le Préfet portera à la connaissance du maire outre les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1, s'il y a lieu, la proposition faite par l'architecte des bâtiments de France.

Aticle 7 :

DIT que la présente délibération sera notifiée :
- au préfet ;

- aux présidents du Conseil régional d'Ile-de-France et du Conseil départemental de Seine-et-Marne ;

- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meaux, de la Chambre des Métiers de Meaux, et de la Chambre d'Agriculture ;

- aux Maires des Communes limitrophes : Guermantes, Bussy Saint-Martin, Collégien, Ferrières-en-Brie, Favières, Chanteloup-en-Brie, Jossigny, Conches-sur-Gondoire, Pontcarré.

- aux Présidents des Etablissements Publics et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale intéressés :
  - Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE),
  - Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire,
  - Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation du secteur III de Marne-la-Vallée (S.I.E.P.),
  - Syndicat Intercommunal de Ramassage Scolaire des Environs de Ferrières-en-Brie (S.I.R.S.E.F.),
  - Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Lagny-sur-Marne (S.I.A.R.L.),
  - Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers (S.I.E.T.R.E.M.),
  - Syndicat Mixte de Vidéocommunication de l'Est Parisien (S.Y.M.V.E.P.),
  - Syndicat Intercommunal d'Electrification de la région Sud et est de Lagny-sur-Marne (S.I.E.R.S.E.L.),
  - Syndicat des Transports en Ile de France, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
  - Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée,
  - Centre Régional de la Propriété Forestière.

Article 8 :

PRECISE que les personnes publiques mentionnées à l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme qui auront fait connaître leur désir d'être associées à la révision du Plan Local d'urbanisme seront consultées pendant la durée de la révision.

Article 9 :

PRECISE que les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées mentionnées à l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme seront consultées, à leur demande, pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 :

DIT qu'en vertu de l'article L.152-18 du Code de l'Urbanisme, l'avis de l'EPAMARNE sera requis.

Article 11 :

RAPPELLE que, conformément au Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Article 12 :

d'**AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout contrat de prestations nécessaire à la mise en œuvre de la révision.

Article 13 :

DIT que l'ensemble des crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision sera inscrit au budget de l'exercice considéré.

Article 14 :

de **SOLLICITER** de l'Etat l'allocation d'une subvention à la commune pour couvrir les frais nécessaires à la révision, conformément aux dispositions de l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme.

Article 15 :

DIT que conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.
Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
La présente délibération sera également publiée au Recueil des actes de la commune.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Article 16 :

La présente délibération est susceptible de faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter soit de sa transmission en Préfecture, soit de la réalisation des modalités de publicité, d'un recours gracieux adressé à la commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun (43 Rue du Général de Gaulle, 77000 Melun ou https://citoyens.telerecours.fr/).

Le Maire,

Yann DUBOSC

RECU EN PREFECTURE

Le 07 octobre 2021

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-077-217700582-20210930-D20210088I0

DATE D'AFFICHAGE :07 octobre 2021

bussy
www.bussysaintgeorges.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **27 juin 2022**

N° 2022.00090

OBJET : **Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges**
Débat en Conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges

DELIBERATION
APPROUVEE PAR

L'An deux mille vingt-deux le 27 juin à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 20 juin 2022, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Serge SITHISAK, Mme Thi Hong Chau VAN, M. Alain CHILEWSKI, Mme Elisabeth TE, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, Mme Régine BORIES, M. Marc NOUGAYROL, Mme Amandine ROUJAS, M. Baptiste FABRY, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Valérie VONGCHANH, M. Edouard LEROY, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, Mme Khanh NGUYEN, Mme Sabrina ROUGÉ, M. Biangani BAROSE, Mme Bernadette COLIN, M. Zavier ELOUNDOU, , M. Fabien GOUPILLEAU, M. Christian EK, M. Loïc MASSON, Mme Valery MICHAUX, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, Mme Isabel ARCHILLA, Mme Micheline ANCIAN, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :
M. David DA ROCHA donne pouvoir à Mme Amandine ROUJAS,
Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Régine BORIES,
M. Azaïs KHALSI donne pouvoir à M. Baptiste FABRY,
Mme Martine DUVERNOIS donne pouvoir à Mme Marie-José SIMON
Mme Evelyne VARRO donne pouvoir à Mme Khanh NGUYEN

Secrétaire : Mme Régine BORIES

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 35.

-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 et suivants et notamment les articles L.151-5 et L.153-12,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012 ; mis à jour n°1 le 1er mars 2013 ; mis à jour n°2 le 1er juillet 2013 ; mis à jour n°3 le 11 janvier 2016 ; modifié par les procédures de la modification n°2 qui annule la modification n°1 le 30 septembre 2014 et la confirme le 9 février 2015 ; la modification simplifiée n°1 le 9 février 2015 ; la modification n°3 et l'abandon de la modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°2 le 10 octobre 2019 ; la modification simplifiée n°3 le 21 avril 2022 ;

VU la délibération n° 2021.00088 en date du 30 septembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit 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 ;

- définit 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 la commune ;

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

CONSIDERANT qu'un débat doit avoir lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme,

CONSIDERANT qu'un projet de PADD a été établi, d'une part, sur la base d'un diagnostic territorial, lui-même établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de services et, d'autre part, sur l'état initial de l'environnement, et, qu'il s'appuie sur les deux orientations générales suivantes, dont le contenu a été explicité aux termes de la note explicative de synthèse et du projet de PADD distribués aux conseillers municipaux :

Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

- Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante
- Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville
- Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain

Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

- Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité
- Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel
- Faciliter les mobilités intra-communales

Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

- Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville
- Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques.

Entendus les échanges intervenus en Conseil municipal :

Loi climat et résilience et de la non artificialisation

- Inquiétude sur le non-respect de la loi climat et résilience et de la non artificialisation dans le projet de PADD.

Monsieur le Maire explique que des échanges ont eu lieu avec les services de l'Etat et de la Préfecture notamment dans le cadre de l'élaboration du projet de PADD. Il a été indiqué à la Ville que son statut spécifique d'Opération d'Intérêt National et la présence de ZAC déjà identifiées sur la Commune lui donnaient un positionnement spécifique par rapport à cette ambition. Il conviendra de le justifier dans les documents du futur Plan Local d'Urbanisme.

Coefficient biotope

- Demande d'inscrire un pourcentage d'espaces végétalisés dans le PADD.

Monsieur le Maire indique que la vocation du PADD est de mettre en valeur les grandes ambitions de la Ville, les ambitions de protection et de valorisation des espaces naturels et de la trame verte sont clairement affichées dans le document. La traduction précise se fera dans les outils règlementaires et notamment dans le règlement du PLU avec les pourcentages d'emprise au sol et d'espaces verts exigés à la parcelle.

Scot : objectif du DOO insuffisamment mis en valeur

- Le projet du PADD ne reprend pas exactement les objectifs du DOO du Scot de l'intercommunalité de Marne et Gondoire.

Monsieur le Maire précise que la vocation du PLU est de traduire les ambitions communales dans le document en compatibilité avec celles du DOO du Scot et non pas de reprendre l'intégralité des éléments.

Protection de la Vallée de la Brosse

- Le caractère paysager et environnemental de la Vallée de la Brosse est insuffisamment protégé dans le projet du PADD.

Monsieur le Maire confirme la volonté de préserver ce territoire à valeur patrimoniale et écologique, comme indiqué dans l'objectif 1 de l'axe 3 du document. Cette protection sera aussi traduite dans les outils règlementaires.

Secteur de la Croix Blanche

- Demande de supprimer ce secteur du document afin de préserver la zone agricole.

Monsieur le Maire indique qu'après échange avec les services de l'Etat durant la concertation avec les Personnes Publiques Associées, il a été demandé que le Plan Local d'Urbanisme soit

compatible au SCOT qui identifie dans le DOO en vigueur ce secteur comme une zone d'aménagement économique à venir. Toutefois, dans la temporalité du PLU révisé, il n'est pas envisagé de développer ce secteur.

Aire d'accueil des gens du voyage

- Remise en cause de la pertinence d'afficher le projet de l'aire d'accueil des gens du Voyage dans le projet du PADD.

Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit d'une obligation d'affichage et de localisation d'un site dans le PADD. Il indique également qu'il s'agit d'une compétence intercommunale et que des discussions sont toujours en cours afin de répondre à l'échelle intercommunale aux places exigées sur l'ensemble de l'agglomération de Marne-et-Gondoire, dont 40 places pour Bussy-Saint-Georges.

Pôle ludique High-tech

- Interrogation si le projet intègre toujours un volet culturel avec une salle de spectacle. Si, oui demande d'ajouter à la vocation l'aspect culturel.

Monsieur le Maire confirme la volonté de programmer une salle à vocation mixte qui pourra être utilisée comme salle de spectacles. Validation d'inscrire dans le PADD la vocation de ce secteur en pôle ludique high-tech et culturel.

Anticipation de l'accroissement de la population

- Remise en cause du projet du PADD sur l'anticipation et la prise en compte de l'accroissement de la population dans ces différentes infrastructures.

Monsieur le Maire confirme qu'une part conséquente du document est orientée vers l'accompagnement de l'augmentation de la population par le développement des équipements, des infrastructures de transports, des mobilités douces et des services à la population, tout en veillant à préserver le cadre paysager de la Ville.

La mobilité

- Interrogation sur la traduction communale du développement des liaisons douces portées à l'échelle intercommunale.

Monsieur Sithisak précise, comme cela est indiqué dans le projet du PADD, que la volonté de la Ville est de développer son maillage de liaisons douces intra-communal par la connexion des fractures existantes, la poursuite du développement du maillage dans les nouveaux secteurs urbanisés et la création de nouveaux réseaux dans le tissu existant. Ces réflexions sont menées avec les partenaires et localement avec les comités de quartier. Il indique qu'il existe également des projets supra-communaux qui vont bénéficier à la Ville, comme la voie express vélo.

Requalification du Village

- Inquiétude sur les impacts de cette requalification et sur la pérennité du marché.

Monsieur Nougayrol indique que l'ambition est de valoriser le marché, tout en portant une réflexion sur le stationnement et en veillant à mettre en valeur le paysage.

Développement de nouvelles activités hors des Zones d'activités économiques

- Questionnement sur la vocation attendue de cette mention.

Monsieur Sithisak indique qu'il s'agit de pouvoir développer des commerces ou des services de proximité dans le tissu résidentiel.

Logements adaptés

- Crainte de permettre des dérives via des spéculations foncières notamment dans le Village.

Monsieur Sithisak précise que la volonté de la Ville est la préservation patrimoniale du Village et de son tissu urbain. L'objectif est de pouvoir, notamment dans les autres secteurs résidentiels de la Ville, accompagner les ménages dans leurs évolutions tout en respectant les ambitions paysagères à la parcelle. Cet équilibre sera traduit dans les outils règlementaires.

Concertation

- Sollicitation de pousser la concertation et non pas uniquement de respecter le cadre légal.

Monsieur le Maire rappelle qu'une concertation a déjà été menée (réunion publique du 23 mai, exposition, article dans le bulletin municipal, sur le site internet, un registre de concertation mis à disposition). La procédure est en cours et que d'autres étapes de concertation sont prévues (réunion publique, exposition).

- Demande de consultation du diagnostic territorial

Monsieur le Maire précise que le futur document arrêté sera consultable dans son intégralité lors de la période d'enquête publique. Une synthèse du document a été réalisée dans un article du journal de la Ville et fait l'objet d'une exposition en cours en mairie.
Une commission ad'hoc dédiée à l'urbanisme pourra accueillir des débats supplémentaires sur la procédure de révision du PLU.

LE CONSEIL,

ENTENDU cet exposé,

Après avoir délibéré,

Article 1 :

CONSIDERE que conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Article 2 :

PREND acte des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du PADD portant sur la révision du PLU.

Article 3 :

DIT que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Le Maire,

Yann DUBOSC

MAIRIE DE BUSSY-SAINT-GEORGES (S.-et-M.) DIRECTION GENERALE DES SERVICES

RECU EN PREFECTURE

Le 08 juillet 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-077-217700582-20220627-D20220090I0

DATE D'AFFICHAGE :08 juillet 2022

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 6.3 : Bilan de concertation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 23 mai 2024

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

1. MODALITES DE LA CONCERTATION DEFINIES PAR LA DELIBERATION DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 30 septembre 2021, la commune de Bussy-Saint-Georges a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La délibération sus visée définit les modalités de concertation prévues tout au long de la procédure dont l'objectif est de prendre en compte les points de vue des acteurs et des habitants dans la définition du projet communal.

La délibération de prescription de la révision PLU prévoit la mise en œuvre des modalités de concertation suivantes :

- Une information régulière dans les bulletins d'information municipale et sur le site internet de la ville ;
- Une exposition en mairie ;
- L'organisation de deux réunions publiques sur la question du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et du règlement ;
- La mise à disposition d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les avis du public.

L'élaboration du PLU a donc permis d'organiser l'ensemble de ces temps et de ces supports d'information. Ce document relate les différentes étapes de concertation ayant été mises en place dans le cadre de l'élaboration de la révision PLU de Bussy-Saint-Georges et les traductions au sein du projet.

2. TABLEAU SYNOPTIQUE DES MODALITÉS DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

Depuis le lancement du projet, des éléments et temps de concertation ont été organisés. Ces derniers sont retranscrits dans le tableau ci-contre :

Modalités de concertation prévues par la délibération de prescription	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU
Affichage des délibérations	Les délibérations prises jusqu'à ce jour ayant trait au PLU ont toutes été affichées conformément aux dispositions fixées par la délibération du 30 septembre 2021.
Une information régulière dans les bulletins d'information municipale et sur le site internet de la ville	Sur le site internet de la commune, une rubrique « Direction de l'urbanisme » dans l'onglet « Ma ville » et une rubrique « Les actualités » dans l'onglet « Mes démarches » sont dédiées au PLU et sa révision. Des publications concernant la révision du PLU, le contenu, les objectifs, le calendrier ainsi que les modalités ont fait l'objet de trois publications périodiques dans le dans le bulletin municipal « nom », à savoir les numéros 214, 217, 219 et 221.
Deux expositions en mairie	Une exposition de 3 panneaux en mairie principale pour une durée de quatre mois (juin à novembre 2022) sur le lancement de la procédure en précisant le contenu et la démarche du PLU, le calendrier prévisionnel et les acteurs, les outils de concertation et le rapport de présentation. Une seconde exposition publique a été affichée (6 panneaux en tout) au Centre Technique Municipal (CTM), en mairie principale et à l'espace charlemagne pour une durée d'un mois (15 mai au 15 juin 2023) afin de présenter : le contenu et la démarche du PLU, le calendrier prévisionnel et les acteurs ; les chiffres-clés et les enjeux du territoire et ce, notamment au regard de la transition écologique et climatique ; les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; la traduction réglementaire des orientations avec notamment le plan de zonage révisé ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.
La mise à disposition d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les avis du public.	Tout au long de la procédure de révision du PLU, un registre de concertation accessible au public a été mis à disposition à la mairie, aux jours et heures de son ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle).
L'organisation de deux réunions publiques sur la question du Projet d'Aménagement de de Développement Durables (PADD) et du règlement	Deux réunions publiques ont eu lieu durant la procédure de révision du PLU. Elles ont été annoncées au moyen de la presse locale, le journal municipal ainsi que les réseaux sociaux. Elles s'organisaient de la façon suivante : • Réunion le 23 mai 2022 portant sur les enjeux du territoire avec la présentation détaillée du contexte et de la démarche de révision, la présentation du calendrier prévisionnel et des modalités de concertation, la présentation des caractéristiques du territoire ainsi que les ambitions du PADD avant de finir par un temps d'échanges avec les habitants. • Réunion le 16 mars 2023 portant sur la déclinaison réglementaire du PADD avec un récapitulatif du calendrier et des différentes étapes, un rappel des éléments présentés lors de la dernière réunion publique, la présentation des grands axes du PADD et leur traduction réglementaire dans le PLU (avec une première embauche du règlement et du plan de zonage) avant de finir par un temps d'échanges avec les habitants. En outre, la commune a organisé 2 réunions avec la commission ad'hoc urbanisme, le 12 janvier 2023 et le 09 mars 2023.

La tenue de ces événements et les éléments en ressortant sont décrits dans le document ci-après.

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Site internet de Bussy Saint-Georges

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une diffusion de l'information et d'une communication via le site internet officiel de la commune : https://www.bussysaintgeorges.fr

Le site internet constitue un point de diffusion de l'information non seulement auprès des habitants mais également de toutes les personnes non-résidentes sur le territoire, qui disposent ainsi d'une large information sur les objectifs poursuivis par la collectivité et sur l'avancée des étapes de la révision.

Un onglet « Mes démarches » puis la rubrique « Direction de l'Urbanisme » en page d'accueil, permet aux internautes d'accéder à la rubrique « Plan local d'urbanisme (PLU) » qui donne la possibilité aux internautes :

- de connaître l'évolution récentes du PLU depuis novembre 2012 ;
- de consulter en ligne et/ou de télécharger les différents documents relatifs à la révision du PLU tels que :
    - les documents du PLU en vigueur avant révision : diagnostic et état initial de l'environnement, PADD, OAP, plan de zonage et règlement ;
    - les actes administratifs : la délibération du 30 septembre 2021 définissant les modalités de collaboration et prescrivant la révision du PLU.

La page web prend soin de préciser qu'il est également possible aux habitants de déposer leurs remarques sur le PLU dans un registre de concertation disponible en mairie principale.

Une autre page est consacrée à la révision du PLU dans la rubrique « Les actualités » depuis l'onglet « Ma ville ». Elle précise les objectifs de la révision ainsi que modalités d'information et concertation. Celle-ci permet également d'accéder à la délibération du 30 septembre 2021

De plus, les derniers numéros du magazine municipal comprenant notamment des articles au sujet du PLU, sont accessibles en ligne via la page suivante : https://www.bussysaintgeorges.fr/ma-ville/publications/

Extraits du site internet de la ville de Bussy Saint-Georges

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les articles dans le journal municipal « Bussy Mag »

Quatre articles au sujet de la révision du PLU, l'organisation et les modalités de concertation ont été publiés dans le bulletin municipal « Bussy Mag » entre octobre 2022 et mars 2023. On note les articles suivants :

1) **L'article issu du n°214 de décembre 2021** annonçant la révision du PLU
2) **L'article issu du n°217 de mai-juin 2022** prend soin de présenter la démarche, le contenu, le calendrier des prochaines étapes et des modalités de concertation de la révision du PLU ainsi que de dresser un portrait synthétique du territoire ;
3) **L'article issu du n°219 d'octobre-novembre 2022** se consacre à la présentation détaillée du projet d'Aménagement et de Développement (définition, objectifs, contenu, grands axes) débattu en juin 2022 ;
4) **L'article issu du n°221 de février-mars 2023** dresse une présentation détaillée du dispositif réglementaire renouvelé dans le cadre de la révision du PLU (objectifs, composition du règlement, secteurs du nouveau plan de zonage).

Ces lettres d'information ont également permis d'**annoncer les deux réunions publiques des 23/05/2022 et 16/03/2023**.

Article du n°219 – octobre 2022

Article du n°217 – mai 2022

Article n°221 – février 2023

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les réunions publiques

Afin de proposer une concertation élargie et renforcée pour toucher un large public, la délibération de prescription de révision du PLU de Bussy-Saint-Georges prévoyait la tenue de deux réunions publiques. Conformément à la délibération, deux réunions publiques ont été organisées : une réunion le 23 mai 2022 et une autre le 16 mars 2023.

Chaque réunion s'est déroulée comme suit :

- accueil et introduction par Monsieur le Maire,
- exposé de présentation par le cabinet d'études,
- échanges et débats avec la salle.

Les réunions publiques ont été annoncées par voie d'affichage en mairie et sur le site internet de la commune.

Elles ont notamment permis de rappeler aux habitants les différents moyens de concertation publique mis en œuvre tout au long de la procédure de révision du PLU.

❖ Réunion publique du 23 mai 2022

La première réunion publique visait à présenter la démarche de révision du PLU ainsi que les enjeux du territoire. Elle a été organisée le lundi 23 mai 2022 dans la salle des fêtes Maurice-Koehl. Son horaire (à 19 heures) a été choisi dans l'objectif de toucher un large public. Celle-ci s'est organisée en 5 temps :

- Temps 1 : la présentation détaillée du contexte et de la démarche de révision ;
- Temps 2 : la présentation du calendrier prévisionnel et des modalités de concertation ;
- Temps 3 : la présentation des caractéristiques du territoire ;
- Temps 4 : la présentation des réflexions et les ambitions autour du PADD ;
- Temps 5 : le temps d'échanges avec les habitants.

Cette réunion qui a réuni une trentaine de personnes a permis aux habitants de faire part de **leur vision de la commune et de leurs souhaits**. Au cours des débats qui ont lieu lors de cette rencontre, les habitants sont intervenus sur plusieurs sujets :

- **L'importance de la prise en compte des évolutions environnementales et de l'adaptation au changement climatique** via la question des îlots de chaleur urbains, notamment dans les tissus anciens ;
- La question en rapport avec l'ambition du PADD relative à **la qualité de cadre de vie autour d'un développement durable avec l'idée de préserver l'identité de la ville** en abordant le traitement du quartier du Village ou encore la préservation des perspectives ;
- Les questions de **développement démographique et de l'adaptation de la taille des logements** en fonction de l'évolution des besoins des ménages ;
- Les questions de **densification et les possibilités en matière de mutation** du foncier et des locaux sous-occupés ou vacants comme réponse au besoin en services et équipements ;
- Les questions de **mobilités** en abordant les discontinuités et les carences en voies douces ainsi que la recherche de solutions de stationnement ;
- La possibilité et/ou l'intérêt de mettre en place un Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN) ou encore une Opération d'intérêt national (OIN) ;
- **Le devenir de certains secteurs de la ville ou sur des projets en cours** dans leur environnement proche tels que la Croix Blanche, La Brosse, la ZAC de la Rocade Croix Saint-Georges, le domaine du Génitoy, l'écoquartier de Sycomore, le réaménagement de l'avenue du Clos-Saint-Georges ou encore de la Grand Place ;

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les réunions publiques – Diaporama de la réunion du 23 mai 2022

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les réunions publiques

❖ Réunion publique du 16 mars 2023

La seconde réunion publique portait sur la déclinaison réglementaire du PADD. Elle a été organisée le jeudi 16 mars 2023 dans la salle des fêtes Maurice-Koehl. Son horaire (à 19 heures) a été choisi dans l'objectif de toucher un large public. Celle-ci s'est organisée en 4 temps :

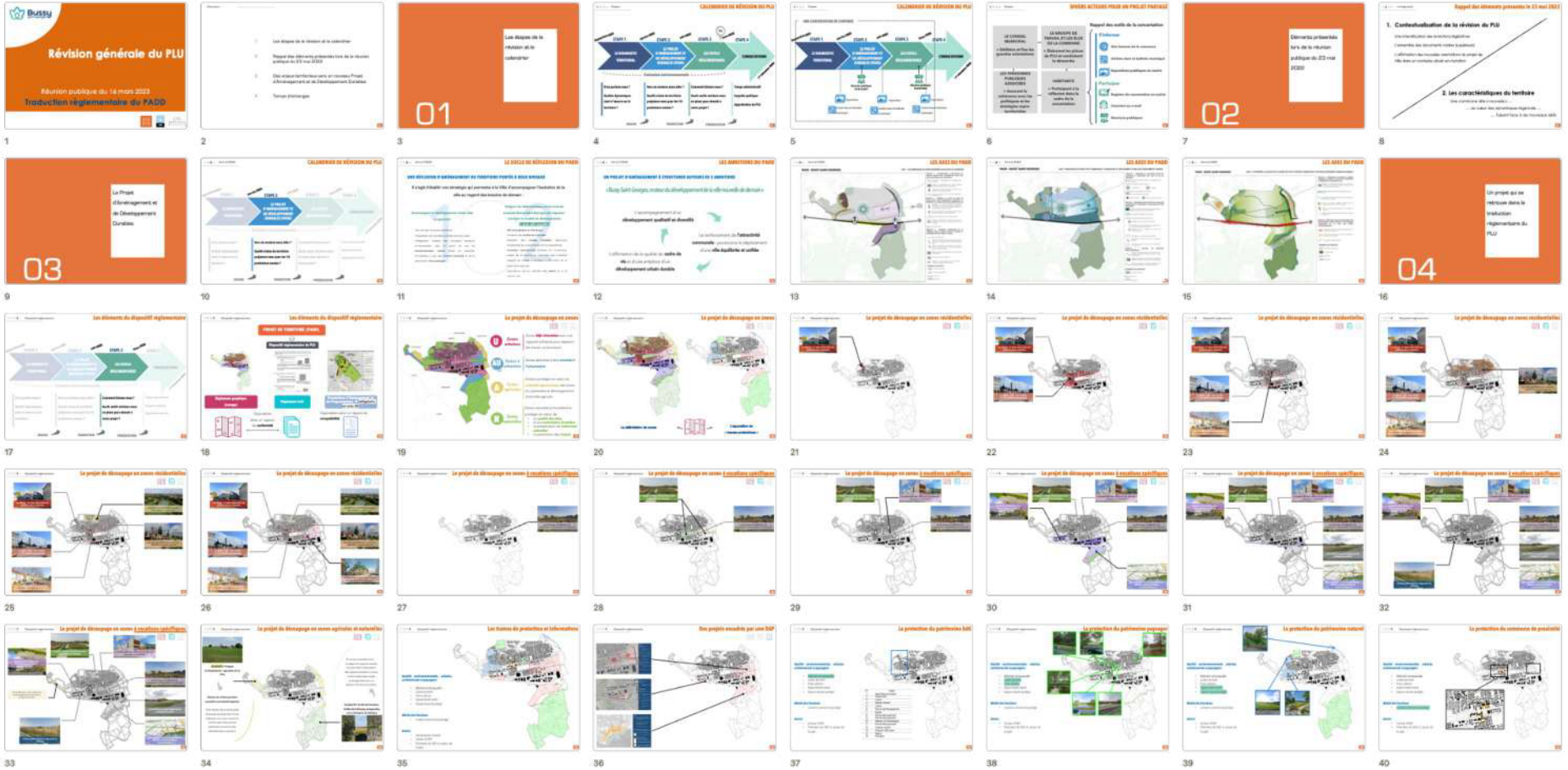
- Temps 1 : le rappel du contexte et de la démarche de révision ainsi que la présentation du calendrier et des modalités de concertation ;
- Temps 2 : le rappel des éléments présentés lors de la dernière réunion publique du 23 mai 2022 ;
- Temps 3 : la présentation des grands axes du PADD et leur traduction réglementaire dans le PLU avec une première embauche du plan de zonage, des prescriptions graphiques et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Temps 4 : le temps d'échanges avec les habitants ;

Cette réunion qui a réuni environ 25 personnes a une fois de plus permis aux habitants de faire part de leur vision de la commune et de leurs souhaits. Au cours des débats qui ont lieu lors de cette rencontre, les habitants sont intervenus sur plusieurs sujets :

- Des demandes de **précision sur le découpage en zones résidentielles** ou encore les possibilités d'implantation d'un parking silo ;
- **Le devenir de certains sites ou l'état d'avancement de projets en cours inclus dans le découpage en zones à vocation spécifique tels que :** les opérations d'aménagement de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur autoroutier dit du « Sycomore », la réflexion sur l'aménagement du secteur Croix-Blanche, le domaine du Génitoy ou encore la future forêt linéaire en zone N ;
- **Le devenir de certains sites ou l'état d'avancement de projets en cours inclus dans le découpage en zones agricoles et naturelles** tels que le devenir des terres agricoles limitrophes de Jossigny ou encore le devenir de la voie express vélo et de son tracé à concrétiser ;
- **La protection du patrimoine naturel** avec le questionnement de l'appartenance ou la non-appartenance au classement de certains espaces identifiés.
- La demande de **mesures de protection supplémentaires** tels que la prise en compte du patrimoine bâti contemporain et le repérage des chemins ruraux, ou encore le classement de la vallée de la Brosse en Espace Boisé Classé.

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les réunions publiques – Diaporama de la réunion du 16 mars 2023



3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les réunions ad'hoc

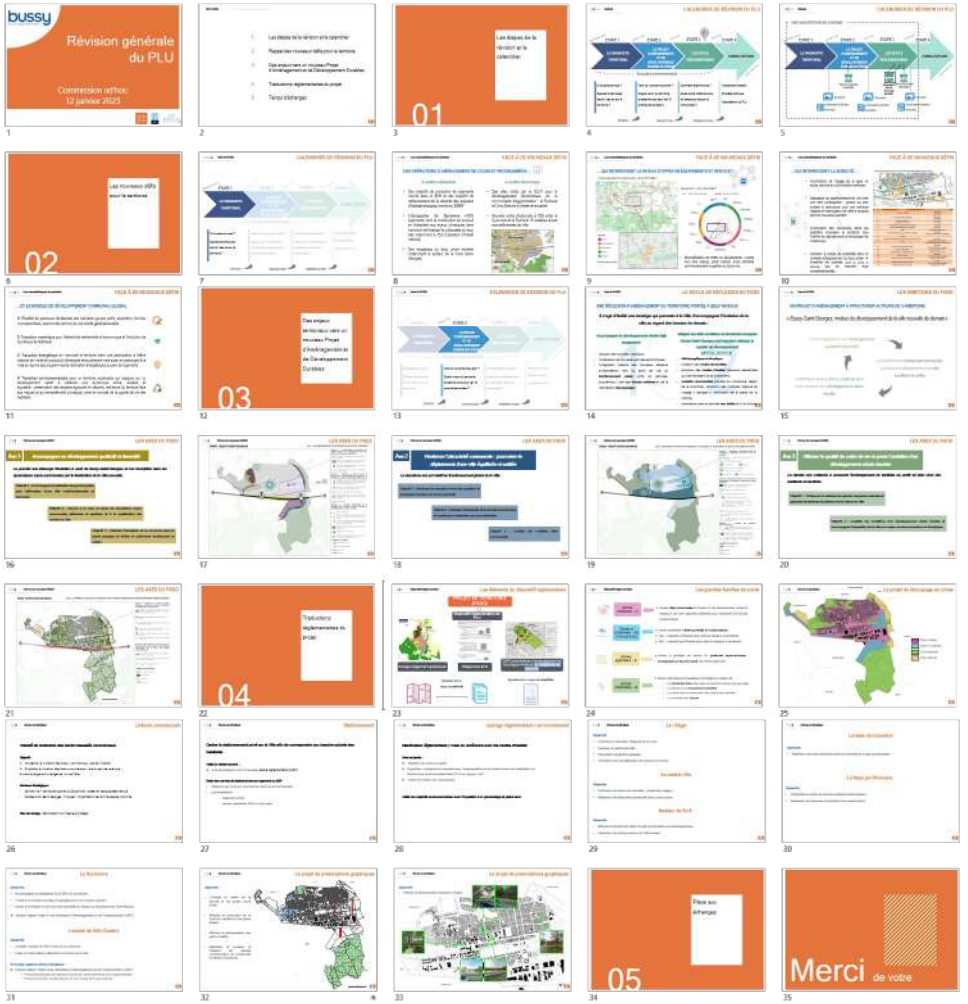
Les réunions ad'hoc ont permis aux membres de la commission d'échanger à propos de la révision générale du PLU.

❖ Commission ad'hoc urbanisme du 12 janvier 2023

La première réunion visait à présenter le calendrier de révision du PLU, le diagnostic, les grandes orientations du PADD ainsi que les premières pistes de réflexion concernant les outils règlementaires.

Au cours de la réunion, les membres de la commission ad'hoc ont évoqué plusieurs sujets :

- L'évolution de la population et de la taille des ménages ;
- Les besoins de la population et les prévisions du PLU en termes d'équipements publics et de logements ;
- Les dispositions prises par le PLU pour la protection du patrimoine naturel et agricole ;
- Les prévisions en termes de nombre de places de stationnement par logement au sein de la ZAC du Sycomore ainsi que le raccordement électrique des places de stationnement sur le territoire communal ;
- La potentielle mise en valeur de la vue offerte sur la Vallée de la Brosse depuis la place de Verdun ;
- La future programmation du projet de pôle ludique et high-tech en entrée de ville Ouest.



3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

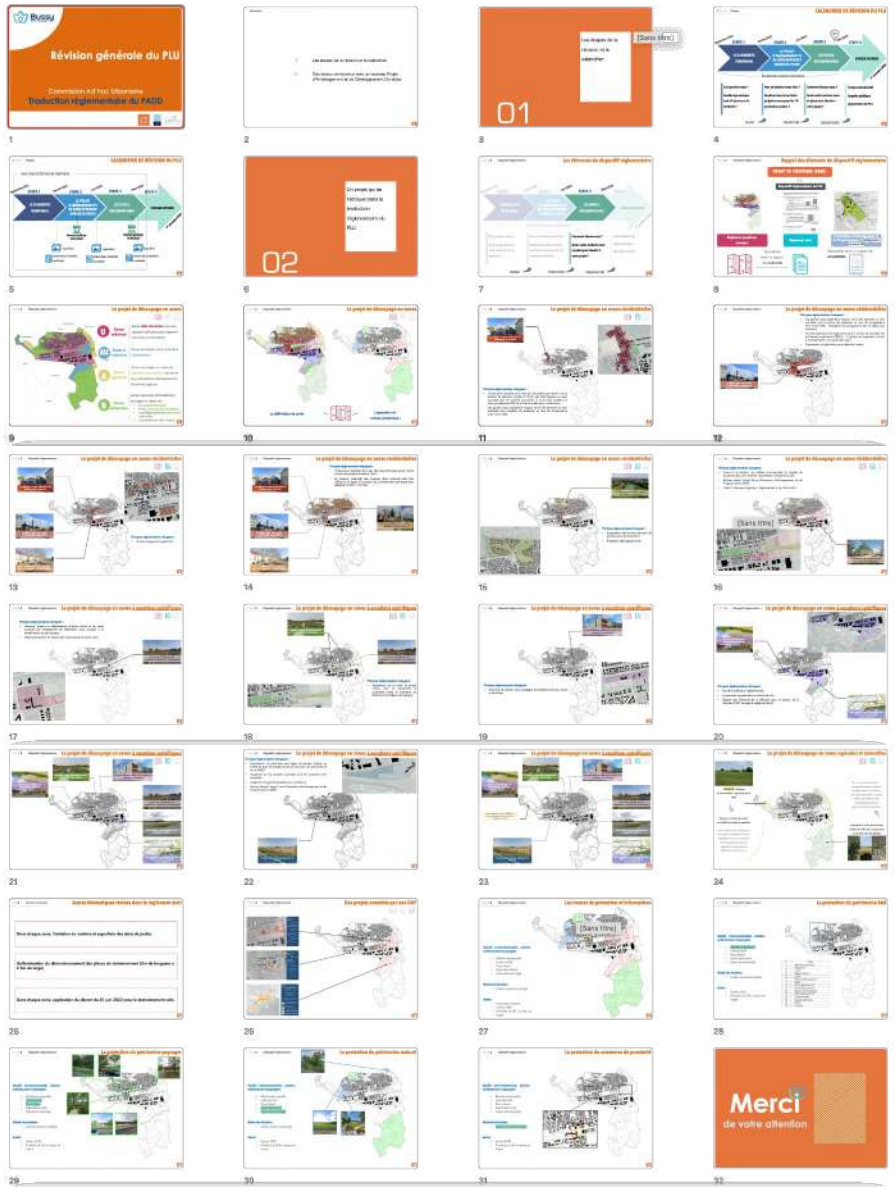
❖ Les réunions ad'hoc

❖ **Commission ad'hoc urbanisme du 09 mars 2023**

L'objectif de la seconde réunion ad'hoc était d'apporter davantage de détails sur les outils règlementaires du projet de PLU en cours d'élaboration, à savoir le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au cours de la réunion, plusieurs sujets ont été évoqués par les membres de la commission :

- Le nombre de place de stationnement par logement au sein de la ZAC du Sycomore ;
- La localisation du futur pôle de santé, dont l'aménagement est projeté au sein de la ZAC du Centre-Ville ;
- La gestion du trafic routier sur le secteur résidentiel situé au Nord du boulevard des cent Arpents.



3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ Les expositions publiques

Afin de permettre aux habitants d'accéder aisément aux éléments de réflexion du PLU, **des expositions** ont été organisées au cours de la procédure avant l'arrêt de projet du document. Une première exposition sur le lancement de la procédure et les enjeux du territoire exposée en mairie principale du 24 mai au 5 novembre 2022. Une seconde, plus complète, du 15 mai au 15 juin 2023. L'exposition complète du PLU comptait 6 panneaux :

phase 1

1) 1 panneau présentant le contenu et la démarche du PLU, le calendrier prévisionnel et les acteurs ;
2) 2 panneaux présentant les chiffres-clés et les enjeux du territoire et ce, notamment au regard de la transition écologique et climatique ;

phase 2

3) 1 panneau rappelant les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
4) 1 panneau présentant la traduction réglementaire des orientations avec notamment le plan de zonage révisé ;
5) 1 panneau présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

L'exposition fut accessible :

- au format A3 **en mairie principale**, 1 place de la Mairie, aux horaires d'ouvertures au public et à l'espace charlemagne (annexe de la mairie) ;
- au format **A0 au Centre Technique Municipal** (CTM) au 12 boulevard de Strasbourg, et accessible aux horaires habituels d'ouverture au public ;
- via le site internet de la commune dans la rubrique « Les actualités » depuis l'onglet « Ma ville ».

Le premier panneau a pris le soin de préciser qu'il était possible aux habitants de déposer leurs remarques sur le PLU dans un registre de concertation disponible en mairie principale.

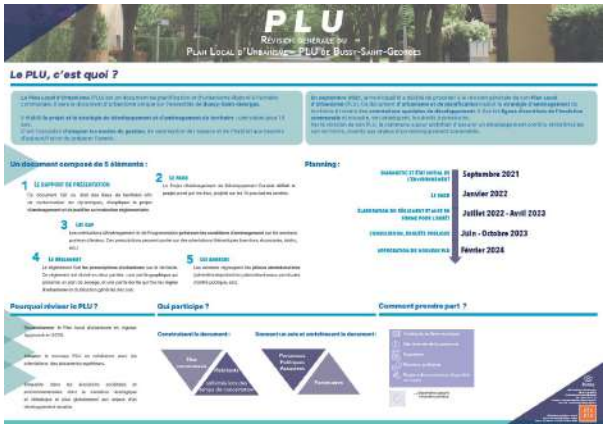
Extraits de la page du site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges à propos de l'exposition sur le PLU

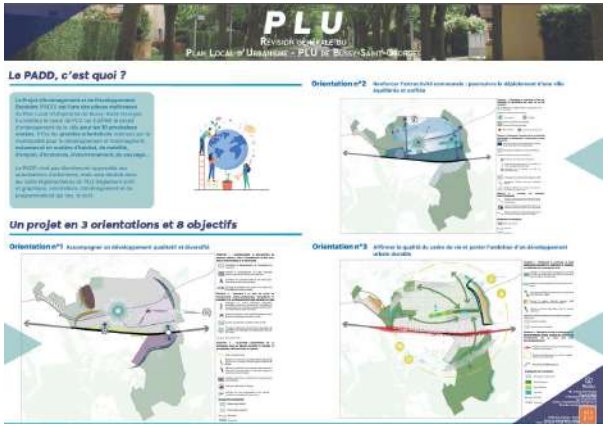
3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

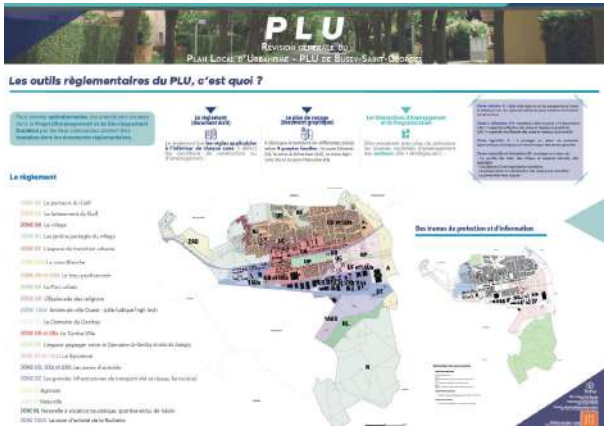
Panneaux de la première exposition de l'été 2022

3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

Panneaux d'exposition présentant le PLU exposés pendant 1 mois à partir du 15 mai 2023







3. LES TEMPS DE LA CONCERTATION MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

❖ La mise à disposition d'un registre de concertation et d'un formulaire de saisine électronique

La possibilité d'écrire une contribution a été organisée dès le début de la procédure, annoncée par la délibération de prescription et rappelée à travers les différents articles publiés dans les bulletins d'informations municipales, deux expositions publiques et lors des deux réunions publiques.

Le public avait également la possibilité de faire parvenir ses remarques et ses contributions au projet de PLU, soit à travers le registre de concertation disponible en mairie, soit via une adresse mail destinée à recueillir les observations sur la révision du PLU : urbanisme@bussy-saint-georges.fr

Plusieurs contributions ont été récoltées via le registre de la concertation et l'adresse mail spécifique. Les habitants ont également eu la possibilité d'écrire librement à Monsieur le Maire par courrier postal. Au total quatre remarques et avis ont été consignés dont trois via le registre de concertation disponible en mairie et un par courriel.

De manière générale les remarques reflètent un souhait de protection du cadre de vie et de l'identité de la commune. Les différentes contributions ont permis d'enrichir le projet de PLU et d'affirmer les orientations communales. Ces dernières concernaient notamment :

- une protection du patrimoine local avec une demande pour la prise en compte d'une borne de propriété en pierre du XIXe siècle dans la liste des bâtiments constituant le patrimoine bâti communal remarquable.
- un encadrement des règles d'urbanisme en vue de :
    - la protection de la zone UD de « toute évolution d'urbanisation » en veillant à ne pas modifier le règlement concernant la hauteur des constructions existantes et à venir et en empêchant la construction de logements collectifs ;
    - la protection renforcée des espaces agricoles ;
    - l'arrêt de l'urbanisation du secteur Rentilly ;
    - le maintien des hauteurs maximum dans les secteurs de bois de ville et dans le quartier du Village.

Une observation demandait l'accessibilité aux documents de travail en cours sur le dossier de révision du PLU afin de suivre l'avancée des réflexions portant sur le PLU. Les différents documents demandés relevés majoritairement de documents de travaux non validés par les élus. Les pièces du PLU validées par les élus ont été présentée lors des différentes réunions publiques et dans des articles du Bussy Mag lors des grandes étapes de la révision du PLU.

4. L'AVIS DE L'ASSOCIATION LE RENARD SUITE À LA CONSULTATION DU DOSSIER DE RÉVISION DU PLU À SA DEMANDE

❖ L'avis reçu en date du 15 juin 2023

A sa demande, conformément au code de l'urbanisme en tant qu'association environnementale agréée, le dossier de révision du PLU en cours de travaux à été transmis à l'association le Renard.

L'avis aborde différentes thématiques ci-dessous avec des demandes de compléments dont plusieurs ont été pris en considération dans le dossier d'arrêt de projet :

- *La protection de l'allée du Génitoy* avec transmission d'une annexe (l'Arrêté du 12 avril 1944 inscrivant l'allée du Génitoy);
- *Le petit patrimoine* - La liste des éléments protégés prends en compte les demandes de l'association ;
- *Le diagnostic de la biodiversité* - L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale apportent réponses aux interrogations. En outre, une protection des espaces de biodiversité cités est présente dans le règlement du projet de PLU ;
- *Le domaine du Génitoy* - Les études apportent un complément d'information sur les sensibilités écologiques. Le site fait l'objet d'une OAP traitant notamment le maintien de la trame verte ;
- *Le cône de vue vers et depuis le domaine de Jossigny* – le cône de vue est traité à la fois dans le règlement graphique et dans l'OAP du secteur concerné ;
- *Les corridors écologiques* - Le rapport de justification, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale apportent réponses aux interrogations ;
- *La protection des arbres et des boisements* – le projet de PLU prévoit une protection de ces éléments dans son dispositif règlementaire ;
- *Les équipements de la ZAC de la Rucherie* – Les remarques relève de l'information concernant l'opérationnalité de mise en oeuvre du projet d'aménagement et non de la planification relative au PLU ;
- *Les clôtures et la petite faune* – Le règlement écrit a veillé à prendre en compte le passage de la petite faune dans le tissu urbain en adaptant les dispositions relatives aux clôtures ;
- *Le coefficient de pleine terre* - Le règlement écrit applique à chaque zone un principe de pourcentage du sol à maintenir perméable. Selon la zone, des dispositions relatives au maintien de la pleine terre ont été prescrites ;
- *La densification de l'urbanisation* – Le projet de PLU vise à maintenir un équilibre entre développement territorial et maintien d'un cadre de vie soutenable tout en prenant en considération le cadre règlementaire qui s'impose au PLU (lois et objectifs du SDRIF et du SCoT).

En outre, le courrier informe que des compléments à l'avis seront transmis lors de l'enquête publique.

5. CONCLUSIONS

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute la révision du PLU. Les modalités de concertation prévues par le conseil municipal ont été mises en œuvre.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'échanger avec les habitants et d'enrichir le projet de PLU désormais constitué. Les préoccupations les plus fortes ont surtout exprimées des inquiétudes sur la préservation du cadre de vie et de l'environnement de la commune face à la mise en place des grands projets urbains sur le territoire.

Les habitants ont, à travers ces éléments voulu faire part de leur souhait de de préserver le patrimoine architectural, paysager et naturel de la commune. Au cours de l'élaboration du PLU, la municipalité a veillé à respecter cette volonté en cherchant dans la révision de ce PLU à trouver un équilibre durable entre les enjeux de préservation environnementaux et les enjeux socio-démographiques qui s'exercent sur Bussy-Saint-Georges.

Au vu des modalités de concertation mise en œuvre dans le cadre de la concertation sur la révision du PLU de Bussy Saint-Georges, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci ont permis d'assurer une information satisfaisante du public, concernant l'objet et la procédure de révision du PLU, et concernant le contenu des études et des documents d'étapes du projet de PLU,
- que le niveau d'information est proportionnel à l'échelle du projet,
- que la concertation publique a été menée pendant une durée suffisante,
- que ces moyens ont permis au Public de formuler des observations,
- et qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure de révision du PLU, et notamment dans le cadre des réunions de travail ou de présentation, des réunions publiques et des demandes particulières, il apparait :

que les enjeux issus du diagnostic du territoire et que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'ont pas suscité d'opposition,

- qu'il n'y a pas de remise en question des principes généraux des dispositions règlementaires présentes lors de la réunion publique à l'exception d'une volonté que la vallée de la Brosse soit classée en Espace Boisé Classé. Toutefois afin de protéger la vallée de la Brosse une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme fut appliquée dans le projet de révision du PLU.
- Il ressort des observations formulées plusieurs thèmes qui ont contribué à l'évolution du projet de PLU et à nourrir la réflexion des élus.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **15 juin 2023** **N° 2023.00065**

OBJET : **Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

DELIBERATION APPROUVEE PAR	25 Voix pour	2 Voix contre	~~A l'unanimité~~
	8 Abstentions	~~Non-participation au vote~~	

L'An deux mille vingt-trois le 15 juin à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 8 juin 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Serge SITHISAK, Mme Thi Hong Chau VAN, Mme Elisabeth TE, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, Mme Régine BORIES, M. Marc NOUGAYROL, Mme Amandine ROUJAS, M. Baptiste FABRY, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Valérie VONGCHANH, M. Edouard LEROY, Mme Lavie HAM, Mme Khanh NGUYEN, M. Biangani BAROSE, Mme Bernadette COLIN, M. Zavier ELOUNDOU, Mme Evelyne VARRO, M. Fabien GOUPILLEAU, M. Azaïs KHALSI, M. Christian EK, Mme Patricia IPARRAGUIRRE, Mario PRINCIPATO, M. Loïc MASSON, M. Mouttabi VIN, Mme Isabel ARCHILLA, Mme Micheline ANCIAN, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :
M. Alain CHILEWSKI donne pouvoir à M. Yann DUBOSC, M. Hervé GAUGUE donne pouvoir à M. Biangani BAROSE, Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Régine BORIES, Mme Valéry MICHAUX donne pouvoir à Mme Isabel ARCHILLA, Mme Pnina MOKRI donne pouvoir à M. Loïc MASSON

Secrétaire : M. Serge SITHISAK

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 35.

-.-.-.-.-.-.-.-.-

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme initiée le 30 septembre 2021 a abouti au dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.
Le conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de sa séance du 27 juin 2022.

Monsieur le Maire rappelle qu'à cette occasion, ont été évoquées les grandes orientations suivantes :

1. Accompagner un développement qualitatif et diversifié
2. Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée
3. Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

Monsieur le Maire expose les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, la nature des observations qui ont été formulées ainsi que la manière dont elles ont été prises en compte dans le dossier présenté. En particulier, elle rappelle que la concertation s'est effectuée en application des articles L.103-1 et suivants (ancien article L.300-2) du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14, L.103-6 et R.153-3 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2021 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur les orientations générales du projet de PADD ayant eu lieu lors du conseil municipal du 27 juin 2022 ;

VU le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

VU le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du PLU ;

CONSIDERANT que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande ;

LE CONSEIL,

VU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

de **TIRER** le bilan de la concertation : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le conseil municipal considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure ; que le bilan de la concertation sera annexé à la présente délibération.

Article 2 :

d'**ARRÊTER** le projet de révision du PLU de la Commune de Bussy-Saint-Georges tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 :

de **SOUMETTRE** le projet de PLU arrêté pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Article 4 :

de **DIRE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux personnes publiques associées visées aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme et, notamment, à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de l'EPCI (Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire),
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- La Direction Départementale des Territoires
- La CDPENAF
- Les communes limitrophes
- L'association R.E.N.A.R.D

A défaut de réponse au plus tard trois mois après notification et réception du projet du PLU, ces avis seront réputés favorables.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public. Conformément à l'article R.153-3 (ancien article R.123-18) du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

La présente délibération sera transmise au Préfet de Seine-et-Marne au titre du contrôle de légalité.

Le Maire,

Yann DUBOSC

RECU EN PREFECTURE
Le 22 juin 2023
VIA DOTELEC - iXBus
99_DE-077-217700582-20230615-D20230065I0
DATE D'AFFICHAGE : 22 juin 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bussy-Saint-Georges (77) à l'occasion de sa révision

N°MRAe APPIF-2023-092
du 04/10/2023

v23PPDUD

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, daté de juin 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale. Le projet est porté par la commune.

Cette révision du PLU vise notamment à accompagner le développement urbain de la commune. Le projet de PLU révisé comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles encadrant la constructibilité sur les secteurs du Sycomore, de la Rucherie et de l'entrée de ville ouest de la commune. Une consommation d'environ 150 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers est projetée. Pourtant, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU transmis n'affiche aucun objectif de croissance démographique, et ne précise pas le nombre de logements à construire dans le cadre de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la ressource en eau ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indications sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée ;
- d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage et de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ;
- de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et de justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune et de la pollution atmosphérique et sonore ;
- de démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé, en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé à l'autorité compétente (le maire) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis....2
Sommaire....3
Préambule....4
Sigles utilisés....5
Avis détaillé....6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....6
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme....10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....10
2. L'évaluation environnementale....10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....14
3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols....14
3.2. La préservation de la ressource en eau....15
3.3. La protection des milieux naturels et de la biodiversité....17
3.4. La prise en compte du paysage....18
3.5. La lutte contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores....21
3.6. Les mobilités....22
3.7. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique....23
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale....25
ANNEXES....26
Extraits du PCAET....27
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....28

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 7 juillet 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 10 août 2023. Sa réponse du 19 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean SOUVIRON, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
Pgri	Plan de gestion des risques d'inondation
PLH	Programme local de l'habitat
PLM	Plan local des mobilités
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
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
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
ZAC	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Contexte territorial

Située dans le département de la Seine-et-Marne (77), la commune de Bussy-Saint-Georges se trouve à 19 km de Meaux et à 7 km du parc de Disneyland. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, regroupant vingt communes. Elle compte 26 551 habitants (Insee 2020) sur un territoire de 15,28 km².

La croissance démographique de Bussy-Saint-Georges a été rapide entre 1990 et 1999 (environ 21,9 % par an), puis moins soutenue entre 1999 et 2020 (environ 5,2 % par an). Ces évolutions ont principalement été portées par le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, découpée en quatre secteurs d'aménagement. Bussy-Saint-Georges était située dans le secteur III, dénommé « Val de Bussy », qui comportait douze communes (Figure 1).

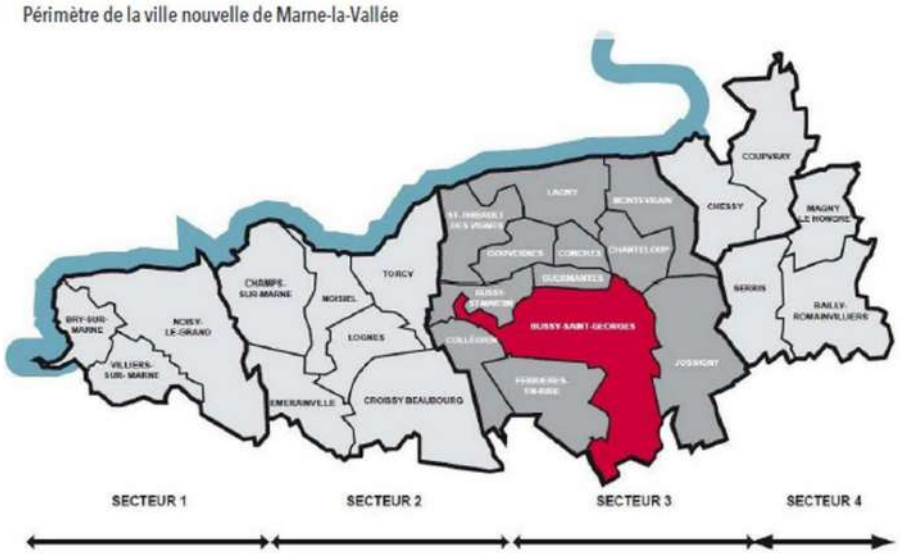


Figure 1: Découpage territorial de la ville nouvelle Marne-la-Vallée (source: Diagnostic territorial p. 5)

Le statut de ville nouvelle de Marne-la-Vallée a été abrogé : la commune fait partie de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, mais elle reste intégrée au territoire d'intervention de l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne)[2].

Traversé d'est en ouest par l'autoroute A4 et par la voie ferrée du RER A, le territoire communal est composé pour moitié d'espaces naturels, agricoles et forestiers (données Mos 2021[3]). Les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières occupent la partie sud du territoire et constituent le principal réservoir de biodiversité. Les terres agri-

2 Les opérations d'intérêt national (OIN) sont régies par les articles L. 102-12 et R. 102-3 du code de l'urbanisme. À l'intérieur des OIN, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par l'État qui a compétence pour créer des zones d'aménagement concerté (ZAC). L'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne) est chargé d'organiser un développement urbain cohérent.

3 Inventaire numérique du mode d'occupation du sol en l'Île-de-France.

coles occupent un cinquième du territoire, en périphérie ouest, entre des zones urbanisées, et est, à la lisière du massif forestier (Figure 2). Plusieurs cours d'eau sont présents sur le territoire : les rus de Sainte-Geneviève, de la Gondoire, de la Brosse et de la Butte de Vaux.

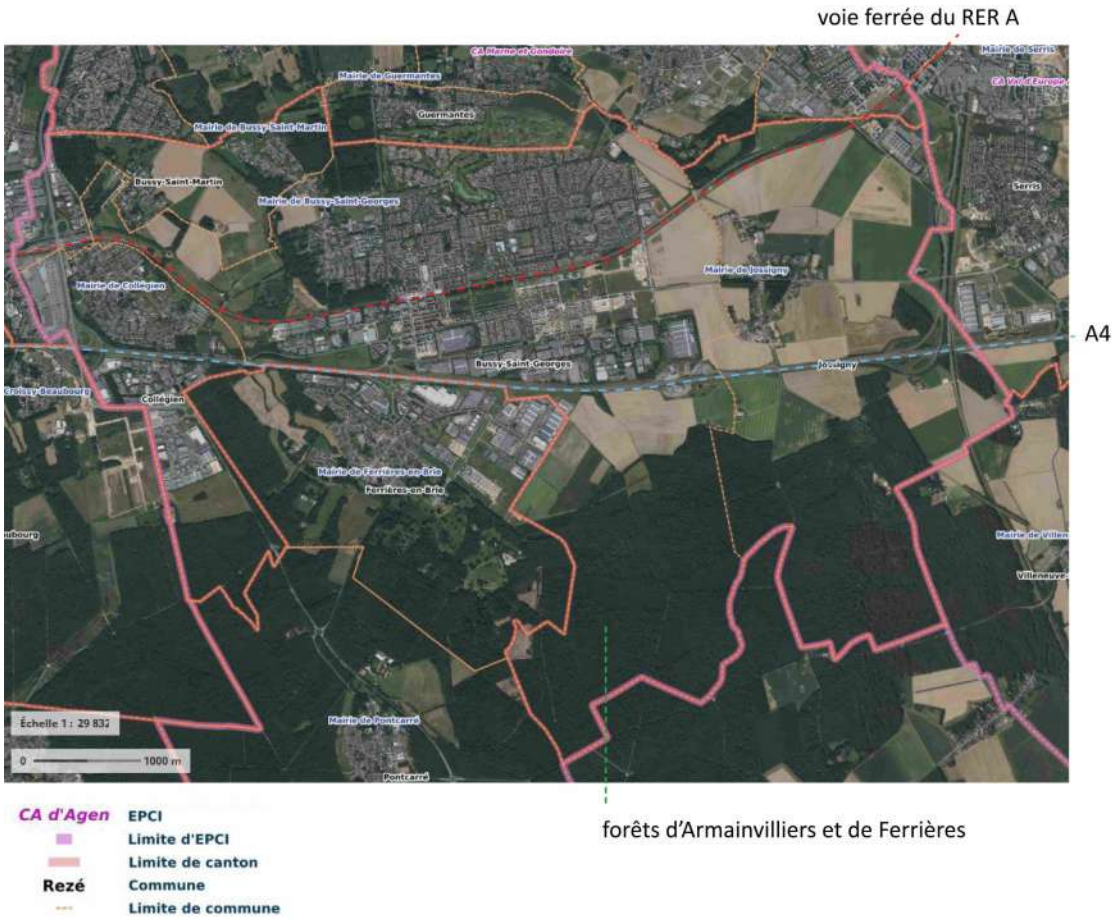


Figure 2: Vue aérienne de la commune et de son environnement immédiat avec la traversée d'ouest en est de l'autoroute A4 et du RER A et, au sud, les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières. Source : Géoportail, annotations MRAe.

Le projet de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges actuellement en vigueur a été approuvé le 14 novembre 2012 et a fait l'objet de plusieurs évolutions (procédures de modification et de mises à jour). Sa révision a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2021.

Cette révision est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 27 juin 2022 et se déclinent en trois axes (p. 5) :

- « *Axe 1 : accompagner un développement qualitatif et diversifié ;*
- *Axe 2 : renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée ;*
- *Axe 3 : affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable.* »

Ces axes du PADD sont déclinés au sein des trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (Figure 3) et de l'OAP thématique « énergies renouvelables ».

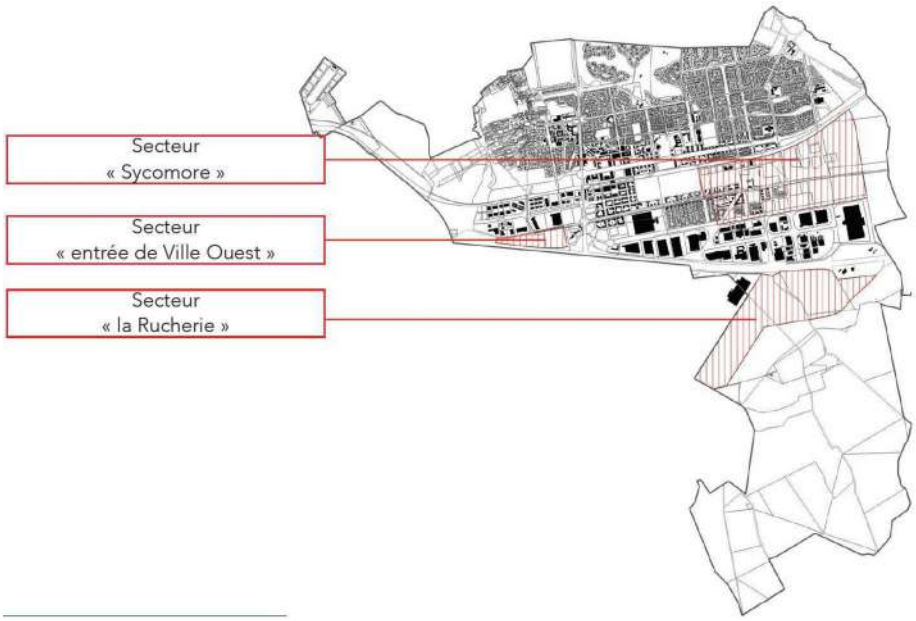


Figure 3: Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Source : OAP, p. 3.

Le secteur « Sycomore » correspond à la zone d'aménagement concerté (Zac) du Sycomore créée en 2008[4] et s'inscrit dans une démarche EcoQuartier[5]. Le programme prévoit la construction de 4 500 logements, la création d'un parc urbain autour de la ferme du Génitoy et d'une nouvelle polarité commerciale. La partie ouest de ce secteur est déjà en cours d'urbanisation.

Figure 4: Le secteur du Sycomore, entre la zone d'activité au sud, le secteur résidentiel au nord et les exploitations agricoles à l'est. Source : OAP, p. 5.

Le secteur « entrée de ville Ouest », situé le long de l'autoroute A4, est dédié à l'accueil d'un « *pôle ludique, high-tech et culturel* ».

4 Le dossier de création de la Zac a été modifié et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. avis délibéré n°Ae 2011-82).

5 Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain visant à intégrer les enjeux et les principes du développement durable (cf. fiche descriptive de l'EcoQuartier du Sycomore).

Figure 5: Le secteur « entrée de ville Ouest », entre l'autoroute A4 au sud et la zone d'activités au nord. Source : OAP, p. 9.

Le secteur « la Rucherie » est situé au sud de l'autoroute A4, en continuité des Zac existantes de Bel Air (à vocation d'habitat) et de Gustave Eiffel (à vocation industrielle et logistique). Ce secteur doit accueillir de nouvelles activités économiques, orientées vers le développement et l'innovation[6], ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage. L'Autorité environnementale note qu'aucune information n'est fournie concernant le site l'implantation de cette aire d'accueil.

Figure 6: Le secteur « la Rucherie », avec au sud la forêt de Ferrière et au nord, l'autoroute A4 puis la zone d'activité. Source : OAP, p. 13.

Le projet de PLU révisé découpe le territoire communal en zones urbaines (U) représentant 655,9 ha, en zone à urbaniser (AU) (149,9 ha), zone agricole (A) (105,3 ha) et zone naturelle (N) (622,2 ha) (RP, Pièce 1.1, justifications, p. 15).

Les principales évolutions apportées au plan de zonage ont conduit à :

- réduire la zone à urbaniser (AU) du site de la Croix-Blanche au profit de la zone agricole (A) ;
- réduire la zone UE (correspondant au secteur habité du golf) au profit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Ne (correspondant aux jardins partagés du village et du cimetière) ;

6 Le projet de la Rucherie et du diffuseur dit du Sycomore sur l'A4 ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. avis délibéré n°2023-002 du 6 avril 2023).

- réduire la zone à urbaniser (AU) située dans le prolongement de la ferme de la Jonchère au nord-est de la commune au profit des zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- créer une zone agricole (A) sur la limite est de la commune et un secteur Ap (destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny).

Malgré ces évolutions, la révision du PLU prévoit la consommation d'environ 150 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dont :

- 43 ha pour la finalisation de la Zac du Sycomore (zone 1AUa) ;
- 9,4 ha pour la création du « pôle ludique, high tech et culturel » en entrée de ville ouest (zone 1AUe) ;
- 77, 2 ha pour la création de la Zac de la Rucherie (zones 1AUXa et 1AUXb) ;
- 20,3 ha pour le développement projeté sur le secteur Croix-Blanche (zone 2AU).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme

Conformément à la délibération prescrivant la révision du PLU, la commune a mis à disposition du public le dossier de révision (sur le site internet de la ville, avec la parution d'articles dans le magazine communal et par la réalisation de panneaux d'exposition) et un registre de concertation destiné à recueillir les observations des habitants. Deux réunions publiques ont également eu lieu (le 23 mai 2022 sur la présentation du diagnostic territorial, le 16 mars 2023 sur la présentation des grands axes du PADD et de leur traduction réglementaire) ainsi que deux réunions ad hoc avec la commission urbanisme (le 12 janvier et le 9 mars 2023).

D'après le bilan de la concertation du 9 juin 2023 annexé au projet de PLU (pièce 6.3), la commune a réceptionné quatre contributions sur le registre et reçu l'avis de l'association environnementale Renard. Les observations formulées portent notamment sur la protection du patrimoine local, la protection du secteur pavillonnaire, la protection des espaces agricoles et des milieux naturels. D'après le dossier, « [ces] *différentes contributions ont permis d'enrichir le projet de PLU et d'affirmer les orientations communales* » (p. 15).

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la ressource en eau ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- les pollutions sonores et atmosphériques ;
- les mobilités ;
- les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation du projet de PLU de Bussy-Saint-Georges est constitué de cinq documents distincts exposant respectivement :

- les études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.1.1) ;
- les justifications (pièce 1.1) ;
- le diagnostic territorial (pièce 1.2) ;

- l'état initial de l'environnement (pièce 1.3) ;
- et l'évaluation environnementale (pièce 1.4).

Le résumé non technique est présenté dans la pièce 1.4 (RP – Évaluation environnementale, p. 4 à 11). Il comporte essentiellement des tableaux, mais aucune illustration ou carte permettant de visualiser les principaux enjeux du territoire. La partie relative à la justification des choix n'a fait l'objet d'aucune synthèse. En ce sens, il ne permet pas un accès pédagogique à l'ensemble du dossier. L'Autorité environnementale considère que le résumé non technique devrait être complété par l'ajout de cartes de synthèse et de zooms permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire ainsi que les principaux secteurs de développement et constituer un fascicule séparé.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :
- présenter le résumé non technique comme un document séparé des autres pièces du dossier afin d'en faciliter la consultation par le public ;
- compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques et d'illustrations permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 1.3) reprend les thématiques pertinentes pour l'évaluation environnementale, identifie pour chacune d'elles les principaux enjeux du territoire et les caractérise selon leur sensibilité environnementale (« *très* », « *moyennement* » ou « *peu* » sensible). D'après le dossier, le territoire communal est particulièrement concerné pour les thématiques suivantes : le paysage, les espaces naturels et la trame verte et bleue, les consommations énergétiques et l'exposition aux risques naturels (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 20). Toutefois, la description de l'état initial de l'environnement est inégale (cf. partie 3 du présent avis).

De plus, l'Autorité environnementale observe que le scénario de référence (ou scénario tendanciel) n'est pas décrit. En effet, les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de révision du PLU ne sont pas explicitement présentées et ne font pas l'objet d'une partie spécifique. Il n'est dès lors pas possible d'apprécier correctement les incidences de la révision du PLU, ce qui est nécessaire à la complète information du public.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en y intégrant un scénario environnemental de référence et les perspectives de son évolution.

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine du projet de révision du PLU est présentée dans la pièce 1.4 (p.21 à 73). Elle détaille successivement les incidences induites par le contenu des différents documents (PADD, OAP, règlement écrit et graphique) en les caractérisant (de « *très positive* » à « *très négative* »). Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement proposées sont classées par thématique environnementale. Faute de scénario de référence, ces appréciations ne peuvent être justifiées.

Les incidences indirectes du projet de PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches ont été évaluées : la zone spéciale de conservation « Bois de Vaires-sur-Marne » situé à 3,5 km au nord-ouest, la zone de protection spéciale « Boucles de la Marne » situées à environ 5,5 km au nord-est et la zone de protection spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » situés à 7,5 km à l'est de la commune (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 65). Le dossier conclut à l'absence d'incidences sur ces sites. L'Autorité environnementale n'a pas d'observation à formuler sur cette appréciation.

Le dispositif de suivi proposé (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 98) fournit une liste d'indicateurs de suivi ; un est doté d'une valeur cible, deux d'une valeur initiale ; la fréquence et les modalités de publication du suivi, voire parfois le service qui en est chargé sont renseignées mais aucune mesure corrective n'est prévue pour plusieurs d'entre eux, en cas de non atteinte des objectifs ou d'identification d'un éventuel écart pouvant être à l'origine d'impacts négatifs non anticipés sur l'environnement. Le dispositif de suivi, en l'état, n'est pas opérationnel.

(3) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un suivi effectif des effets de la révision du PLU.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 75 à 97) liste les documents avec lesquels le projet de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne et Gondoire approuvé le 7 décembre 2020 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 6 avril 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Yerres approuvé le 23 mai 2011 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, approuvé le 15 mars 2021 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire[7].

L'Autorité environnementale constate que l'analyse de la compatibilité du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie n'est pas étudiée. Par ailleurs, elle note que la présentation de certains plans et programmes est développée dans le diagnostic territorial (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 7-12), d'autres dans l'évaluation environnementale (p. 9-11) et d'autres enfin dans l'état initial de l'environnement (pièce 1.4, RP – état initial environnement, p. 27-29 et p. 43-50). En fait, le document se contente de reprendre le libellé de certains objectifs de ces documents et à affirmer sans le justifier que le projet de révision est compatible. De manière générale, l'absence de mise en perspective des différents plans et programmes au regard de la situation locale rend peu lisibles l'affirmation selon laquelle le PLU serait compatible avec ces documents ou les prendrait en compte correctement (cf. partie 3 du présent avis).

(4) L'Autorité environnementale recommande de :
- regrouper et actualiser la présentation des différents documents de rang supérieur, en déclinant leurs objectifs sur le territoire communal ;
- décrire précisément la compatibilité du PLU avec ces documents.

7 Le second programme local de l'habitat (PLH) a été engagé par délibération du 26 septembre 2016 et arrêté par délibération du 26 mai 2019 par le conseil de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire. Il a été soumis à l'avis du CRHH du 12 décembre 2019. Celui-ci a émis un avis favorable, assorti d'une réserve (localisation de deux aires d'accueil pour l'accueil des gens du voyage), ainsi que trois recommandations (constitution d'un observatoire foncier et d'un dispositif de prévention pour les copropriétés fragiles et garantir le besoin de logements de petites typologies). En date du 7 décembre 2020, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire a délibéré pour adopter le PLH. Bien qu'adopté, il n'a pas été rendu exécutoire.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale n'a pas pu identifier dans le projet de plan local d'urbanisme la déclinaison de certaines dispositions du PCAET couvrant la commune et élaboré par la communauté d'agglomération Marne et Gondoire dont des extraits sont rappelés en annexe.

De plus, lorsque certaines dispositions du PCAET trouvent une traduction dans le projet de PLU de la commune, les objectifs et mesures qui y sont définis sont généralement peu détaillés, n'apportant pas une démonstration de la compatibilité avec ce document de planification territoriale. Par exemple, le projet de PLU est présenté comme « compatible » avec les actions « exploiter les ressources en chaleur fatale », « identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagements », et « développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire » (pièce 1.4, p. 94-95). Cependant, la justification fait principalement référence aux panneaux solaires photovoltaïques et à un objectif général et imprécis du PADD, ce qui ne saurait en soi démontrer la compatibilité (« *OBJECTIF 3.2 : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques* »).

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé précisant comment le projet de PLU respecte les orientations et les objectifs définis par le PCAET couvrant le territoire présentés en annexe du présent avis.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document (pièce 1.1, RP – Justification) qui justifie les choix effectués lors de l'élaboration du PLU, au regard des documents supra-communaux et leurs objectifs, ainsi que les choix en matière de consommation d'espace, de délimitation des différentes zones, d'élaboration du règlement et des OAP. Les choix stratégiques du projet de PLU sont peu justifiés. Le dossier précise que « *le développement de Bussy-Saint-Georges s'appuie essentiellement sur la réalisation et finalisation des ZAC économiques et de l'OIN du Sycomore* » (pièce 1.1, RP – Justification, p.14).

Si les auteurs du dossier évoquent la volonté « *d'accompagner le développement urbain déjà programmé et d'intégrer les défis sociétaux et structurels auxquels Bussy-Saint-Georges est exposée* » (pièce 1.1, RP – Justification, p.8), les perspectives de développement du PLU ne se rapportent ni à un objectif démographique quantifié, ni à un objectif de création de logements à un horizon donné se fondant sur une analyse du besoin documentée.

Les motifs avancés pour justifier les options retenues par la commune pour établir le PADD ne permettent pas d'appréhender en quoi ces options constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires. Le dossier, qui décrit plus qu'il n'explique les choix retenus pour définir le contenu de chaque pièce du PLU (OAP, règlement écrit et graphique), ne met pas en perspective les enjeux de développement de la commune au regard des enjeux environnementaux (pièce 1.1, RP – Justification, p.17 à 54). L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale il est attendu une présentation des solutions de substitution raisonnables relatives aux orientations et choix retenus par la commune (c'est-à-dire les autres scénarios envisageables dans le cadre du PLU)[8] pour répondre à l'objectif poursuivi et la justification des choix intervenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus par le projet de PLU et de justifier ces choix à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

Sur le secteur de la Rucherie, l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage est programmée. Comme évoqué précédemment, aucune information ne permet de situer cette aire d'accueil qui, par ailleurs, se trouve

8 Tel qu'exigé par l'article R. 104-18 (4°) du code de l'urbanisme.

dans une OAP destinée au développement d'activités économiques, sans aménité urbaine, éloignée des commerces et services de la commune. Le dossier n'apporte aucune justification quant au choix de l'implantation de cette aire d'accueil au sein de cette OAP et ne présente pas d'étude de solutions alternatives.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

Le dossier (pièce 1.1, RP – Justification, p.12) indique qu'entre 2011 et 2021, la commune a consommé 112 ha d'espaces naturels et agricoles, permettant la réalisation de projets d'aménagement identifiés (la Zac Léonard de Vinci et la Zac du Sycomore). Le diagnostic territorial (pièce 1.2, RP – Diagnostic, p.71) mentionne une consommation à hauteur de 47,38 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2022 et omet de mentionner la consommation très importante de l'année 2011 (d'après l'Observatoire national de l'artificialisation, une consommation de 76 ha). Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU et de détailler précisément la consommation passée sur la période 2011-2021.

(8) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU et préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années.

Dans le cadre du projet de révision, une consommation de 150 ha est prévue. D'après le dossier, « *cette projection de consommation d'espace s'inscrit dans les ambitions du SCoT Marne et Gondoire. Elle s'apprécie à l'échelle de l'agglomération et résulte de la finalisation d'OIN, exclues des calculs de réduction par deux de la consommation foncière conformément au respect de la loi Climat et Résilience* » (pièce 1.1, RP – Justification, p.15).

L'Autorité environnementale rappelle que l'article 3 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (accessible à ce lien) apporte quelques précisions concernant l'objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan). En particulier, les projets d'ampleur nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur font l'objet d'un décompte particulier[9]. Toutefois, pour l'Autorité environnementale, la consommation foncière prévue est en tout état de cause très élevée et nécessite d'être mise en perspective avec la consommation passée, ainsi que justifiée au regard des besoins[10]. Dans cette perspective, l'absence de présentation par le dossier d'hypothèses démographiques et de besoins associés, cette consommation n'est pas explicable.

S'agissant de l'analyse du potentiel de densification, une cartographie présente le potentiel retenu et le potentiel non retenu, sans préciser les surfaces concernées (pièce 1.2, RP – Diagnostic, p.72). Le dossier identifie quatre secteurs stratégiques du centre-ville (secteurs Rocade Croix-Saint-Georges et Boulevard Lagny) pour réaliser des opérations de mutation urbaine ou densification (pièce 1.1, RP – Justification, p.14). Conformément aux dispositions du SCoT, les secteurs stratégiques doivent faire « *l'objet d'une OAP avec des principes de mixité fonctionnelle et sociale et favoriser la compacité du bâti* ». Le PLU doit également « *démontrer que ces projets*

9 Pour ces projets, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 est prise en compte dans le cadre d'un forfait national fixé à hauteur de 12 500 hectares pour l'ensemble du territoire, dont 10 000 hectares sont mutualisés entre les régions couvertes par un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet). Un arrêté ministériel à venir doit préciser cette répartition.

10 Cf sur ce point l'annulation du PLUi de Toulouse pour consommation excessive et non justifiée d'espaces naturel et agricole (2019, voir notamment l'arrêt de la cour d'appel administrative de Bordeaux accessible à ce lien).

d'urbanisation ne vont pas à l'encontre des densités moyennes communales pour la production neuve de logements, fixées par le SCoT », soit 85 logements par hectare pour la commune de Bussy-Saint-Georges[11].

Pour l'Autorité environnementale, le PLU de Bussy-Saint-Georges doit favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, en mobilisant tous les outils réglementaires pour contribuer aux enjeux de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols. Elle considère que toute sous-optimisation du potentiel de densification est susceptible de produire de l'étalement urbain.

De plus, une analyse du potentiel que représente la mobilisation du parc de logements vacants et l'intervention sur des sites mutables aurait pu limiter l'étalement urbain induit par ce projet de PLU et ainsi préserver des terres agricoles et naturels. Or, le rapport de présentation se limite à indiquer que « *les logements vacants représentent 455 habitations, soit 4% du parc en 2018, signe d'un marché tendu* » (pièce 1.2, p. 37).

(9) L'Autorité environnementale recommande :
- d'insérer une carte au sein du rapport de présentation permettant de localiser les sites mutables au sein du tissu urbain ;
- de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixés par le SCoT Marne et Gondoire ;
- d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments identifiés ;
- de justifier la consommation d'espaces prévue au regard des besoins et l'absence d'alternative permettant d'y répondre, dans le respect de l'objectif national de sobriété foncière ;
- de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indications sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée.

3.2. La préservation de la ressource en eau

La commune est alimentée par l'usine de traitement d'Annet-sur-Marne (pour la ville nouvelle et le vieux bourg) et de l'aqueduc de la Dhuys (pour la ville nouvelle). Le projet de PLU révisé prévoit la construction de nombreux logements, la création d'une aire de gens du voyage et l'implantation de nouvelles activités sur son territoire. Toutefois, le dossier n'apporte pas de précision quant à la quantification des besoins et à la disponibilité de la ressource en eau, par rapport aux effets cumulés de l'urbanisation permise par la révision du PLU. La question de la ressource disponible en eau potable, dans un contexte de changement climatique et d'aggravation des sécheresses, n'est pas abordée.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :
- compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable sur la commune ;
- analyser les incidences potentielles du projet de révision sur la ressource en eau potable, afin de démontrer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, dans un contexte de changement climatique et en tenant compte de l'effet cumulé induit par les projets.

11 Cf. les prescriptions « densité moyenne communale » et « intensification de l'urbanisation », Document d'orientations et d'objectifs (DOO), Orientation 1, objectif 2.

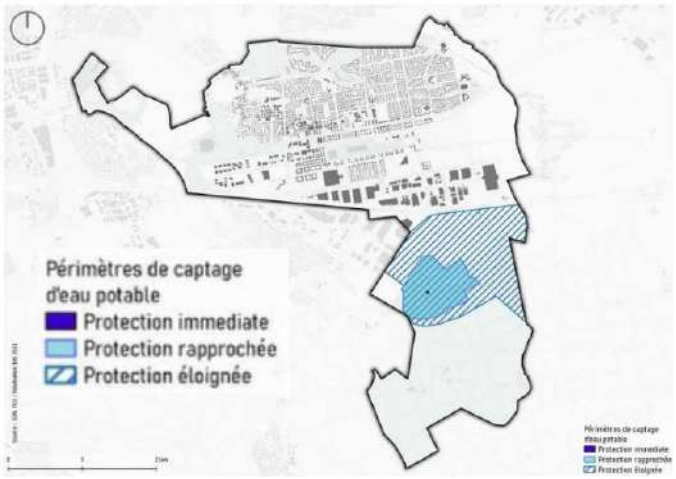


Figure 7: Localisation des périmètres de captage d'eau potable (État initial de l'environnement p.14)

Situé au sein des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières, le captage « Bussy-Saint-Georges 1 » et ses périmètres de protection concernent la commune (Figure 7). Le dossier identifie la préservation de la ressource en eau potable comme un enjeu fort sur le secteur de la Rucherie, couvert par une OAP et situé au règlement graphique en zone à urbaniser 1AUXa (secteur longeant l'autoroute A4) et 1AUXb (secteur en proximité du château de Ferrières).

S'agissant des incidences de l'OAP la Rucherie, le dossier précise que « *l'urbanisation du secteur fait augmenter la part de sols imperméabilisés, limitant la capacité de recharge de la nappe souterraine. En revanche, l'impact sur la qualité de l'eau est considéré comme nul* ». Pour l'Autorité environnementale, cette affirmation n'est pas suffisamment étayée et semble en contradiction avec les caractéristiques géologiques du territoire. Le dossier indique que « *la géologie communale présente deux aspects très différents, un plateau avec un substrat globalement homogène et peu concerné par les contraintes géotechniques et des vallées présentant des substrats variés qui présentent des contraintes géotechniques plus ou moins fortes. Cette géologie fragilise également la ressource en eau car les risques de pollution des nappes sont importants* » (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.6).

Comme évoqué précédemment, le projet de la Zac de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 6 avril 2023. Plusieurs recommandations ont été formulées, notamment sur l'impact potentiel du projet sur le captage, en particulier les risques liés à l'infiltration des eaux. L'Autorité environnementale recommandait ainsi de compléter le dossier par une expertise hydrogéologique récente comportant des mesures et des données fiables sur les niveaux de la nappe des calcaires de Brie en hautes et basses eaux et prenant en compte le changement climatique.

Les suites données à cette recommandation ne sont pas évoquées dans le dossier relatif au projet de révision du PLUs. L'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier l'état et la vulnérabilité des eaux souterraines (la nappe des calcaires de Brie) n'est pas détaillée. Dans le cadre du document d'urbanisme, les principales mesures identifiées dans l'OAP pour préserver la ressource en eau et sa qualité sont fondées sur la gestion des eaux pluviales (noues à ciel ouvert, bassins hydrauliques paysagers). Au regard des dispositions du règlement en zone 1AUX concernant le traitement des espaces libres et l'emprise au sol des constructions[12], ces

12 Le règlement fixe un pourcentage d'au moins 15 % de la superficie du terrain en espaces perméables végétalisés. En secteur 1AUXa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain. En secteur 1AUXb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

mesures, peu détaillées, apparaissent insuffisantes pour garantir que l'aménagement du secteur la Rucherie aura une incidence faible sur la ressource en eau.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :
- compléter l'analyse de l'état initial par une présentation de l'état et de la vulnérabilité des eaux souterraines, notamment celles de la nappe des calcaires de Brie ;
- définir des mesures adaptées dans le cadre du PLU, permettant d'éviter et réduire les incidences de l'aménagement du secteur de la Rucherie sur la ressource en eau et de démontrer leur caractère suffisant.

3.3. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Le dossier présente succinctement les éléments de la trame verte et bleue du territoire (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.17 à 38). Si le PADD affiche l'ambition de « *préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale et renforcer la présence de la nature en ville* » (Axe 3, objectif 1), le PLU décline partiellement les éléments identifiés par le SCoT.

La carte n°4 « *préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire* » du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT est reportée dans le rapport de présentation. La commune abrite plusieurs réservoirs de biodiversité et espaces relais à préserver. Des corridors écologiques fonctionnels à préserver et restaurer y sont identifiés, mais sans qu'ils soient précisément localisés au sein du territoire communal. Le rapport de présentation reste descriptif et ne comporte pas d'analyse de la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Pour l'Autorité environnementale, il convient de mettre en évidence les caractéristiques du territoire à préserver pour que la trame verte et bleue conserve ses fonctionnalités actuelles et les obstacles que le PLU pourrait contribuer à lever en vue de son renforcement. À ce titre, dans la mesure où les fonctionnalités écologiques des corridors dépassent les limites communales, il serait opportun de rechercher l'articulation des mesures du PLU avec celles portées par les territoires voisins.

(12) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques liées à la trame verte et bleue adaptée aux enjeux identifiés et aux échelles pertinentes.

La commune de Bussy-Saint-Georges abrite une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II[13], les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières. Ce réservoir de biodiversité est classé en zone N du PLU et protégé au titre des espaces boisés classés (EBC). Le parc du château de Guermantes est également classé en EBC. Les vallées de la Brosse et de la Gondoire sont classées en zone N et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'espaces naturels protégés.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que les cours d'eau, les mares, ainsi que les deux zones humides avérées (situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon) ne sont pas représentés dans le plan de zonage. Pour l'Autorité environnementale, les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la révision du PLU ne garantissent pas la prise en compte des enjeux de préservation des continuités écologiques et de leurs fonctionnalités. À ce titre, il convient de rappeler que le SCoT mentionne plusieurs prescriptions en vue de renforcer le fonctionnement des continuités écologiques[14].

S'agissant du renforcement de la nature en ville, le PADD a pour objectif de valoriser la diversité de la trame verte urbaine et de développer les espaces verts dans le cadre de projets d'aménagement. Ces objectifs sont partiellement traduits dans les règlements écrit et graphique. Dans l'espace urbain, des prescriptions réglemen-

13 Les Znieff de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours (https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation).

14 cf. Les prescriptions de l'objectif 7 « *préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire* » et de l'objectif 8 « *s'appuyer sur la trame verte et bleue pour renforcer la fonctionnalité des espaces urbains* » (p.25 à 37 du DOO).

taires visent la végétalisation en pleine terre des espaces non bâtis. En outre, le projet de PLU crée une zone UP correspondant au parc urbain au sein de la Zac du Sycomore. Quelques parcs paysagers urbains sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le dossier fait mention d'un « *réseau de promenades plantées interdites à la circulation automobile, formant une véritable trame verte plantée* » (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 19).

Pour autant, l'Autorité environnementale observe qu'aucun alignement d'arbres ou arbre remarquable n'est protégé. De manière générale, elle note que le projet de PLU ne comporte pas d'OAP dédiée à la trame verte et bleue, qui pourrait traduire plus finement l'objectif du PADD de « *préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale et renforcer la présence de la nature en ville* ».

(13) L'Autorité environnementale recommande :
- d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage ;
- de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire.

3.4. La prise en compte du paysage

La commune de Bussy-Saint-Georges s'inscrit dans des paysages boisés, agricoles et dans des espaces bâtis historiques (notamment le domaine du Génitoy). D'après le dossier, le paysage constitue un enjeu fort pour le projet de PLU.

Toutefois les éléments contenus dans le rapport de présentation sur l'état initial du paysage et du patrimoine sont insuffisamment décrits. Une carte recensant l'ensemble des protections patrimoniales et paysagères est présentée, sans aucune explication (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 25). La légende inverse d'ailleurs les sites classés (les Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire) et les sites inscrits[15] (le Château de Ferrières, son parc, la faisanderie, la ferme du parc et l'allée plantée dite du Génitoy et la Vallée de la Gondoire).

L'Autorité environnementale estime que l'analyse de l'état initial ne rend pas suffisamment compte des enjeux paysagers (par exemple, les cônes de vue à préserver, les franges agricoles et forestières à aménager), en particulier pour les secteurs de développement (OAP Sycomore, OAP Entrée de ville ouest, OAP la Rucherie et le secteur de la Croix-Blanche).

(14) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus lisible l'état initial en procédant notamment à une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux paysagers.

Concernant les trois OAP, l'Autorité environnementale observe qu'en l'état elles n'apportent pas les garanties suffisantes à l'encadrement des interventions susceptibles d'affecter le paysage, en termes notamment d'implantation du bâti et des surfaces plantées.

15 La pièce 5.3d en annexe du PLU (plan des sites inscrits et classés) comporte la même erreur.

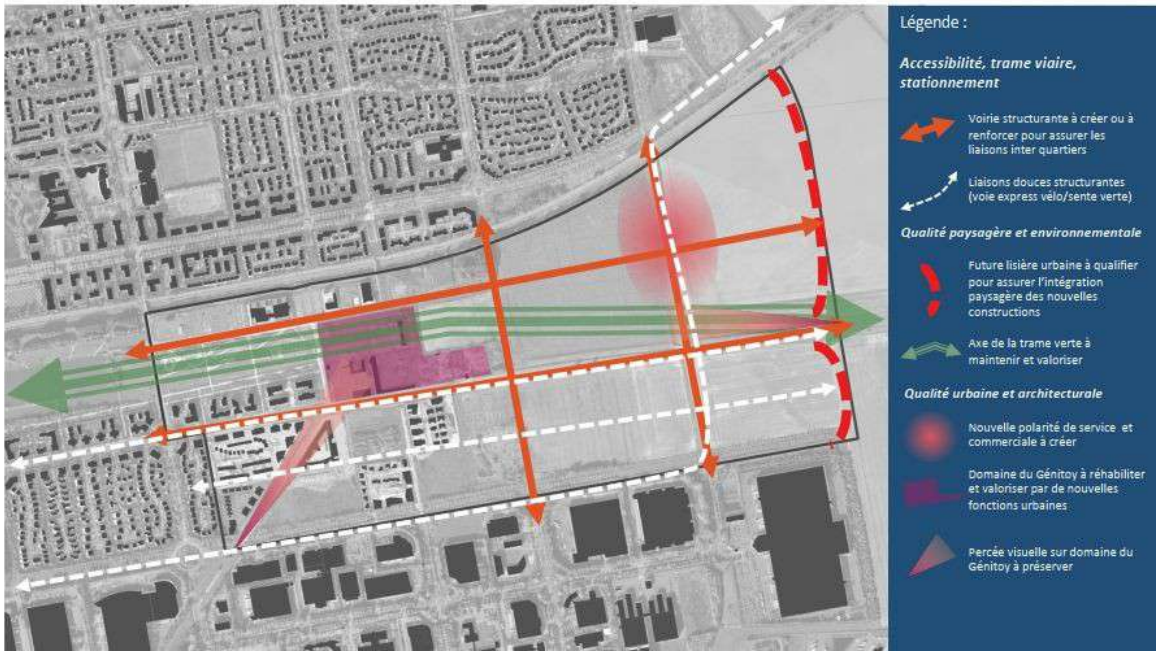


Figure 8: OAP du Sycomore. Source : RP, pièce 3 - OAP, p. 6.

S'agissant de l'OAP du Sycomore (Figure 8), qui prévoit la construction de 4 500 logements, la création d'un parc urbain autour de la ferme du Génitoy et d'une nouvelle polarité commerciale, le traitement paysager de la lisière est primordial. L'emprise est située dans le périmètre de protection du domaine de Génitoy et le château de Jossigny, classés au titre des monuments historiques. Il est également concerné par les enjeux liés à la limite d'urbanisation de la commune, située à l'est, et l'espace de transition ouvrant notamment vers la plaine agricole et le domaine du château de Jossigny. L'OAP identifie cet enjeu, mais n'apporte aucune précision sur le traitement qualitatif de cette lisière (par exemple, l'épaisseur végétale). L'Autorité environnementale note que la percée visuelle entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny sont classés en zone Np. Toutefois, ce secteur ne fait pas l'objet de prescription particulière concernant les règles d'emprise au sol, ce qui ne garantit pas la préservation de ce cône de vue.

Pour ce qui concerne le secteur en entrée de ville ouest (Figure 9), dédié à l'accueil d'un « *pôle ludique, high-tech et culturel* », le plan de zonage (pièce 4.2.2) fixe un périmètre sans règle de hauteurs. D'après le règlement (article 5.13 des dispositions générales), ce périmètre doit permettre d'accueillir des constructions structurantes pour qualifier l'entrée de ville. L'OAP sectorielle inscrit un principe d'épannelage des hauteurs. Les dispositions réglementaires couvrant ce secteur (1AUe) fixent une hauteur maximale de 20 m pour les constructions et 25 m pour celles à destination d'hôtel. Aucune analyse des incidences sur le paysage n'est présentée.

Figure 9 : OAP « Entrée de ville ouest ». Source : RP, pièce 3 - OAP, p. 10.

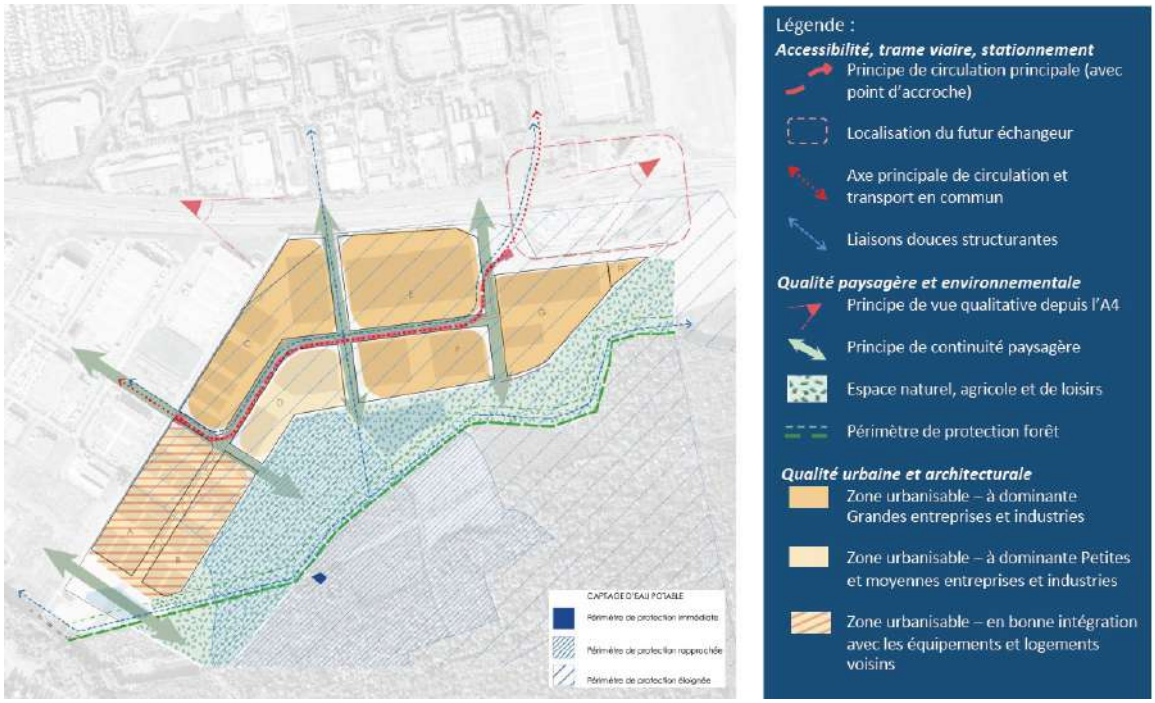


Figure 12: OAP la Rucherie. Source : RP, pièce 3 - OAP, p. 14.

S'agissant de l'OAP la Rucherie (Figure 12), elle doit accueillir de nouvelles activités économiques, orientées vers le développement et l'innovation[16], ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage. Le site est localisé en entrée de ville au sud de l'autoroute A4 et en lisière avec la forêt de Ferrières. L'insertion paysagère du site serait, d'après la collectivité, assurée par la réalisation d'une « *forêt linéaire* » plantée le long de l'A4 et par le maintien d'un « *espace naturel, agricole et de loisirs* » avec la forêt. L'Autorité environnementale observe que la « forêt linéaire » n'est pas représentée sur le schéma de l'OAP. Par ailleurs, elle constate que l'espace paysager entre la Zac de la Rucherie et la forêt de Ferrières fait l'objet d'un zonage spécifique (Nl), mais que le volume et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, pouvant ainsi impacter la qualité paysagère de ce secteur.

(15) L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux concernant la lisière de la forêt de Ferrières et les perspectives entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny.

3.5. La lutte contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores

La commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France. Un plan d'amélioration de la qualité de l'air est à ce titre intégré dans le PCAET de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

L'analyse locale de la qualité de l'air est très succincte (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.65-66). D'après le dossier, la qualité de l'air sur la commune est globalement bonne à l'exception de certains secteurs proches de l'autoroute A4. Les concentrations en dioxyde d'azote et de particules PM_{10} sont supérieures aux recommandations de l'organisation mondiale de la santé (OMS)[17].

L'évaluation environnementale rappelle que dans ce territoire, les nuisances sonores sont principalement générées par la circulation sur les axes routiers et ferroviaires. L'autoroute A4 est classée par arrêté préfectoral en catégorie 1 et la voie ferrée du RER A en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre[18]. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés à proximité de ces axes de circulation, et donc directement affectés par les pollutions atmosphériques et sonores associées (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.62-63).

L'Autorité environnementale relève également qu'une étude dite « loi Barnier » au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est jointe au dossier (pièce 1.1.1). Cette dernière vise à justifier les dérogations apportées aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers, notamment :

- pour le secteur en entrée de ville :
  - le long de l'autoroute A4 : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 100 m à 60 m à partir de l'axe central de la voie, avec l'aménagement d'un « *tampon végétal* » (p. 11) ;
  - la RD 406 (avenue Marie Curie) : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 75 m à une implantation discontinue des bâtiments avec un retrait minimum de 3 m ;
- pour la Zac du Sycomore :
  - la RD 406 (avenue Marie Curie) : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 75 m à une distance comprise en 10 et 20 m ;
- pour la Zac de la Rucherie :

16 Le projet de la Rucherie et du diffuseur dit du Sycomore sur l'A4 ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. avis délibéré n°2023-002 du 6 avril 2023).

17 seuil de l'OMS fixé à 10 microgrammes/m³ pour le dioxyde d'azote et 15 microgrammes/m³ pour les particules PM10.

18 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

- le long de l'autoroute A4 : la dérogation permet de passer d'une distance de construction de 100 m à 80 m ;

D'après le dossier, plusieurs mesures sont susceptibles d'améliorer directement ou indirectement la qualité de l'ambiance sonore et la qualité de l'air : mise en place de liaisons destinées aux modes actifs, aménagement d'écran végétal, adaptation des formes urbaines, etc. Cependant, leur efficacité n'est nullement évaluée, et donc encore moins démontrée.

L'Autorité environnementale souligne également la nécessité de réaliser une analyse détaillée du choix de la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, en particulier sa distance vis-à-vis des infrastructures de transport, et ce afin de prendre en compte les effets sanitaires liés aux pollutions sonores et atmosphériques.

L'Autorité environnementale rappelle que la pollution sonore constitue un enjeu de santé publique dont l'OMS a rappelé l'acuité en publiant des valeurs cibles en 2018 qui doivent dès lors constituer la référence et au-delà desquelles des effets de santé sont documentés. La révision du PLU devrait être l'occasion de ramener l'exposition des habitants à des niveaux de bruit plus proches des valeurs plafonds de l'OMS qui sont de 53 dB (A) pour le bruit routier (54 dB(A) pour le bruit ferroviaire) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne (44 dB(A) pour le bruit ferroviaire).

En l'absence de données concernant le territoire de la commune sur le site de Bruitparif, et parce que des infrastructures de transport très fréquentées traversent la commune, il importe que le rapport de présentation du PLU documente les niveaux de bruit et expose la méthode retenue pour les déterminer au moins dans les secteurs appelés à évoluer.

(16) L'Autorité environnementale recommande de :
- caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune, à l'état présent et à l'état futur, en tenant compte des aménagements projetés et en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ;
- documenter de manière rigoureuse l'état initial sonore sur la commune au moins dans les secteurs appelés à évoluer ;
- intégrer ensuite à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux plus proches des valeurs seuils de l'OMS ;
- démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé , en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.

3.6. Les mobilités

Bien que le PADD fixe l'objectif de « *faciliter les mobilités intra-communales* » (Axe 2, objectif 3) en développant les mobilités actives et en optimisant l'offre de stationnement automobile, l'Autorité environnementale note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 63 à 68). Le plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée n'est pas évoqué et les actions définies par le PCAET de Marne et Gondoire sur ce thème (« *Réduire les obligations de se déplacer* », « *Renforcer l'attractivité des transports en commun* », « *mettre en œuvre le schéma directeur des liaisons douces* », etc.) ne trouvent pas de traduction dans le projet de PLU .

S'agissant des mobilités actives, le dossier évoque « *une offre en infrastructures cyclables encore insuffisante* » *et « des temps de parcours piétonniers relativement élevés* » (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 68). Les coupures urbaines, telles que l'emprise RER, et les vocations exclusives de certains secteurs (zones d'activités ou quartiers pavillonnaires) sont identifiées comme des freins à la pratique du vélo et de la marche. Au regard de ces constats, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes, notamment depuis les quartiers les plus éloignés de la gare, devrait être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs. L'ana-

lyse des mobilités qui figure dans le volet diagnostic du rapport de présentation est très générale s'agissant d'autres sujets que la motorisation des ménages et leurs déplacements motorisés. Le caractère imprécis de ces éléments ne permet pas de proposer des mesures visant à lutter contre la dépendance automobile.

En outre, certains objectifs du PADD, tel que celui d'« *Optimiser l'offre en stationnement* » (p. 17), seraient plutôt susceptibles de maintenir, voire d'encourager l'usage prioritaire de la voiture individuelle, d'autant que le « *stationnement* » ici évoqué ne semble pas concerner les vélos et autres formes de mobilité active. Au contraire, l'objectif de « *Renforcer le maillage de circulations douces continues pour les déplacements du quotidien* » ne trouve pas sa traduction dans les OAP et le stationnement prévu pour les locaux d'activité n'est même pas suffisant par rapport aux obligations réglementaires pourtant évoquées de l'arrêté du 30 juin 2022 (cf. règlement écrit, point 6.2.1, qui fixe à 10 % de la capacité du parc de stationnement). Le projet de révision n'est pas non plus précis sur les objectifs de stationnement vélo sécurisés ou non dans les espaces publics, sans analyser l'adéquation entre l'offre actuelle et les objectifs de développement du plan local des mobilités de Marne-la-Vallée.

La nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement climatique, hausse des coûts du pétrole, etc.) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle. De plus, le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, engendre des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveaux déplacements induits par le projet de PLU.

(17) L'Autorité environnementale recommande :
- d'analyser plus précisément les flux de déplacements non motorisés sur le territoire et de préciser comment le projet de PLU met en œuvre les objectifs du plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée, du PCAET de Marne et Gondoire et du PADD ;
- d'évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés engendrés sur les différents secteurs de projets ;
- de détailler et renforcer les mesures visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à favoriser l'usage des transports en commun et des formes de mobilité active.

3.7. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique

Le projet de PADD intègre un enjeu d' « *adaptation aux enjeux environnementaux* » (p. 23) qui semble cependant ne pas faire directement référence aux défis que représente l'adaptation de la commune au changement climatique. En effet, cet objectif évoque essentiellement « *la qualité environnementale dans les projet urbains* » et « *un développement en harmonie avec la gestion de l'eau* », mais ne fait pas directement référence aux bouleversements climatiques en cours et à venir.

Les projets d'aménagement prévus sont pourtant susceptibles d'augmenter les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques et le phénomène d'îlot de chaleur, à cause notamment de l'artificialisation des sols. Seule une des trois OAP, celle du secteur Sycomore, évoque les « *enjeux climatiques et énergétiques* ». Le dossier indique que le projet entend « *Accompagner la réalisation d'un écoquartier, un urbanisme adapté aux enjeux climatiques et énergétiques* ». Pour autant, cet accompagnement et ses conséquences sur l'OAP ne sont pas détaillés. Le dossier ne donne pas d'information concernant par exemple la prise en compte du climat local, de l'intensification des périodes de canicules et de la géométrie solaire dans la définition des formes urbaines et architecturales.

L'Autorité environnementale note par ailleurs que le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs de baisse des consommations énergétiques et ne se saisit pas des dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui permettent au règlement de « *définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit* ».

Les mesures mises en avant dans l'évaluation environnementale au sujet de la « *lutte contre le changement climatique* » (pièce 1.4) concernent essentiellement des enjeux d'intégration architecturale. Par exemple, le règlement autorise dans la zone 1AUa (Zac du Sycomore) : « *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire* […] *sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU* » et précise ensuite que « *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture* ». Ces mesures ne peuvent garantir une réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des futures constructions.

(18) L'Autorité environnementale recommande de :
- justifier la manière dont le projet de PLU contribue à la baisse des consommations énergétiques qui constitue un objectif du PCAET en déclinaison de la loi ;
- définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale observe également que le dossier ne présente pas d'évaluation totale des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires générées par les futures opérations d'aménagement permises par la révision du PLU au sein des OAP sectorielles, ni de dispositifs permettant de suivre ces évolutions.

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la quantité d'émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la révision du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser.

Le dossier évoque les enjeux relatifs à la densification de certains secteurs et à l'intensification de l'effet d'îlot de chaleur urbain qu'elle est susceptible d'entraîner : « *La surface importante dédiée aux zones à urbaniser va engendrer une aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain en accentuant la densité du territoire* » (pièce 1.4, p. 63). Pour le secteur du Sycomore, le rapport de présentation précise que « *néanmoins, il est attendu que* [ce secteur] *soit conçu de manière à répondre aux évolutions climatiques et qu'il tienne compte des exigences de réduction des consommations énergétiques* » (pièce 1.4, p. 35). Pour chacune des OAP sectorielles, le dossier précise que « *La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain* ». Cependant, l'Autorité environnementale note qu'aucun élément ne permet d'étayer cette affirmation et que l'absence d'une analyse comparative de solutions alternatives ne permet pas de mesurer combien la conception architecturale et urbaine a intégré cet enjeu et ainsi permis de réduire les risques relatifs au renforcement de l'effet d'îlot de chaleur.

Toutefois, la révision du PLU permet de fixer des règles de préservation et de développement de surfaces de pleine terre et de plantation d'arbres. Ces éléments sont de nature à contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, comme le souligne l'évaluation environnementale. Cependant, l'impact de l'ensemble des mesures définies par le PLU en matière de limitation de ces effets d'îlot de chaleur urbains n'est pas quantifié et ne permet pas d'évaluer si elles sont à la hauteur des enjeux sanitaires et environnementaux relatifs à l'intensification des canicules.

L'état initial de l'environnement évoque le potentiel de développement de la production d'énergies à partir de ressources renouvelables de la commune. Les potentiels géothermique, solaire et biomasse sont identifiés comme importants et constituent une ressource mobilisable pour favoriser la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, une chaufferie biomasse a été implantée sur le territoire dans le cadre du projet porté sur la Zac du Sycomore (p. 50). L'état initial souligne également que « *Bussy-Saint-Georges dispose de gisements intéressants de récupération de chaleur fatale qui pourraient être mobilisés* » (p. 51). Compte tenu de ce poten-

tiel, l'Autorité environnementale considère que le règlement pourrait être plus prescriptif et inciter fortement à l'exploitation de ressources d'énergie renouvelable.

(20) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 4 octobre 2023

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXES

Extraits du PCAET

Les citations ci-dessous résultent du programme d'actions du PCAET de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (voir : https://www.marneetgondoire.fr/climat-air-energie/le-plan-climat-air-energie-territorial-1682.html).

- Réduire la précarité énergétique ;
- Mieux connaître les déplacements sur le territoire ;
- Mettre en œuvre le schéma directeur des liaisons douces ;
- Favoriser les techniques agricoles les plus « vertueuses » avec un accompagnement de proximité ;
- Élaborer un projet alimentaire territorial ;
- Accroître les capacités de rétention carbone du territoire ;
- Soutenir l'innovation et l'évolution des cultures ;
- Agir pour la préservation de la biodiversité ;
- Réduire le bilan carbone des zones d'activité ;
- Soutenir les commerces de proximité et le développement d'une offre permettant une consommation plus responsable ;
- Réduire la production de déchet et optimiser leur gestion dans une perspective zéro carbone.

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter le résumé non technique comme un document séparé des autres pièces du dossier afin d'en faciliter la consultation par le public ; - compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques et d'illustrations permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.....11

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en y intégrant un scénario environnemental de référence et les perspectives de son évolution. 11

(3) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un suivi effectif des effets de la révision du PLU.....12

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - regrouper et actualiser la présentation des différents documents de rang supérieur, en déclinant leurs objectifs sur le territoire communal ; - décrire précisément la compatibilité du PLU avec ces documents.....12

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé précisant comment le projet de PLU respecte les orientations et les objectifs définis par le PCAET couvrant le territoire présentés en annexe du présent avis.....13

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus par le projet de PLU et de justifier ces choix à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....13

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune.....14

(8) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU et préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années....14

(9) L'Autorité environnementale recommande : - d'insérer une carte au sein du rapport de présentation permettant de localiser les sites mutables au sein du tissu urbain ; - de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixés par le SCoT Marne et Gondoire ; - d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments identifiés ; - de justifier la consommation d'espaces prévue au regard des besoins et l'absence d'alternative permettant d'y répondre, dans le respect de l'objectif national de sobriété foncière ; - de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indication sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée.....15

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable sur la commune ; - analyser les incidences potentielles du projet de révision sur la ressource en eau potable, afin de démontrer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, dans un contexte de changement climatique et en tenant compte de l'effet cumulé induit par les projets.....15

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial par une présentation de l'état et de la vulnérabilité des eaux souterraines, notamment celles de la nappe des calcaires de Brie ; - définir des mesures adaptées dans le cadre du PLU, permettant d'éviter et réduire les incidences de l'aménagement du secteur de la Rucherie sur la ressource en eau et de démontrer leur caractère suffisant.....17

(12) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques liées à la trame verte et bleue adaptée aux enjeux identifiés et aux échelles pertinentes.....17

(13) L'Autorité environnementale recommande : - d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage ; - de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire.....18

(14) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus lisible l'état initial en procédant notamment à une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux paysagers.....18

(15) L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux concernant la lisière de la forêt de Ferrières et les perspectives entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny.....21

(16) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune, à l'état présent et à l'état futur, en tenant compte des aménagements projetés et en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ; - documenter de manière rigoureuse l'état initial sonore sur la commune au moins dans les secteurs appelés à évoluer ; - intégrer ensuite à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux plus proches des valeurs seuils de l'OMS ; - démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé , en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.....22

(17) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser plus précisément les flux de déplacements non motorisés sur le territoire et de préciser comment le projet de PLU met en œuvre les objectifs du plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée, du PCAET de Marne et Gondoire et du PADD ; - d'évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés engendrés sur les différents secteurs de projets ; - de détailler et renforcer les mesures visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à favoriser l'usage des transports en commun et des formes de mobilité active.....23

(18) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la manière dont le projet de PLU contribue à la baisse des consommations énergétiques qui constitue un objectif du PCAET en déclinaison de la loi ; - définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.....24

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la quantité d'émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la révision du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser. 24

(20) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions.....24

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BUSSY-SAINT-GEORGES

Du 6 novembre au 6 décembre 2023

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

Table des matières

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 6

I - L'enquête et la procédure 6

I.1 - Généralités concernant l'enquête publique 6

I.1.1 - Objet de l'enquête 6

I.1.2 - Objet des enquêtes publiques 6

I.1.3 - Cadre réglementaire de l'enquête 6

I.1.4 - Composition du dossier 7

I.2 - Organisation de l'enquête 8

I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur 8

I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête 8

II - Déroulement de l'enquête 9

II.1 - Durée de l'enquête et permanences 9

II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête 9

II.3 - Recueil des observations 9

II.4 - Information du public 9

II.4.1 - Publicité légale par voie de presse 9

II.4.2 - Publicité légale par affichages 10

II.4.3 - Publicité sur Internet 10

II.4.4 - Autre information 10

II.5 - Réunion et visite 10

II.5.1 - Réunions 10

II.5.2 - Visite du site 11

II.6 - Déroulement des permanences 11

II.7 - Légalité de l'environnement administratif 12

II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés 12

II.9 - Clôture de l'enquête 12

III - Analyse du projet 12

III.1 - Présentation d'ensemble 12

III.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation 12

III.2.1 - Information du public et concertation 12

III.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet 13
III.3 - Le projet de PLU 13
III.3.1 - Objectifs de la révision 13
III.3.2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 13
III.3.3 - Évolution démographique, bâti et consommation d'espace 13
III.3.4 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 14
III.3.4.1 - OAP secteur « Sycomore » 14
III.3.4.2 - OAP secteur « entrée de ville ouest » 15
III.3.4.3 - OAP secteur « la Rucherie » 15
III.3.4.4 - OAP thématique « énergies renouvelables » 16
III.3.5 - Règlement du PLU 16
III.3.5.1 - Zones urbaines (U) 16
III.3.5.2 - Zones à urbaniser (AU) 17
III.3.5.3 - Zones agricoles (A) 17
III.3.5.4 - Zones naturelles (N) 18
III.3.6 - Servitudes d'utilité publique 18
IV - Compatibilité avec les documents supra-communaux 18
V - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 18
VI - Avis des Services consultés 19
VI.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État) 20
VI.2 - CDPENAF 20
VI.3 – Région Île-de-France 21
VI.4 - Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE) 21
VI.5 - Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire 21
VI.6 - Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU) 21
VI.7 - Île-de-France mobilités 22
VI.8 - Centre national de la propriété forestière (CNPF) 22
VI.9 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France 22
VI.10 - Chambre de métiers et de l'artisanat 22
VI.11 - Syndicat départemental des énergies de Seine-et-Marne (SDESM) 22
VI.12 - Ile de France Nature 23
VI.13 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres 23

VI.14 - Chambre de commerce et d'industrie 23
VI.15 - Réseau de transport et d'électricité de France (RTE) 23
VI.16 - GRTgaz, ... 23
VI.17 - Agence régionale de santé (ARS) 23
VI.18 - Servitudes aéronautiques 24
VII - Observations du public, réponses et analyse 24
VII.1 - Dénombrement des observations 24
VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse 24
VII.3 - Analyse des observations du public 24
VII.3.1 - Thème 1 - L'enquête publique 24
VII.3.1.1 - Dossier 24
VII.3.1.2 - Justification de l'enquête 52
VII.3.1.3 - Déroulement de l'enquête 54
VII.3.1.4 - Après l'enquête publique 58
VII.3.2 - Thème 2 - Le règlement graphique / écrit 61
VII.3.3 - Thème 3 - Les espaces bâtis et à urbaniser 68
VII.3.3.1 - Espaces d'urbanisation 68
VII.3.3.2 - Quartier de la Croix-Saint-Georges 77
VII.3.3.3 - Zone de la Croix Blanche 79
VII.3.4 - Thème 4 - La biodiversité 84
VII.3.5 - Thème 5 - Le patrimoine 90
VII.3.5.1 - Cônes de vue 90
VII.3.5.2 - Éléments du patrimoine 93
VII.3.6 - Thème 6 - Autres problématiques 97
VII.3.6.1 - Sécurité 97
VII.3.6.2 - Cadre de vie 97
VII.3.6.3 - Divers 98
VII.4 - Questions du commissaire enquêteur 100
B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS 102
I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique 103
II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur 103
II.1 - Déroulement de l'enquête 103

II.2 - Information du public et dossier d'enquête 104
II.3 - Le projet de PLU 104
II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 107
II.5 - Avis des services consultés 107
II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux 109
II.7 - Participation du public 109
II.8 - Observations et propositions du public 110
II.9 - Avis du commissaire enquêteur 110
C - ANNEXES 112
1 - Désignation du commissaire enquêteur 113
2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique 114
3 - Avis d'enquête publique 116
4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne" 118
5 - Première insertion dans "La Marne" 119
6 - Deuxième insertion dans "La République de Seine-et-Marne" 120
7 - Deuxième insertion dans "La Marne" 121
8 - Certificat d'affichage du maire de la commune 122

Photo de couverture : dossier d'enquête publique.

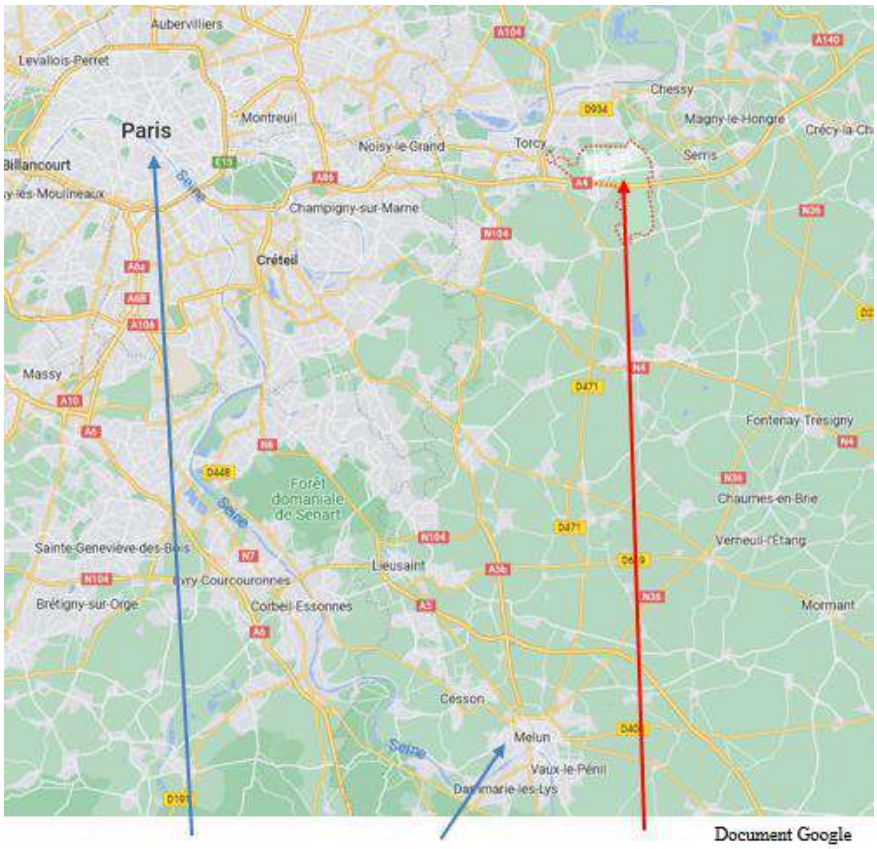
A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I - L'enquête et la procédure

I.1 - Généralités concernant l'enquête publique

I.1.1 - Objet de l'enquête

La commune de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) a engagé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de son territoire, objet de la présente enquête publique.



Paris Melun Bussy-Saint-Georges

Situation de la ville

I.1.2 - Objet des enquêtes publiques

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement… Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le pétitionnaire et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » (Article L.123-1 du Code de l'environnement).

I.1.3 - Cadre réglementaire de l'enquête

L'organisation et le déroulement de la présente enquête publique sont encadrés par diverses dispositions légales, notamment :

- Code de l'urbanisme et en particulier les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme.

- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 18, R.123-1 à R.123-46 en ce qui concerne l'enquête publique.

I.1.4 - Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces indiquées ci-dessous.

1 - Rapport de présentation

1.1 - Justifications
1.1.1 - Études de dérogations à la loi Barnier
1.2 - Diagnostic territorial
1.3 - État initial de l'environnement
1.4 - Évaluation environnementale

2 - Projet d'aménagement et de développement durables

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

4 - Règlement :

4.1 - Règlement écrit

4.2 - Règlement graphique :

4.2.1 - Plan des zones au 1/7 500ème

4.2.2 - Plan des prescriptions au 1/7 500ème

4.2.3 - Plan cadastré au 1/7 500ème

5 - Annexes :

- Liste des servitudes d'utilité publique
- Arrêté préfectoral - Transport de matières dangereuses
- Plan des ZAC
- Arrêté préfectoral - Risques technologiques – Société Hologram
- Arrêté préfectoral – Isolation acoustique
- Guide retrait et gonflement des argiles
- Taux et périmètre de la taxe d'aménagement
- Plan vélo de Seine-et-Marne
- Plan des ZNIEFF
- Plan des sites inscrits et des sites classés
- Plan des réseaux d'eau potable
- Plan des réseaux d'eaux usées
- Gestion des déchets

6 - Pièces administratives

6.1 - Délibération prescrivant la révision du PLU (30/09/21)
6.2 - Délibération sur les orientations du PADD (27/06/22)
6.3 - Bilan de la concertation

7 - Compléments pour l'enquête publique

7.1 - Note de présentation

7.2 - Porter à connaissance de l'État

7.3 - Recensement des avis des PPA

- Chambre de métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Syndicat départemental des énergies de Seine-et-Marne (SDESM)
- Syndicat d'assainissement et de gestion des eaux (SyAGE) de l'Yerres
- Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
- RTE (Réseau de transport d'électricité (inclus au document de la DDT)
- GRTgaz (inclus au document de la DDT)
- Agence régionale de santé (ARS) (inclus au document de la DDT)
- Servitudes aéronautiques (inclus au document de la DDT)
- CLE - SAGE
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE)
- Île-de-France mobilités
- Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU)
- Centre national de la propriété forestière (CNPF)
- Ile de France Nature (Agence des espaces verts de la région Île-de-France)
- Conseil régional d'Île-de-France
- CDPENAF

7.4 - Avis de la MRAe et note en réponse de la commune

I.2 - Organisation de l'enquête

I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000064/77 du 11 juillet 2023 du tribunal administratif de Melun (**annexe 1**), j'ai été désigné, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne). Monsieur Alain LEGOUHY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête

Les services de la mairie de Bussy-Saint-Georges ont fixé, avec ma participation, les dispositions permettant le bon déroulement de l'enquête publique et monsieur le maire l'a prescrite par arrêté n° 2023.00416 du 14 septembre 2023 (**annexe 2**).
C'est ainsi qu'ont été arrêtés notamment les dates de l'enquête publique, les jours et heures des permanences, les formalités d'affichage, de publicité et de transmission des documents.

Le dossier m'a été remis en version dématérialisée.

J'ai contrôlé le dossier mis à la disposition du public et j'ai paraphé le registre d'enquête dont les pages étaient déjà cotées.

II - Déroulement de l'enquête

II.1 - Durée de l'enquête et permanences

L'enquête publique s'est déroulée **du 6 novembre au 6 décembre 2023 à 17 h 30** soit durant trente-deux jours consécutifs.

La rencontre avec le public s'est effectuée lors de quatre permanences à la mairie de Bussy-Saint-Georges, siège de l'enquête, selon le calendrier ci-dessous :

- Lundi 6 novembre 2023 de 14 h à 17 h
- Jeudi 16 novembre 2023 de 14 h à 17 h
- Samedi 25 novembre 2023 de 9 h à 11 h 45
- Mercredi 6 décembre 2023 de 14 h à 17 h 30

II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête

Le public a pu consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête :

* à la mairie de Bussy-Saint-Georges, en version papier, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,

* sur le site Internet de la commune (https://www.bussysaintgeorges.fr/),

* sur un poste informatique mis à disposition à la médiathèque de la ville.

II.3 - Recueil des observations

Le public a eu la possibilité de consigner ses observations :

- dans un registre d'enquête papier en mairie de Bussy-Saint-Georges,
- dans une boîte courriel dédiée à l'enquête (enquête-publique-plu@bussy-saint-georges.fr),
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

II.4 - Information du public

II.4.1 - Publicité légale par voie de presse

L'enquête publique a été annoncée, conformément à l'article 9 de l'arrêté la prescrivant, dans deux journaux locaux publiés dans le département de Seine-et-Marne :

- "La République de Seine-et-Marne" des 16 octobre et 6 novembre 2023 (**annexes 4 et 6**)
- "La Marne" des 18 octobre et 8 novembre 2023 (**annexes 5 et 7**)

II.4.2 - Publicité légale par affichages

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique par affichage d'un avis (**annexe 3**) sur les panneaux municipaux de la ville de Bussy-Saint-Georges. Le maire de la commune a certifié la présence de ces affichages (**annexe 8**).

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

* l'objet de l'enquête,
* les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête,
* les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur,
* les noms et qualités du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant,
* la présence d'une étude environnementale dans le dossier d'enquête,
* le lieu du dépôt du dossier d'enquête papier,
* la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête papier,
* la possibilité d'adresser ses observations par correspondance au siège de l'enquête,
* la possibilité de formuler ses observations dans une boîte courriel,
* la disponibilité du rapport du commissaire enquêteur pour le public,
* l'autorité qui donnera suite au projet,
* le service pouvant apporter des informations au public.

II.4.3 - Publicité sur Internet

L'avis d'enquête et l'arrêté la prescrivant ont été publiés sur le site Internet de la mairie (https://www.bussysaintgeorges.fr/).

II.4.4 - Autre information

La future enquête publique a été présentée dans le magazine municipal, « Bussy Mag » n° 225 daté d'octobre/novembre 2023 et paru fin août 2023.

II.5 - Réunion et visite

II.5.1 - Réunions

Lors de la préparation de l'enquête, différentes réunions ont été organisées :

* en conférence téléphonique, le 27 juillet 2023, avec Mme LOURENÇO, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement et Mme JOSSINET, Chargée de mission planification. L'organisation de l'enquête a été mise au point.

* en conférence téléphonique, le 1er août 2023, avec Mme JOSSINET, Chargée de mission planification. Le calendrier de l'enquête a été modifié et j'ai pu répondre aux diverses questions de la mairie.

* dans les locaux de la mairie, le 24 août 2023, avec Mme LOURENÇO, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement et Mme JOSSINET, Chargée de mission planification. Le dossier d'enquête m'a été présenté et des réponses ont été apportées à mes différentes interrogations. Certaines réponses seront apportées ultérieurement. Le déroulement de l'enquête a été mis au point.

* en conférence téléphonique, le 19 octobre 2023, avec Mme LOURENÇO, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement et Mme JOSSINET, Chargée de mission planification, pour la mise au point de différents éléments (réponses à apporter éventuellement à la MRAe, …).

II.5.2 - Visite du site

Le 11 septembre 2023, j'ai procédé à une visite complète de la commune afin d'avoir un aperçu précis de son organisation et de ses particularités.

II.6 - Déroulement des permanences

Les quatre permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Lors de chacune d'entre elles, l'affichage réglementaire était en place, le dossier d'enquête et le registre papier destiné à recevoir les observations du public étaient présents. Les permanences se sont déroulées dans deux salles d'accès facile pour tout public.

- Permanence du 6 novembre 2023 de 14 h à 17 h, jour d'ouverture de l'enquête.

Lors de cette première permanence, deux personnes se sont présentées.

M. BARBIER et Mme FOURNAUD ont exprimé leurs inquiétudes concernant le développement excessif de certains quartiers, la visibilité de nouveaux bâtiments depuis l'allée du château de Jossigny et la destination de la zone 2AU à l'ouest de la ville.

- Permanence du 16 novembre 2023 de 14 h à 17 h.

Lors de cette permanence, une personne s'est présentée :

Mme RICARD pour une demande de changement de zonage d'une partie de son terrain (N).

- Permanence du 25 novembre 2023 de 9 h à 11 h 45.

Lors de cette permanence, quatre personnes se sont présentées :

M. ROY, président de l'association « RENARD », M. BARBIER, M. LORTHOLARY et M. SEVENET. Ils ont évoqué d'éventuelles insuffisances du dossier d'enquête, les liaisons douces, la règlementation sur les panneaux photovoltaïques et les performances énergétiques des maisons à construire.

- Permanence du 6 décembre 2023 de 14 h à 17 h 30, jour de clôture de l'enquête.

Lors de cette permanence, quatre personnes se sont présentées :

MM. LECLERC, MACQUIN, ROY, président de l'association « RENARD » et Mme RICARD. Ils ont évoqué une demande de changement de zonage (N) pour la construction d'un chai près d'une parcelle de vignes, des problématiques liées au règlement de la zone UA et un bilan des observations déposées, en ce qui concerne l'association.

Durant les quatre permanences, j'ai reçu un total de onze personnes lors d'entretiens parfois assez longs.

II.7 - Légalité de l'environnement administratif

Il est rappelé qu'il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de « dire le droit » concernant la légalité de l'environnement administratif, cela étant du ressort de la juridiction compétente. J'ai donc uniquement établi, dans les conclusions du présent rapport, un constat des différents éléments concernant le déroulement de l'enquête.

II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et aucun incident n'a été relevé.

II.9 - Clôture de l'enquête

Après l'expiration du délai d'enquête, le 23 novembre 2023 à 17 h 30, j'ai clos et emporté le registre d'enquête papier. J'ai contrôlé la boîte courriel dédiée.

III - Analyse du projet

III.1 - Présentation d'ensemble

La commune de Bussy-Saint-Georges, peuplée de 26 551 habitants, occupe un territoire de 13,4 km² environ (source INSEE 2020). Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 33 km de Melun, 25 km de Paris et 7 km du parc Disneyland.

Elle est traversée par l'autoroute A4 (Paris - Strasbourg) et proche de l'autoroute A104 (Francilienne), deux axes routiers importants. Elle est desservie par la ligne A du RER.

Les zones urbaines ou à urbaniser représentent 53% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles couvrent 47% de la superficie.

La commune a été inscrite, en 1966, dans le secteur 3 de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire (20 communes et plus de 108 000 habitants). Elle est règlementée par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 7 décembre 2020, et dispose de la maîtrise de son urbanisme. Elle reste toutefois intégrée au secteur d'intervention de l'Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE).

Elle est pourvue d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 14 novembre 2012, et mis à jour ou modifié huit fois entre 2013 et 2021.

La révision du plan local d'urbanisme a été prescrite le 30 septembre 2021 par le conseil municipal.

III.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation

III.2.1 - Information du public et concertation

Le public a été informé du projet de révision du PLU par :

- l'affichage des délibérations du conseil municipal ayant trait au PLU,
- une information régulière dans les bulletins d'information municipale « Bussy Mag » et sur le site Internet de la ville,

- deux expositions en 2022 et 2023 en mairie principale, au centre technique municipal et sur le site Internet de la ville,
- la mise à disposition d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les avis du public,
- l'organisation de deux réunions publiques sur la question du PADD et du règlement les 23 mai 2022 et 16 mars 2023.

III.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU le 15 juin 2023.

III.3 - Le projet de PLU

III.3.1 - Objectifs de la révision

Les objectifs de la révision du PLU sont :
- poursuivre le développement en cours tout en maîtrisant l'urbanisation,
- réajuster les grandes orientations du PLU, celles du PADD et redéfinir les OAP,
- intégrer les nouveaux projets en cours d'études suite à l'évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle,
- permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage.

III.3.2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD définit divers enjeux et axes, notamment :
- accompagner un développement qualitatif et diversifié,
- renforcer l'attractivité communale et poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée,
- affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable.

Le premier axe consiste à réaliser de grands projets pour une ville multifonctionnelle et innovante (écoquartier du Sycomore, secteur de la Rucherie, entrée de ville à l'ouest, projet de la Croix Blanche), mettre en place des circulations supra-communales et la qualification des entrées de ville, valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain.

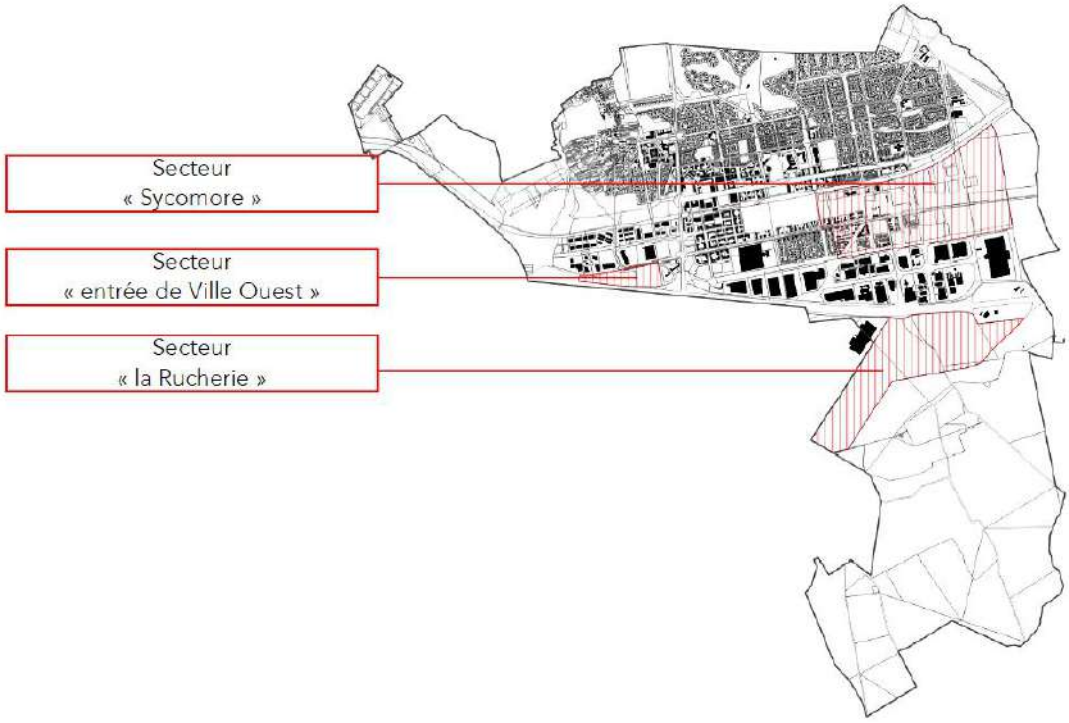
Le second axe consiste à renforcer le caractère vivant des quartiers, développer des lieux de vie de proximité, maintenir l'attractivité de la fonction économique, contribuer à l'adaptation du parc résidentiel et faciliter les mobilités intra-communales.

Le dernier axe consiste à préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles, renforcer la présence de la nature en ville, amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques.

III.3.3 - Évolution démographique, bâti et consommation d'espace

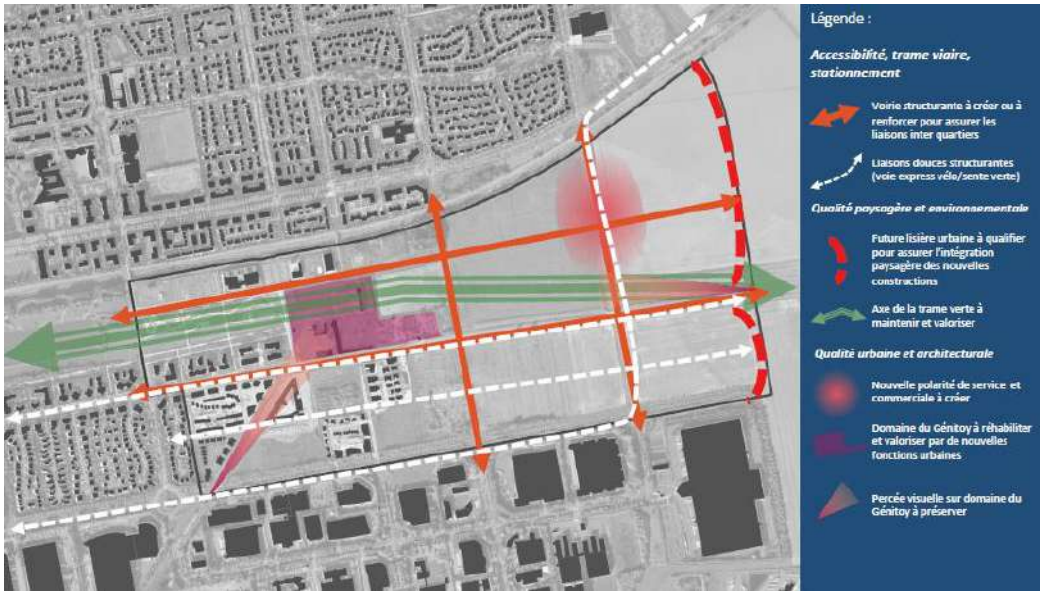
Le projet de PLU prévoit une consommation de 150 ha d'espaces naturels et agricoles permettant la réalisation de projets d'aménagement. Cependant, les éléments démographiques, le nombre de logements à construire et le nombre de logements locatifs sociaux n'apparaissent pas clairement dans le dossier.

III.3.4 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



III.3.4.1 - OAP secteur « Sycomore »

Situé entre la voie ferrée au nord et la zone d'activités près de l'autoroute A4, au sud, cet écoquartier est en cours de réalisation sur la partie ouest.

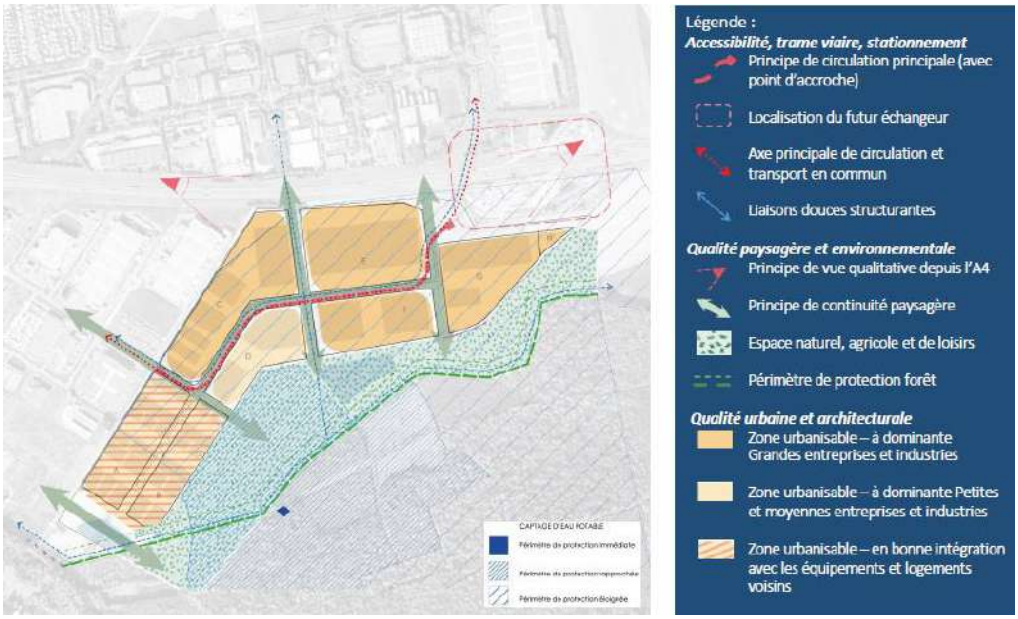


Sa vocation principale est résidentielle : habitat, commerces, services et équipements publics. La densité moyenne brute sera de 42 logements/ha.

III.3.4.2 - OAP secteur « entrée de ville ouest »

Le site de l'OAP, situé le long de l'autoroute A4 à l'entrée de la ville, occupe une place stratégique. Il est à vocation principale d'équipements et services : pôle ludique, high tech et culturel, …
L'ouverture à l'urbanisation est planifiée sur le court terme.

III.3.4.3 - OAP secteur « la Rucherie »



Le secteur, à vocation principale d'économie, accueillera de nouvelles activités artisanales, industrielles et de logistique. Ce secteur devrait également accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Une demande de déclaration d'utilité publique est en cours d'instruction pour cette ZAC de la Rucherie.

III.3.4.4 - OAP thématique « énergies renouvelables »

Cette OAP est destinée à permettre le développement des systèmes de production d'énergies renouvelables en assurant un cadre de vie de qualité pour les habitants : éoliennes respectant le voisinage, installations solaires sur les constructions, …. Ainsi, ces installations devront accompagner les projets sans les contraindre. L'OAP devrait également permettre de sensibiliser les habitants à la recherche d'une autosuffisance énergétique.

III.3.5 - Règlement du PLU

III.3.5.1 - Zones urbaines (U)

La zone UA correspond au « village », centre historique de la commune.
Les objectifs consistent à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales, à permettre une mixité des fonctions selon les possibilités de circulation, de stationnement et du cadre de vie et à valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.

La zone UB est le centre-ville autour de la gare RER et le sous-secteur UBa correspond à la Rocade Croix-Saint-Georges.
Les objectifs sont d'assurer la cohabitation des différentes formes urbaines, d'encadrer l'intensification urbaine, de maintenir un cœur de ville animé et attractif et d'encadrer la mutation du secteur UBa en faveur du résidentiel.

La zone UC est un secteur de transition entre le centre-ville et le tissu pavillonnaire.
L'objectif est de maintenir des îlots de transition entre l'urbanisation du centre-ville et celle du tissu pavillonnaire en confortant la vocation résidentielle du secteur.

La zone UD est un secteur pavillonnaire et UDa est un sous-secteur en Co-urbanisation avec la ville de Collégien avec un habitat de type pavillonnaire.
Les objectifs de la zone sont de préserver le cadre de vie, de maintenir des espaces de végétation, de conforter la vocation d'habitat, d'encadrer les possibilités de développement de l'habitat existant et d'assurer une continuité avec le bâti des communes voisines.

La zone UE correspond aux lotissements du golf.
L'objectif de la zone est d'encadrer les possibilités de développement de l'habitat existant.

La zone UF couvre les espaces bâtis du projet de la ZAC du Sycomore.
Les objectifs de la zone sont de maintenir les prescriptions initiales des premiers bâtiments et de permettre une évolution maîtrisée du bâti de l'écoquartier.

La zone UG correspond au domaine du Génitoy.
Les objectifs de la zone sont d'encadrer et d'encourager la réhabilitation du domaine, de conserver ses caractéristiques architecturales et paysagères et de l'inscrire dans la trame verte.

La zone UP correspond au parc urbain du Génitoy.
Objectifs de la zone : affirmer le rôle du parc urbain, permettre des animations temporaires et récréatives et conforter les espaces de loisirs et de végétation.

La zone UR est l'esplanade des religions.
Les objectifs de la zone sont de conforter sa vocation cultuelle et culturelle et de permettre la diversité architecturale des constructions.

Les zones UX correspondent aux zones d'activités économiques. Le sous-secteur UXa est en entrée de ville ouest et le sous-secteur UXb à l'est de la commune.
Les objectifs de ces zones sont de conforter leur vocation économique, de permettre le développement et le renouvellement des activités et, pour les secteurs UXa et UXb, d'assurer les transitions avec les espaces naturels et agricoles.

La zone UZ couvre les emprises des grandes infrastructures de transport (autoroute A4 et voie ferrée).
L'objectif de la zone est la gestion et le développement de ces infrastructures.

Le règlement graphique prévoit un périmètre sans règle de hauteur en entrée de ville ouest pour permettre la création de bâtiment « totem », marqueur de l'entrée de ville.

III.3.5.2 - Zones à urbaniser (AU)

La zone 1AUa est le secteur du projet de ZAC du Sycomore à finaliser (est de la commune).
Les objectifs de la zone sont la continuité par rapport à l'édification des premiers bâtiments et l'évolution maîtrisée du bâti de cet écoquartier.

La zone 1AUe correspond à l'entrée de ville à l'ouest de la commune et au futur pôle ludique et high-tech (ZAC Léonard de Vinci).
Objectifs de la zone : Requalifier l'entrée de ville ouest, assurer des vues qualitatives depuis l'autoroute A4 et développer un secteur singulier ludique et high-tech sur le territoire.

La zone 1AUX est la ZAC de la Rucherie à vocation d'activités économiques.
Ses objectifs sont d'assurer les transitions avec les espaces agricoles et naturels, de qualifier les perceptions depuis l'autoroute A4 et d'assurer une urbanisation pertinente et maîtrisée (captage d'eau).

La zone 2AU est le site d'urbanisation future de Croix-Blanche (projet de développement figurant dans le SCoT de la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire).
Cette zone est destinée à un développement à moyen et long terme.

III.3.5.3 - Zones agricoles (A)

Les zones A sont des espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le sous-secteur Ap est à protéger pour préserver de la percée visuelle entre les domaines de Jossigny et du Génitoy.
Les objectifs sont d'accompagner le développement des activités agricoles, de protéger les terres cultivées, de limiter le mitage des espaces agricoles et de maîtriser l'évolution des constructions existantes.

III.3.5.4 - Zones naturelles (N)

Les zones N sont des secteurs naturels et forestiers protégés pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et pour leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
Les objectifs de la zone sont de protéger leur valeur écologique et paysagère et de conserver le caractère non bâti des espaces concernés.

Le secteur NE correspond au terrain du golf.
Le secteur NJ permet de conforter les jardins partagés du village.
Le secteur NL est un espace de transition entre la ZAC de la Rucherie et la forêt de Ferrière, pouvant accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
Le secteur NP permet de préserver la percée visuelle entre le domaine de Jossigny et celui du Génitoy.

III.3.6 - Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier, décrites dans une notice avec un plan clair. Une légende aurait été la bienvenue.

IV - Compatibilité avec les documents supra-communaux

La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020, implique une compatibilité avec les documents supérieurs, notamment, le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et les objectifs du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres.

Cette compatibilité n'est pas pleinement établie car, notamment, selon l'avis de la DDT que je partage :
- la superficie de l'espace urbanisé de référence 2013 doit être définie par le projet, ainsi que, notamment, la mixité sociale et fonctionnelle,
- la possibilité d'atteindre l'augmentation de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 à horizon 2030 n'est pas démontrée,
- la valeur supérieure des surfaces des zones urbaines du projet de PLU par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT à horizon 2030 n'est pas justifiée.

V - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet de révision du PLU (décision n° MRAe APPIF-2023-092) le 4 octobre 2023.

Cet avis comporte notamment les éléments suivants :
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'affiche aucun objectif de croissance démographique et ne précise pas le nombre de logements à construire,

- absence d'indications sur les objectifs du PLU et sur l'importance de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage et démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire,
- préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune et de la pollution atmosphérique et sonore,
- démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS.

La commune a établi et joint au dossier d'enquête, une note en réponse aux observations et recommandations de la MRAe.

VI - Avis des Services consultés

Les services suivants ont été consultés :

- Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE)
- Conseil régional d'Île-de-France
- Conseil Départemental 77
- Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne
- Chambre de métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Direction prospective et aménagement territorial de l'Île-de-France
- Office National des Forêts (ONF)
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT)
- Centre régional de la propriété forestière (CRPF)
- Ile de France Nature (Agence des espaces verts de la région Île-de-France)
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)
- Syndicat des transports de Marne-la-Vallée (Secteurs 3 et 4)
- Régie autonome des transports parisiens (RATP)
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des résidus ménagers (SIETREM)

- Syndicat intercommunal d'assainissement (SIAM) de Marne-la-Vallée
- Syndicat départemental des énergies de Seine-et-Marne (SDESM)
- Syndicat d'assainissement et de gestion des eaux (SyAGE) de l'Yerres
- Île-de-France mobilités
- Service d'incendie et de secours (SDIS) Groupement ouest
- Mairie de Bussy-Saint-Martin
- Mairie de Chanteloup-en-Brie
- Mairie de Collégien
- Mairie de Conches
- Mairie de Favières
- Mairie de Ferrières-en-Brie
- Mairie de Guermantes
- Mairie de Jossigny
- Mairie de Pontcarré
- Association R.E.N.A.R.D (Rassemblement pour l'étude de la nature et l'aménagement de Roissy et son district)

VI.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État)

Par courrier du 27 septembre 2023, les services de l'État ont émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, notamment :
- il n'est pas démontré de manière suffisante la compatibilité aux documents supérieurs en vigueur, notamment le SCoT, en particulier sur l'augmentation de 15 % des densités humaines et des espaces d'habitat,
- le projet doit être clarifié en matière d'habitat, notamment à travers des mesures permettant d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle, le respect des 25 % de logements sociaux demandés par la loi SRU et en matérialisant de façon plus concrète l'aire d'accueil des gens du voyage, à la fois dans l'OAP de la Rucherie mais aussi dans le PADD et dans le règlement graphique,
- diverses thématiques demandent des compléments ou corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

VI.2 - CDPENAF

Par courrier du 23 octobre 2023, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, assorti de réserves et demandes :
- identifier les cours d'eau existants sur le plan de zonage,
- matérialiser les mares et plans d'eau sur le plan de zonage,
- identifier les zones humides avérées par un zonage Azh pour les parcelles agricoles et Nzh pour les parcelles naturelles,
- corriger le règlement de la zone NP qui autorise les équipements publics alors qu'il s'agit d'un zonage de protection paysagère,

- clarifier les emprises constructibles de NE et NJ qui laissent penser que 80% des surfaces seraient imperméabilisables,
- interdire les exhaussements de sols en zones agricoles,
- les deux parcelles agricoles intégrées à la trame verte devraient être classées en A,
- permettre les changements de destinations et la reconversion des fermes (sud-est près de Jossigny),
- réaliser un schéma des circulations agricoles.

VI.3 – Région Île-de-France

Par courrier du 20 octobre 2023, la Région Île-de-France a apporté son avis sur le projet de révision du PLU.
Elle indique notamment que le projet de PLU répond globalement aux grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire, qu'il est cohérent avec les orientations quantitatives du schéma directeur en matière d'extension urbaine et que ses orientations sont pertinentes en matière de trames verte et bleue et en matière de transport.
Le nombre de logements et la part de logements sociaux prévus sont à préciser dans l'OAP Sycomore. Dans cette ZAC, les objectifs de densité sont supérieurs à ce qui est préconisé dans le schéma directeur avec 42 logements à l'hectare.

VI.4 - Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE)

Dans un courrier du 28 septembre 2023, l'Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée a formulé diverses observations portant sur les nouveaux secteurs de projet EPAMARNE (Secteur de la Croix Blanche et ZAC de la Rucherie) et sur des projets déjà en cours de développement (ZAC du Sycomore, ZAC du Centre-Ville, …) avec notamment la nécessité d'apporter davantage de souplesse règlementaire (notamment sur les hauteurs ou les emprises au sol) en zones de projets en lien avec les nouveaux enjeux urbains (sobriété foncière, nouveaux usages).

VI.5 - Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire

La Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire a émis un avis favorable lors de sa délibération du 25 septembre 2023. Elle apporte quelques propositions et remarques concernant des erreurs ou omissions.

VI.6 - Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU)

Par courrier du 29 septembre 2023, le Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines fait part de la bonne prise en compte des problématiques de partage de la voirie et des modes actifs. Les principes de mutualisation et de mutabilité des espaces fonciers dédiés au stationnement sont prévus dans certaines opérations urbaines à venir, comme celle de la Rucherie.
En revanche, les ratios du PDUIF en matière de stationnement automobile pour les constructions neuves de bureaux ne sont pas toujours respectés. Le contexte d'écoquartier du Sycomore et les opérations urbaines, encore à venir, constituent une opportunité pour la

commune d'intégrer des prescriptions plus contraignantes et innovantes en faveur de l'implantation d'installations liées aux énergies renouvelables sur les parkings aériens, le pré-équipements en bornes de recharges électriques des places de stationnement, une surface minimale plus favorable ou encore la prise en compte des vélos-cargos dans le dimensionnement de certains stationnements vélos.

VI.7 - Île-de-France mobilités

Dans un courrier du 28 septembre 2023, Île-de-France mobilités indique que le règlement n'est pas compatible avec l'ensemble des prescriptions ou recommandations du Plan de déplacements urbains d'Île -de-France (PDUIF).
Il est recommandé notamment :
- d'instaurer des normes plafond pour les places de stationnement des constructions neuves à usage de bureaux situées à moins de 500 m de la gare RER et la norme plancher recommandée par le PDUIF à plus de 500 m de la gare RER, instaurer, le cas échéant, des normes de stationnement en zone UZ.
- d'instaurer une norme vélo dans les bureaux neufs en zone UZ notamment, pleinement compatible avec la prescription du PDUIF.

VI.8 - Centre national de la propriété forestière (CNPF)

Dans un courrier du 29 septembre 2023, le Centre national de la propriété forestière indique que dans le règlement écrit, un tableau de synthèse mentionne l'interdiction d'exploitation forestière pour les zones N. Il n'appartient pas au document d'urbanisme de réglementer la gestion des parcelles forestières, celle-ci relevant du Code forestier. En cas de maintien de cette mesure, l'avis du CNPF sera défavorable.

VI.9 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France

Par courrier du 21 septembre 2023, la Chambre d'agriculture de la région Île-de-France a émis un avis défavorable au projet en indiquant notamment :
- une demande de reclassement de certaines parcelles de la zone N à la zone A,
- malgré le retour en zone A de 20 ha de parcelles agricoles, la réalisation des ZAC et des projets va consommer 150 ha.

VI.10 - Chambre de métiers et de l'artisanat

Par courrier du 6 juillet 2023, la Chambre de métiers et de l'artisanat a indiqué qu'elle ne formulait pas d'observation.

VI.11 - Syndicat départemental des énergies de Seine-et-Marne (SDESM)

Par courriel du 18 juillet 2023, le SDESM a indiqué émettre un avis favorable au projet, sans observation.

VI.12 - Ile de France Nature

Dans un courriel du 4 octobre 2023, Île-de-France-Nature (Agence des espaces verts de la région Île-de-France) a formulé quelques remarques ou questions, notamment :
- les exploitations agricoles et forestières sont indiquées comme interdites en zone N (page 201), ce qui n'est pas possible,
- quel est le descriptif de l'espace paysager qui est envisagé entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny ?
- quel est le descriptif des aménagements envisagés entre la zone de la Rucherie et la forêt de Ferrière ?

VI.13 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres

La commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de l'Yerres a émis un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte :
- des remarques concernant la protection des zones humides et des cours d'eau (affichage dans le règlement graphique),
- des préconisations émises concernant la gestion des eaux pluviales (inciter ou imposer, dans le règlement, l'utilisation de revêtements perméables pour les stationnements et respecter le zonage des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, notamment).

VI.14 - Chambre de commerce et d'industrie

Par courrier du 5 septembre 2023, la Chambre de commerce et d'industrie a formulé un avis favorable assorti de remarques concernant un diagnostic portant sur l'offre commerciale, la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT et l'adaptation des normes de stationnement au contexte urbain en matière de commerce.

VI.15 - Réseau de transport et d'électricité de France (RTE)

Par courrier du 4 août 2023, inclus au document de la DDT, Réseau de transport et d'électricité de France (RTE) a apporté diverses remarques et recommandations, en particulier la nécessité de déclassement des espaces boisés classés (EBC) à 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes électriques.

VI.16 - GRTgaz,

Par courrier du 25 juillet 2023, inclus au document de la DDT, le gestionnaire du réseau de transport de gaz (GRTgaz) a fourni une fiche d'information et a demandé d'introduire dans le règlement l'autorisation des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VI.17 - Agence régionale de santé (ARS)

Par courrier du 18 août 2023, inclus au document de la DDT, l'Agence régionale de santé a

émis diverses remarques concernant notamment :
- la compatibilité du site de jardins collectifs avec les usages projetés au regard de la pollution des sols,
- la création éventuelle de points peu profonds d'eau stagnante propice au développement de larves lors d'aménagements de toitures ou noues végétalisées,
- la prise en compte des espèces allergisantes lors des végétalisations.

VI.18 - Servitudes aéronautiques

Une notice est incluse au document de la DDT.

VII - Observations du public, réponses et analyse

VII.1 - Dénombrement des observations

À l'issue de l'enquête publique, 78 contributions ont été recueillies, réparties ainsi :

Registres papier (P)	1
Courrier postal (CP)	0
Boîte courriel (C)	77
Observations orales (O)	0

VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

J'ai rencontré le 11 décembre 2023, à la mairie de Bussy-Saint-Georges, Mme LOURENÇO, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement et Mme JOSSINET, Chargée de mission planification. Je leur ai remis et commenté un procès-verbal des observations du public.

J'ai reçu par courriel, le 21 décembre 2023, un mémoire en réponse aux observations.

VII.3 - Analyse des observations du public

Les observations du public sont retranscrites ici sous forme de synthèse. La mairie était informée de la nécessité de se reporter aux originaux des observations qu'elle avait en sa possession. Les réponses de la mairie sont reproduites intégralement ci-après.

VII.3.1 - Thème 1 - L'enquête publique

VII.3.1.1 - Dossier

1/ Avant l'enquête publique

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

1 * De façon générale, il n'y a pas eu vraiment de concertation avec les habitants pour ce PLU. Autrement dit, la ville s'est conformée au minimum demandé par la loi. Les réunions publiques ont été dédiées à une information descendante, très généraliste et aucun document n'a été mis à disposition avant la réunion ou après la réunion, pour permettre aux habitants de

pouvoir prendre le temps de faire des propositions. Aucun document n'a été remis aux membres de la commission urbanisme pour pouvoir faire des propositions. Cela a limité les possibilités d'échanges. Seuls quelques articles très généralistes ont été insérés dans le journal de la commune. En comparaison avec d'autres villes, Bussy-Saint-Georges n'a fait aucun effort pour intéresser ses habitants à l'avenir de la ville. C'est une occasion manquée de rapprocher les habitants des enjeux d'une ville qui, comme toutes les villes nouvelles, souffre d'un déficit de lien social. Du coup, l'enquête publique n'a suscité aucun intérêt de la part des habitants. D'ailleurs, aucune communication un peu dynamique n'a été faite réellement auprès du public pour s'y intéresser.

Réponse de la commune

Lors de la prescription de la révision du PLU, des modalités de concertation ont été définies. Ces dernières, reprises dans le bilan de la concertation (pièce mise à l'enquête publique), ont été respectées tout au long de la procédure de révision du PLU. Outre ces modalités, la commune a mis en place des commissions ad hoc afin d'informer les conseillers municipaux de l'avancée des travaux de révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

En fonction des éléments dont je dispose, la concertation et la communication me semblent avoir été présentes et bien organisées.

C46 - M. DEOUX

2 * Il est essentiel de souligner que la communication autour de la concertation n'a pas été réalisée de manière adéquate pour tenir compte de la réalité de notre population. En effet, environ 80% des habitants de Bussy-Saint-Georges sont des travailleurs (source INSEE), et la plupart d'entre eux travaillent à Paris. Les réunions publiques ayant lieu en soirée en semaine, cela n'a pas permis une participation aussi large que souhaitée. Une communication plus adaptée aurait été nécessaire pour informer et consulter efficacement les résidents.

Réponse de la commune

Les réunions publiques se sont tenues en soirée afin, justement, de permettre aux actifs ayant un emploi en dehors de la commune de pouvoir y assister, et non sur leurs journées de repos. Des informations relatives à la tenue de ces réunions se sont faites au moins 15 jours avant chaque réunion. La commune a également mis à disposition un registre de concertation et un formulaire de saisine électronique pour que chacun des habitants puisse apporter ses observations sans forcément être présent en réunion publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 1 *. Je n'ai évidemment pas d'élément concernant la manière dont se sont déroulées les diverses réunions avant l'enquête publique.*

C46 - M. DEOUX

3 * Il est également nécessaire de préciser que la Mairie n'a pas souhaité mettre à disposition du public le dossier PLU en version électronique. Cette information n'a pas été correctement reflétée dans le bilan de la concertation, et la rédaction de ce document est ambiguë à ce sujet,

laissant entendre un accès au dossier PLU qui n'était pas effectif. (Cf. 6.-Pieces-administratives page 15).

Réponse de la commune

Les documents mis à dispositions du public étaient des documents validés. Les documents de travail non finalisés ou faisant l'objet d'échanges avec les Personnes Publiques Associées n'étaient pas disponibles puisqu'ils présentaient de grandes incertitudes dont les modifications par la suite pouvaient induire les habitants sur une erreur d'appréciation du document.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante.

C49 - M. DEOUX

4 * Je suis préoccupé par le contenu du registre des observations de l'enquête publique et l'authenticité des informations rapportées. Je souhaite attirer votre attention sur une problématique qui affecte la fidélité des informations consignées dans ce registre et, par conséquent, la portée du PLU lui-même. Il est regrettable de constater que le registre ne reflète pas fidèlement les demandes formulées par les participants à l'enquête. Un exemple concret de cette situation est une observation qui portait sur l'accès aux documents de travail en cours concernant le dossier de révision du PLU, dans le but de suivre l'avancée des réflexions relatives au PLU. Cependant, cette observation englobait également la demande d'accès à la présentation de la réunion publique, qui ne constitue pas un document en cours. Malheureusement, ma demande a été rejetée sans justification. (cf 6.-Pieces-administratives page 27)
Un autre exemple concerne ma demande par courrier électronique au Maire, qui a ensuite été transmise au service d'urbanisme, afin d'obtenir les études environnementales à l'origine du PLU. Ces études ne sont plus en cours puisque le diagnostic avait déjà été établi. Cependant, ma demande a été refusée, et cette situation n'est pas reflétée dans le bilan des observations.
Je vous remercie de prendre en considération ces préoccupations quant à la transparence et à la gestion adéquate des observations lors de cette enquête publique.

Réponse de la commune

Les documents mis à dispositions du public étaient des documents validés. Les documents de travail non finalisés ou faisant l'objet d'échanges avec les Personnes Publiques Associées n'étaient pas disponibles puisqu'ils présentaient de grandes incertitudes dont les modifications par la suite pouvaient induire les habitants sur une erreur d'appréciation du document.
Les éléments de réponses ont été apportés par la Commune à Monsieur Deoux, par courriels aux dates suivantes :

- Mercredi 19 janvier 2022 : localisation du dossier administratif en Mairie principale,
- Lundi 5 juin 2023 : indication des éléments publiés ou affichés : site internet, articles du bulletin municipale, expositions (dont une en cours). Enfin, indication de la tenue d'une la future enquête publique,
- Mardi 11 juillet 2023 : précision des modalités de consultation du dossier arrêté au centre technique municipal, au Service Urbanisme, sur rendez-vous,

- Mercredi 26 juillet 2023 : transmission d'un lien Dropbox avec le dossier du PLU arrêté,
- Jeudi 10 août 2023 : précision sur le contenu du dossier du PLU et notamment sur les études environnementales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque particulière sinon qu'il m'apparait normal que soient publiés des documents validés.

C65 - M. HOUDELETTE

5 * Je constate que le strict minimum a été fait en matière de communication envers les citoyens, tout juste ce qu'il fallait pour respecter les obligations légales.

Réponse de la commune

Lors de la prescription de la révision du PLU, des modalités de concertation ont été définies. Ces dernières, reprises dans le bilan de la concertation (pièce mise à l'enquête publique), ont été respectées tout au long de la procédure de révision du PLU. La commune a également mis à disposition un formulaire de saisine électronique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme l'indique cette observation, il est reconnu que les obligations légales étaient respectées, ce qui est bien.

2/ Documents manquants ou incomplets

C1 et C35 - Association « RENARD » M. ROY

6 * - Dans le porter à la connaissance du préfet, dont la communication nous avait été refusée précédemment, la page 27 traite du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et la page 28 indique « voir les annexes 22 et 23 - carte et liste des chemins inscrits au PDIPR ». Ces annexes sont absentes. Nous demandons donc à recevoir toutes les annexes du porter à la connaissance.

- Il manque dans les documents mis à disposition du public le ou les « porter à la connaissance » émis par l'État sur les éléments à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Le document qui nous a été communiqué le 24 mai 2023 a été émis par le Conseil Départemental en mars 2022.

Réponse de la commune

Le porter à connaissance transmit par le préfet a été mis à disposition, tel que transmis, lors de la présente enquête publique. Les annexes précitées y étaient manquantes, il ne s'agit donc pas d'un refus de transmission. Toutefois, les éléments relatifs au PDIPR sont disponibles sur le site internet du département.

De plus, le porter à connaissance est un document de travail pour la commune et ne constitue pas, au code de l'Urbanisme, un document obligatoire à transmettre au public ou aux Personnes Publiques Associées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le porter à connaissance de l'État est effectivement un document de travail qui ne figure généralement pas dans le dossier d'enquête publique.

C4 et C36 - Association « RENARD » M. ROY

7 * - Nous demandons que les documents du leg du baron de Roig en 1949 (château et plus de 200 ha de terres agricoles) soient joints au dossier de cette enquête publique.

- Le baron de Roig, alors qu'il était propriétaire du château de Jossigny à légué à l'État son château et 200 ha de terres agricoles, le 27 juillet 1949.

L'acceptation définitive du leg par l'État est sans doute intervenue le 14 octobre 1949.

Il semble que l'échangeur de l'A4 ait, vers 1972, empiété sur 20 ha du domaine du château, légué à l'État. Les limites communales ont été modifiées, la ferme du Génitoy se trouvait sur Jossigny, des terres du leg pourraient donc se trouver sur Bussy-Saint-Georges.

Il est donc nécessaire de disposer de l'état actualisé des parcelles de terre concernées, compte-tenu de la modification des limites communales et du remembrement intervenu après le passage de l'autoroute sur les terres du domaine du château pour savoir si l'urbanisation envisagée sur Bussy-Saint-Georges respecte bien l'obligation de conservation des terres agricoles du leg du Baron de Roig.

Réponse de la commune

La commune ne dispose pas du document demandé. La demande doit être faite au bénéficiaire des terres, l'État.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque.

C5 - Association « RENARD » M. ROY

8 * Nous demandons que le dossier de l'enquête publique soit complété avec le décret et ses documents joints, déclarant l'urbanisation de Bussy-Saint-Georges Opération d'intérêt national (OIN) revendiqué comme règle à l'aménagement de Bussy-Saint-Georges.

Réponse de la commune

L'arrêté préfectoral sera ajouté dans les annexes du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante.

C13 - Association « RENARD » M. ROY

9 * Nous n'avons pas trouvé, dans les pièces 1.1 à 1.4, de chapitre concernant la biodiversité, aucune analyse de celle-ci ne figure dans les pièces précitées. Le projet de PLU ne respecte pas les dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. L'article R151-1 n'est pas non plus respecté, aucune des annexes ne comportant d'étude ou d'évaluation de la biodiversité des différentes parties du territoire de la commune.

Réponse de la commune

Le dossier mis en enquête publique comprend les documents demandés par l'association. En effet, le rapport de présentation est constitué :

- De la justification des choix qui se sont opérés dans le cadre de la révision du PLU (pièce 1.1) ;
- Du diagnostic territorial (pièce 1.2) ;
- De l'état initial de l'environnement comprenant à partir de la page 17 une analyse de la biodiversité sur le territoire communal (pièce 1.3) – cette analyse s'appuie sur des prospections réalisées dans le cadre de la révision du PLU ou de données bibliographiques relatives aux ZNIEFF et autres sites naturels remarquables.
- D'une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (pièce 1.4).

Appréciation du commissaire enquêteur

Les pièces indiquées sont effectivement présentes dans le dossier d'enquête.

C9 - M. BARBIER François

10 * Dans le projet PLU de Bussy-Saint-Georges, il est question d'une aire pour les gens du voyage dont la situation exacte n'est pas indiquée comme souligné par l'Autorité environnementale. Il serait souhaitable de connaître l'endroit précis, sur la zone de la Rucherie, où est projetée l'implantation en évitant, si possible, la proximité de la forêt de Ferrières et de la Maison de la Nature à cause de risques de sécurité incendie avec une zone boisée à proximité immédiate.

Réponse de la commune

L'OAP relative au secteur de la Rucherie sera complété afin de pré-localiser le site privilégié pour l'implantation de l'aire des Gens du voyage. Celle-ci est envisagée à l'est du site de la Rucherie. Son implantation précise sera travaillée en phase opérationnelle avec la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, les services de la DDT, et l'EPAMARNE.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une localisation approximative du site de cette future aire pour les gens du voyage aurait pu effectivement être indiquée dans le dossier d'enquête même si sa situation précise n'était pas encore arrêtée.

C16 - M. BARBIER François

11 * Les documents officiels sont incomplets ou inexacts. Sur le plan de zonage, il n'apparaît pas l'étang de la Brosse (Superficie de 3 ha). Cet oubli paraît vraiment très « grossier ». Comment faire une analyse sérieuse de territoire protégé avec des données naturelles aussi importantes occultées ?

Réponse de la commune

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU fait apparaitre :

- Un zonage renvoyant à un règlement écrit qui détermine les droits à construire sur tout ou partie des terrains ;

- Les prescriptions graphiques de préservation d'éléments paysagers, naturels, bâtis ou encore urbains.
- Les emplacements réservés,
- Les sites faisant l'objet d'une OAP.

L'étang même de la Brosse ne faisant pas l'objet d'une prescription (la prescription s'applique à la vallée de la Brosse) sa représentation n'est pas obligatoire. Il sera toutefois ajouté à titre informatif notamment suite aux observations du SAGE.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est très difficile de multiplier les indications non obligatoires sur un plan de zonage, au risque de le rendre difficilement lisible. Néanmoins, j'approuve son ajout.

C16 - M. BARBIER François

12 * Il est difficile de comprendre que la Direction Départementale des Territoires ait pris une décision en se fiant à des documents et plans de zonage incomplets et aussi peu précis. En effet l'étang de la Brosse est un élément fondamental de la Vallée qui jouxte la zone de la Croix Blanche. Ce point se doit d'être vérifié et éclairci car cela efface et annule complètement le commentaire officiel fait sur la Croix Blanche, qui donne pouvoir au SCoT dans le document officiel (« la zone 2AU correspond au site de la Croix Blanche dont le développement est projeté par le SCoT de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ») et donne une prépondérance par la loi à la décision de la DDT. Ce que dira le SCoT sera nul et non avenu (les décisions de la DDT s'imposent à celles du SCoT)

Réponse de la commune

Cf. réponse précédente.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 11 *.*

C16 - M. BARBIER François

13 * Les Chemins de Grande randonnée définis dans le PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées) ne sont repris dans aucun document du PLU.
Quand on observe précisément les randonnées décrites dans le document de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, il est visualisé précisément le territoire de la Croix Blanche entre l'étang de la Brosse et le Parc de Rentilly.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle à aucune réponse de la part de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

En l'espèce, il faut donc se reporter aux documents de la Communauté d'agglomération.

C16 - M. BARBIER François

14 * Il y un corridor écologique défini sur la Vallée de la Brosse et le Parc de Rentilly. Ceci n'est pas vraiment mentionné dans le document officiel de PLU.

Réponse de la commune

L'instauration de la zone 2AU (dite « Croix-Blanche ») sur le PLU de la commune a été rendu nécessaire afin de justifier de la compatibilité du PLU avec le SCoT (document supérieur) de Marne-et-Gondoire. Ce même schéma identifie sur le site de Croix-Blanche des corridors écologiques à restaurer. Ainsi, il en revient donc au PLU de définir un règlement qui permet sur ce site à la fois de garantir une restauration des corridors écologiques mais également d'y envisager un développement à long terme. C'est pourquoi la commune a décidé d'inscrire la zone en secteur 2AU car cela permet de signifier que le développement de cette zone se fera à long terme, la conservant dans son état actuel à court et moyen termes. Pour ouvrir la zone à l'urbanisation, le PLU nécessite d'être modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur

En effet, la zone 2AU ne pourra devenir opérationnelle qu'à la suite d'une modification du PLU dans laquelle seront définies toutes les composantes du lieu dont son règlement.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

15 * Un certain nombre d'éléments ne sont pas assez développés dans le dossier du PLU. Nous demandons que les précisions demandées par diverses PPA soient prises en compte.
L'OAP thématique « Energie renouvelable » retranscrit l'influence de la Loi récente sur l'accélération des énergies renouvelables. La Mission régionale d'autorité environnementale souligne qu'il serait pertinent de faire référence explicitement au Plan climat air énergie territorial de Marne et Gondoire pour montrer comment le PCAET et le PLU de Bussy s'articulent et souligne l'absence d'éléments de diagnostic à l'échelle de la ville sur les thèmes du PCAET (émissions de gaz à effet de serre, objectifs de décarbonation, etc.)

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété pour montrer la relation entre les dispositions du PLU et les objectifs du PCAET.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je ne sais pas quels éléments « ne sont pas assez développés ». J'encourage vivement la commune à prendre en compte, autant que possible, les réserves et demandes des Personnes publiques associées.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

16 * La MRAe souligne que les politiques développées pour la baisse de consommation énergétique ou encore pour lutter contre les Ilots de chaleur sont inexistantes. Il y a dans les dossiers beaucoup d'affirmations sans preuve notamment sur les ilots de chaleur. Cela rejoint le fait que le PLU ne comporte aucun élément de diagnostic ou d'objectif déclinant le PCAET (Plan Climat Air Energie de Marne-et-Gondoire).

Réponse de la commune

L'ambition communale est de poursuivre un développement encadré du Sycomore sur le principe d'écoquartier et de lutte contre les ilots de chaleur. Ainsi, chaque ilot aménagé dans la ZAC du Sycomore comprend des espaces verts, des espaces végétalisés et des espaces de

pleine terre. La lutte contre les ilots de chaleur est étudiée à chaque projet opérationnel. Une inscription dans les OAP sera ajoutée en ce sens.
En outre, pour chacune des autres zones, le règlement détermine des minimums d'espaces perméables et d'espaces verts.

Appréciation du commissaire enquêteur
J'approuve la réponse apportée.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale
17 * Sauf erreur de notre part, il n'apparait pas dans ce dossier de PLU d'éléments sur les impacts de la croissance des habitants et le développement de la Zone d'activité sur les infrastructures routières de la ville. Une étude de ce type apparait dans le dossier de ZAC de la Rucherie. Il serait important qu'elle figure dans le dossier du PLU (avec vérification de sa pertinence) avec un plan d'action échelonné dans le temps. C'est un sujet d'inquiétude pour beaucoup d'habitants.

Réponse de la commune
Les études précitées sont présentes dans les dossiers de ZAC qui est l'outil adapté pour détailler ces données. Le PLU indique la prise en compte de cette croissance sur les infrastructures de transport, mais n'a pas vocation à entrer dans une phase opérationnelle.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse est satisfaisante.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale
18 * A la fois puits de carbone et indispensables pour la biodiversité, les zones humides sont de plus en plus protégées. Plusieurs PPA (dont l'État) soulignent quelques imprécisions dans les cartes et les plans de zonage. La Commission locale de l'eau (Bassin versant de l'Yerres – SAGE de l'Yerres) rappelle que ces imprécisions peuvent freiner par la suite les projets d'urbanisation (notamment en entrée de ville). Cette institution préconise un diagnostic complémentaire à l'échelle de la ville.

Réponse de la commune
Les zones humides avérées ont été prises en compte dans le PLU et se situent en zone Naturelle. Concernant les zones potentiellement humides, de nombreux secteurs se situent en ZAC, pour lesquelles des études de sols et de flores ont été menées. Il sera indiqué dans les OAP des secteurs de projets concernés, que des mesures seront à mettre en place dans le cas de la présence de zones humides avérées.

Appréciation du commissaire enquêteur
Effectivement, il est important que ces zones potentiellement humides soient indiquées de même que les mesures à mettre en place pour leur protection.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

19 * Nous pensons que les documents du PLU nécessitent des mises à jour et des compléments importants que nous avons brièvement évoqués dans notre réponse et que nous sommes prêts à travailler avec la commune pour leur prise en compte.

Réponse de la commune

La commune reste disponible pour recevoir de la part des pétitionnaires toute contribution visant à compléter le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse devrait satisfaire l'association.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

20 * Nous n'avons pas trouvé mention de la protection du patrimoine local par les articles R151-43 5° dans les projets de documents mis sur votre site, hormis les éléments énumérés page 24 du diagnostic, qui confond les petits éléments du patrimoine avec les sites ou monuments classés nationalement.

Les Petits éléments du Patrimoine sont les objets dont l'intérêt ne justifie pas un classement national, mais dont la prise en compte dans les PLU est prévue par l'article L151-19.

Nous avons constaté que les plans de zonage, bien que comportant dans leurs légende une rubrique « élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 » ne comporte apparemment aucun élément repéré sur les plans.

Réponse de la commune

Le règlement graphique fait apparaitre les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du CU. Cette liste figure également en annexe du règlement écrit. Un travail sur l'élaboration de fiches plus détaillées sera mené.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, comme je l'avais indiqué lors de l'une de mes permanences, cette indication figure sur le plan graphique des prescriptions.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

21 * Le diagnostic et la biodiversité : L'article L151-4 édicte, notamment, que : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, 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 notamment sportifs, et de services... »
L'article R151-1 précise, notamment, que « Le rapport de présentation : 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ».
Aucune pièce annexe ne figure dans les documents qui nous ont été transmis.
Le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges comporte la forêt de Ferrières, réservoir de biodiversité reconnu, qui doit se poursuivre par un corridor écologique à restaurer par un passage au- dessus de l'autoroute vers la vallée de la Brosse, au niveau des parcelles 227 et 228 de la forêt de Ferrières empruntant la vallée de la Brosse sur Bussy-Saint-Georges et une petite partie des territoires de Ferrières- en-Brie et de Collégien. Ce corridor est indiqué très sommairement par les flèches de la continuité paysagère concentrique mentionnées page 19 du diagnostic.
Or les documents à disposition sur votre site ne comportent aucune analyse sérieuse sur la biodiversité de la commune.
Il convient donc d'établir un diagnostic de biodiversité dans toutes les zones du PLU, sans exception aucune en localisant les espaces concernés.

[Commissaire enquêteur : Sur l'original de l'observation voir les principaux réservoirs de biodiversité de la commune.]

Réponse de la commune

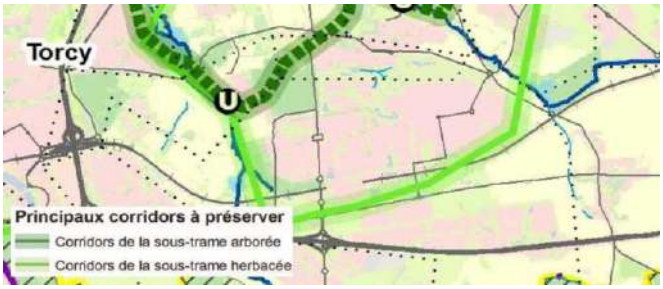
Le dossier mis en enquête publique comprend les documents demandés par l'association. En effet, le rapport de présentation composé notamment de l'état initial de l'environnement comprend à partir de la page 17 une analyse de la biodiversité sur le territoire communal (pièce 1.3) – cette analyse s'appuie sur des prospections réalisées dans le cadre de la révision du PLU ou de données bibliographiques relatives aux ZNIEFF et autres sites naturels remarquables.
La prescription de la révision du PLU fait suite à la nécessité de se mettre en cohérence avec les dispositions du SCoT de Marne-et-Gondoire approuvé en 2020. Cette révision ne fait pas donc suite à un bilan du PLU en vigueur (disposition évoquée par l'article 153-27 du CU) affirmant la nécessité d'entreprendre une révision générale du PLU.
Les articles L-153-28 à L-153-30 du CU ne s'appliquent pas dans le présent cas car le PLU en vigueur ne tient pas lieu d'un plan local de l'habitat, ni d'un plan de mobilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

22 * Outre le corridor écologique de la vallée de la B²rosse, Bussy-Saint-Georges est traversée par deux corridors écologiques de la trame herbacée. Nous n'avons pas trouvé dans les documents du PLU l'indication de ces corridors.



Il est nécessaire de compléter le réseau des corridors écologiques du SRCE par des corridors locaux qui seront localisés par des ER, comme il est prévu aux 3° et 4° de l'article R151-43. Le règlement doit, en conséquence y prescrire des normes pour que les clôtures permettent le passage de la petite faune qui se trouve en zone urbanisée (hérisson, fouine, renard...).
Ces corridors complèteront les réseaux locaux, qui doivent s'appuyer sur les boisements conservés, les alignements d'arbres et les espaces naturel subsistants.

Réponse de la commune

Les autres corridors écologiques figurant dans les cartographies du SCoT se traduisent dans le PLU par des zones spécifiques pour le maintien des espaces ouverts (zone Up et Np). S'ajoutent à cela les éléments de la trame verte constituée et soulignée dans le PLU par la prescription de préservation des parcs et jardins au titre de l'article L.151-19 du CU. Cette trame verte, en milieu urbain prend alors la forme d'une trame « en pas japonais ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces corridors font l'objet d'une protection.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

23 * La page 19 du diagnostic mentionne dans la légende des alignements d'arbres dont la mention ne figure pas sur la carte, qu'il conviendra donc de compléter.
Ce sujet important est quasiment absent du projet de PLU. On trouve seulement page 19 du diagnostic mention, dans la légende seulement, mention des alignements d'arbres. Pourtant Bussy-Saint-Georges comporte des alignements d'arbres dans beaucoup de ses voiries.
Les plans de zonage ne comportent pas de repérage des arbres et alignements d'arbres des avenues de la ville.
Les alignements d'arbres le long des voiries sont protégés par l'article L350-3 du code de l'environnement, il convient, pour éviter de multiplier les légendes sur les cartes, de compléter cette protection par une trame EBC au titre de l'article L113-1, en effet la seule protection efficace est celle du classement en EBC. Les autres « protections » comme celle de l'article

L151-19 et 23, s'avèrent illusoires pour protéger les haies, les arbres et les boisements.
Cette protection n'interdit évidemment pas l'entretien et la coupe éventuelle des arbres dangereux et leur remplacement.
Il est nécessaire de prévoir un reverdissement des villes en plantant des haies et des arbres qui bénéficieront de la protection EBC. Un plan doit être prévu à cet effet.

Réponse de la commune
La carte en page 19 du diagnostic fait bien figurer les alignements d'arbres existants.
La protection des éléments de la trame verte seront réétudiés dans le règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur
Cette protection doit effectivement être règlementée.

C34 - Association « RENARD » M. ROY
24 * Nous n'avons pas trouvé dans les documents de l'enquête la mention d'une des dispositions des Orientations Réglementaires du SDRIF disant qu'il n'est pas obligatoire d'urbaniser tous les espaces repérés sur le SDRIF 2030.
Cette disposition prend toute sa valeur dans les règles des décrets récemment publiés sur le concept ZAN des sols.

Réponse de la commune
Le SDRIF 2030 est pris en considération dans le cadre du PLU révisé. Toutefois, la mention ici évoquée pourra être ajoutée dans le diagnostic. L'ajout de cette mention ne remet pas en cause le projet du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les orientations réglementaires du SDRIF actuel indiquent en effet qu'il permet l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins, mais qu'il n'y contraint pas. Il est bien que cette mention figure dans le diagnostic.

C36 - Association « RENARD » M. ROY
25 * Les textes qui régissent l'enquête : L'article R123-8 du code de l'environnement précise en outre : « Le dossier comprend, au moins, la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ». La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; 6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance... »
Dans aucun des documents du dossier de cette enquête publique il ne figure ces informations, pourtant obligatoires. Il sera sans doute impossible de remédier à cette anomalie

Réponse de la commune

L'ensemble des éléments évoqués figurent dans la note d'enquête publique (pièce 7.1) mise à disposition lors de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

La note de présentation (document 7.1) indique, page 2, que « la révision du PLU s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelles 1 et 2, la loi ALUR, et la loi ELAN ». Les textes qui régissent l'enquête ne me semblent pas présents dans le dossier d'enquête de même que la manière dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative et les décisions pouvant être adoptées par l'autorité compétente. C'est regrettable. A noter toutefois que l'arrêté prescrivant l'enquête comportait les mentions des textes du Code de l'environnement régissant son organisation ainsi que l'autorité chargée d'approuver le projet.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

26 * Absence de notre avis dans le dossier : Il s'agit de l'absence de notre avis émis sur le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges, que nous vous mettons en pièce jointe de notre réponse.

Dans la pièce 6.3 du dossier - improprement appelée bilan de la concertation alors qu'il s'agit de la consultation de notre association agréée de protection de l'environnement - on ne trouve qu'un texte partiel qui semble répondre à notre avis mais sans notre avis. - le texte est d'ailleurs incomplet et ne permet pas au public de connaître les termes de notre avis -, on n'y trouve que des résumés qui ne reprennent même pas le texte de notre avis. Le code de l'urbanisme est pourtant clair, l'article R153-8 du code de l'urbanisme dispose en effet : « Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. »

Nous ne savons pas comment il sera possible de remédier à ce vice de forme important, peut-être nous sera-t-il possible de trouver une solution concertée avec la commune ?

Réponse de la commune

L'avis de l'association « R.E.N.A.R.D » a été étudié et inséré dans le bilan de la concertation au même titre que les autres observations recueillies dans le cadre de la concertation publique sur la révision du PLU. La commune informe que conformément au code de l'urbanisme, ont été mis à disposition lors de l'enquête publique les avis des personnes publiques associées reçus durant le temps de la procédure dit de consultation, suite à l'arrêt du projet du PLU en conseil municipal.

La commune a invité l'association « R.E.N.A.R.D » à compléter son avis durant cette période de consultation des PPA. Invitation déclinée par l'association elle-même.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans le bilan de la concertation (page 16) figurant dans le document 6 « Pièces administratives » du dossier d'enquête, figure une synthèse de l'avis de l'association.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. L'AVIS DE L'ASSOCIATION LE RENARD SUITE À LA CONSULTATION DU DOSSIER DE RÉVISION DU PLU À SA DEMANDE

❖ L'avis reçu en date du 15 juin 2023

C36 - Association « RENARD » M. ROY

27 * L'état initial de l'environnement : Bien que l'appellation du document ne soit pas la même nous considérons que les pièces 1.1.1. ; 1.1 ; 1.2 ; 1.3 et 1.4 du dossier constituent le rapport de présentation.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, 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 notamment sportifs, et de services... »

L'article R151-1 du même code précise que : « Le rapport de présentation :1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L153-27 à L153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues. »

Nous n'avons pas trouvé dans les pièces 1.1 à 1.4 de chapitre concernant la biodiversité, aucune analyse de celle-ci ne figure dans les pièces précitées.

Le projet de PLU ne respecte pas les dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. L'article R151-1 n'est pas non plus respecté, aucune des annexes ne comporte d'étude ou d'évaluation de la biodiversité des différentes parties du territoire de la commune.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 9*.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 9 *.*

C36 - Association « RENARD » M. ROY

28 * Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a approuvé le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées le 30 janvier 1995, et l'a confirmé le 25 janvier 1999. Ce plan, toujours applicable protège les chemins de randonnées, mais il est absent des documents de l'enquête publique.

Article L151-38 du CU édicte pourtant : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport

public »
En outre la récente loi 3DS (n° 2022-217 du 21 février 2022) en son article 102 de la loi a prévu un régime de recensement des chemins ruraux. Il nous est apparu que la révision du PLU était l'occasion, compte tenu des dispositions de l'article R151-48 du CU : « Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu : 1° En application du premier alinéa de l'article L151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ... » de recenser les chemins ruraux et, d'une manière générale tous les itinéraires de déplacements doux.
Ce serait donc le moment de procéder au recensement des chemins ruraux et de compléter le schéma des circulations douces par des itinéraires piétons en centre ville.

Réponse de la commune
Ces chemins étant labellisés en grandes randonnées sont protégés et demeureront ouverts au public.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est exact. Néanmoins, un recensement de ces chemins et itinéraires piétons pourrait faire l'objet d'un plan à disposition du public.

C40 - M. FOURNAUD
29 * Le plan présenté au Public, base de la consultation, n'est pas conforme à la réalité. Par exemple, le plan d'eau, étang du Petit Bois, n'apparaît pas sur le plan, pourtant il fait plus de 500 m², de même que le plan d'eau, étang de la Brosse, de plus de 3 ha au cœur de la vallée de la Brosse.
Une amorce d'une route qui n'existe pas persiste sur le plan (prolongation de l'avenue de l'Europe, depuis le rond-point des Anciens Combattants) et se trouve en lieu et place de l'étang du Petit Bois !
Le plan mis à la disposition du public est caduc et susceptible de tronquer les avis des citoyens sur le PLU.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 11*.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse a été apportée ci-avant.

C53 - M. DEOUX
30 * Ma préoccupation concerne la représentation des zones humides dans le dossier PLU actuel. Il est mentionné que la commune possède peu de zones humides caractérisées sur son territoire, mais la représentation de ces zones est incomplète. En effet, il n'est pas clairement précisé si un recensement exhaustif des zones humides a été réalisé. Plus spécifiquement, je m'interroge sur l'absence de mention des zones de compensation et de la localisation des zones compensées dans le dossier. Ces éléments revêtent une grande importance pour la

préservation de notre environnement local et la gestion adéquate des ressources naturelles. Par exemple, il a été précisé en réunion publique par EPAMARNE l'existence d'une zone humide compensée à l'Est de Bussy-Saint-Georges (Zone Ap) pour une zone humide identifiée dans le Sycomore. Cependant l'information n'est pas rapportée. On peut donc supposer qu'il existe d'autres zones humides "oubliées".
Une représentation précise des zones humides est essentielle pour garantir une planification urbaine respectueuse de l'environnement.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 18*.

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir l'appréciation 18 *.

C56 - M. DEOUX
31 * Je suis préoccupé en ce qui concerne la qualité du PLU au niveau de l'état initial de l'environnement (précision et exhaustivité des pages du dossier), ce qui suscite des interrogations sur la qualité du travail accompli et la transparence du processus. Par exemple, il est stipulé que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est compatible avec le PLU, cependant, cette compatibilité n'est pas clairement démontrée dans le PLU lui-même. Il est essentiel que les justifications de cette compatibilité soient fournies pour une meilleure compréhension et évaluation du dossier.
De plus, plusieurs pages semblent manquer ou être incomplètes, ce qui nuit à la compréhension globale du PLU. À titre d'exemple, la page 40 est incomplète, car elle devrait normalement contenir des informations sur les quatre axes principaux des objectifs de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), mais ces informations font défaut. De même, la page 43 laisse des questions en suspens, car elle devrait présenter les 33 actions définies par le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), mais la page suivante est absente.
Il est évident que cela démontre que personne à la Mairie n'a relu le dossier. Cela peut suggérer un manque de clarté dans la communication des informations aux citoyens et une difficulté à accéder à l'intégralité des éléments du dossier ou un manque d'analyse approfondie de la cohérence entre ces deux documents. Cela peut soulever des doutes quant à la qualité de l'évaluation préalable réalisée pour assurer l'harmonie entre les différentes composantes de la planification territoriale.

Réponse de la commune
Le rapport de présentation sera complété par la démonstration du PLU avec le SCoT et le PCAET de Marne-et-Gondoire.

Appréciation du commissaire enquêteur
Cette démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT, comme demandée par les services de l'État, est nécessaire.

C57 - M. DEOUX

32 * Il est indéniable que le secteur des transports routiers contribue de manière significative aux émissions de gaz à effet de serre (GES), représentant près de la moitié (45%) de ces émissions, en grande partie en raison de la présence d'axes routiers majeurs tels que l'A4, l'A104 et l'A86.

Il est précisé dans le dossier qu'il sera nécessaire, à travers le PLU, de mobiliser des leviers permettant l'amélioration de la performance énergétique des logements et le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Cependant, je m'inquiète du fait que le plan de réduction des émissions de GES ne soit pas mentionné dans le PLU, et plus particulièrement du projet de ZAC de la Rucherie, qui semble incompatible avec cet objectif en visant l'artificialisation de la végétation et l'augmentation de l'activité logistique sans prévoir de compensation environnementale. Comment le PLU compte-t-il intégrer la réduction des émissions de GES et la préservation de l'environnement dans le contexte de projets comme celui de la ZAC de la Rucherie ?

Réponse de la commune

Afin de limiter les émissions de GES générées par le développement de la Ville, les secteurs de projets résidentiels sont travaillés avec une ambition environnementale forte (par exemple, des matériaux biosourcés, une ambition zéro déchet) et le développement des énergies renouvelables avec le déploiement de réseaux de chaleur, et de panneaux photovoltaïques. Une réflexion poussée est également portée sur les modes de déplacement alternatifs. Enfin, l'ambition sur la future zone économique de la Rucherie s'appuie sur une densification et une optimisation foncière au regard de projets tout en luttant contre les îlots de chaleur.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante.

C58 - M. DEOUX

33 * La carte présentée dans le cadre de cette enquête publique pour le projet de PLU affiche une étendue de la forêt de Ferrière qui ne correspond pas à la réalité sur le terrain. Cette discordance soulève une problématique importante : pourquoi cette carte ne tient-elle pas compte de la réalité actuelle ?

A gauche, une photographie prise sur site le 18 juin 2023 représentant le point de vue de la zone ouest. La végétation est dense et correspond à des arbres qui ont déjà plusieurs années. A droite, une photographie prise à la même date représentant le point de vue de la zone est. La végétation est dense et les arbres sont plus anciens.

La carte qui a servi à l'aménagement ne tient pas compte de la zone boisée existante

Réponse de la commune

La carte de zonage présentée dans l'observation est celle du PLU en vigueur. Le projet de PLU révisé corrige cette erreur matérielle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le document présenté comporte effectivement un zonage 2AUA pour la ZAC de la Rucherie contre 1AUXa et 1AUXb dans le projet de révision du PLU. Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle.

C65 - M. HOUDELETTE

34 * Il y a une quantité anormale d'éléments manquants par rapport à d'autres procédures de révision de PLU observées ailleurs. Cette révision du PLU, telle que présentée actuellement, est bancale et ne saurait être avalisée en l'état. Le dossier de révision du PLU doit être revu,

les éléments apportés, les corrections apportées, et le dossier être à nouveau présenté aux PPA et à la population.

Réponse de la commune

Le dispositif mis en place dans le PLU est adapté au projet communal exprimé dans le PADD. Il est possible que d'autres PLU mettent en place différents outils en raison d'un projet communal différent.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation est trop imprécise pour qu'une réponse satisfaisante puisse être apportée.

C75 - M. BARBIER Gérard

35 * Je regrette comme toujours qu'un visuel simple ne présente pas le sommaire des pièces du dossier, le chargement de ces nombreux fichiers, est très pénible et les simples habitants s'y retrouvent difficilement.

Réponse de la commune

Le dossier de PLU comprend un sommaire. Toutefois, il est fait ici référence à la présentation sur le site internet qui sera clarifiée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est exact qu'un « sommaire » complet, placé en tête des pièces, aurait pu permettre de mieux comprendre la structure du dossier et faciliter la recherche des pièces.

C75 - M. BARBIER Gérard

36 * Dans le rapport de présentation la référence sur le plan local de mobilité ne se trouve pas. Il est évoqué dans la note du SIMIU et les questions et réponses à la MRAe. Toutefois je reste surpris que les projets dans le PLM et ici les mobilités du PLU, ne présentent pas clairement les liaisons avec les pôles extérieurs.
Ainsi quels seront, dans les 5 ans du PLM, les conséquences des arrivées des nouvelles voies vers Roissy et Meaux, les changements de relation entre Orly et l'élargissement de la Francilienne, les liens nouveaux entre A4 et Meaux. Ces changements "extérieurs" ne devraient ils pas être envisagés autrement qu'en se reportant à des schémas régionaux, immaitrisables ni en délais, ni en volume.
Je m'étonne que les prévisions pour l'usage des nouveaux moyens de déplacements, (voitures électriques et réseaux de recharge, vélos électriques et parkings adaptés à la recharge, soient planifiés alors qu'aucune statistique d'usage sur le parc existant, d'enquête de satisfaction ne soit rapporté.
Pourquoi fusionner les voies de circulations douces (émis dans le PLM) entre circulation piétonne (déplacement ou randonnée), EDPM, et cycles ludique, sportif, utilitaire (activité, loisir, commerce) à cause des espaces occupés sur chaussée, mais en conflit d'usage évident.
Il conviendrait donc de compléter les dossiers sur ces sujets.

Réponse de la commune

La révision du PLU ne vaut pas plan de mobilité. L'élaboration de ce plan est sujette à une autre procédure. Pour information, approuvé en juin 2014, le Plan de Déplacements Urbains

d'Île-de-France (PDUIF) fixe des objectifs de diminution du trafic automobile et d'augmentation de la part des modes doux (marche, vélo). Les Plans Locaux de Déplacements (PLD) complètent les orientations régionales à l'échelle locale et en augmentent la portée opérationnelle. Ainsi, après une longue concertation avec l'ensemble des partenaires publics, le PLD sous pilotage du Syndicat Intercommunal des Transports de Marne la Vallée et des communes environnantes a été approuvé en février 2008 après enquête publique. Le PLM (Plan Local des Mobilités) du SIEMU qui reprend l'ensemble de ces enjeux sera approuvé en 2024.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce document sera évidemment le bienvenu.

C60 - M. DEOUX

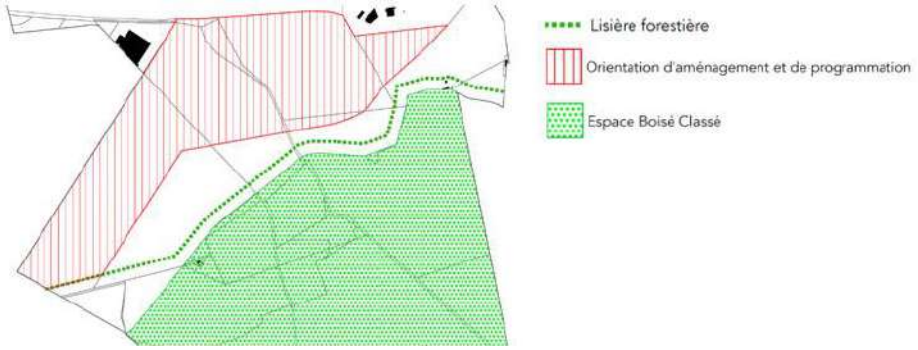
37 * Selon le SDRIF, il est clairement stipulé que les lisières des espaces boisés doivent être préservées, notamment en imposant une distance minimale de 50 m entre les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et toute nouvelle urbanisation. Cependant, cette prescription n'est pas respectée au niveau de la forêt de Ferrière, et plusieurs erreurs sont présentes sur les cartes du PLU. Je m'interroge sur la réalisation de l'étude environnementale, et je me demande pourquoi aucune vérification sur le terrain n'a été entreprise pour évaluer l'impact de ces aménagements sur l'environnement.

De plus, il est mentionné qu'un bassin de rétention d'eau serait présent. Il est important de souligner que ce bassin ne peut en aucun cas prétendre remplacer une lisière boisée et ses fonctions écologiques essentielles.

Pour quelles raisons ces prescriptions du SDRIF ne sont-elles pas respectées dans le cadre du PLU en cours d'examen.

Réponse de la commune

La délimitation de l'espace forestier est déterminée par le plan de protection de la forêt de Ferrière. La lisière forestière (marge de 50 m) est alors définie à partir de cet espace forestier. Ainsi, le règlement graphique sera modifié sur ce point comme ci-dessous.



Appréciation du commissaire enquêteur

Cette correction du règlement graphique des prescriptions sera bienvenue et clarifiera le document.

3/ Autres

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

38 * La MRAe souligne qu'il serait pertinent de faire référence au Schéma directeur des énergies renouvelables et de récupération, validé en 2023 sur le territoire de Marne et Gondoire, ce qui n'est pas le cas dans le projet aujourd'hui, et de mentionner les potentialités en géothermie de la ville.

L'OAP cherche à encadrer l'implémentation d'éventuelles futures éoliennes sur le territoire de Bussy. Elle encourage les installations solaires sur les équipements d'intérêt général ou économique. Elle réaffirme l'attention qui doit être apportée au développement de panneaux solaires sur les bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou publics. On n'a néanmoins aucune information et aucun objectif en matière de solaire dans le présent document.

Le thème des bornes électriques n'est pas abordé du tout dans l'OAP.

Le diagnostic montre qu'il existe 7 bornes de recharge sur la ville. Il existe également des parkings publics déjà existants et en cours de construction qui vont élargir l'offre. Le PLM fixe un objectif de 34 bornes. Est-ce que les besoins vont être couverts ? Il n'y a aucune information sur ce sujet dans l'OAP.

Plusieurs PPA insistent sur le fait qu'on pourrait intégrer des prescriptions plus précises pour les aménageurs et promoteurs. De même, il serait possible d'avoir des prescriptions un peu plus contraignantes que la loi pour le solaire.

Nous sommes favorables à ces propositions qui nous semblent intéressantes dans le cadre d'un écoquartier qui doit anticiper la neutralité carbone en Europe. Nous ajoutons ici le fait qu'il manque un plan d'action pour mieux équiper les bâtiments publics de la commune en solaire.

Réponse de la commune

Le projet de révision du PLU aborde la question des énergies renouvelables par le biais d'une OAP thématique. Celle-ci fait état d'incitation et d'encadrement du déploiement de système de production d'énergies renouvelables sur le territoire en lien avec ces potentiels. Même si l'OAP thématique n'évoque pas la géothermie, elle ne l'interdit pas pour autant. Toutefois, étant d'un faible potentiel sur Bussy-Saint-Georges, il a été fait le choix de ne pas ajouter de recommandation ou prescription supplémentaire à l'implantation de ce type de système.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le choix concernant la géothermie me semble logique. Le thème des bornes de recharge aurait pu effectivement être évoqué car il est de plus en plus important.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

39 * Les pages 58 à 60 du diagnostic montrent à quel point il y a un déficit en nombre de commerces dans la ville de Bussy-Saint-Georges. Ce diagnostic corrobore les comparaisons faites entre les villes du territoire dans le cadre du SCoT de Marne et Gondoire. La CCI de Seine de Marne propose de compléter le diagnostic des offres commerciales de Bussy avec les données de l'Observatoire des Comportements et des lieux d'achats. De façon générale, ce thème nous semble relativement absent du PLU.

Le commerce aurait dû être un axe à part entière du PADD et aurait peut-être dû faire l'objet d'une l'OAP. Aujourd'hui, c'est un sous axe très diffus. Nous souscrivons à la demande de la CCI de mieux démontrer en quoi le PLU de Bussy-Saint-Georges permet de remplir les objectifs du DOO du SCoT sur ce sujet.

Réponse de la commune

Outre le simple commerce, le PLU aborde la question plus globale du maintien d'une offre de qualité en commerces, services et équipements de proximité au regard de la projection démographique attendue sur le territoire. Cette ambition est inscrite dans le PADD à travers les deux objectifs suivants :

- Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante (de l'axe 1)
- Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité (de l'axe 2)

Il sera également davantage détaillé dans le dossier du PLU, le projet de création d'un centre de quartier dans la ZAC du Sycomore avec le déploiement de coques commerciales, de services publics. Ainsi, que l'implantation de coques commerciales en rez-de-chaussée d'un projet résidentiel dans le quartier du Golf.

Cette ambition se traduit également dans le dispositif règlementaire par :

- La mise en place d'une prescription visant à préserver les cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
- Des dispositions particulières en faveur de l'implantation de commerces en rez-de-chaussée en zone 1AUa (Sycomore) ;

- La mise en place d'emplacements réservés sur le quartier de la Rocade Croix Saint Georges afin d'y implanter des services publics.

En outre, suite aux observations de PPA, les prescriptions en termes de stationnement seront allégées pour les commerces en centre-ville afin de faciliter leurs installations et une règle en faveur de l'installation de petits commerces en centre-ville et grands commerces en périphérie sera mise en place afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve l'introduction de ces mesures visant à faciliter l'implantation des commerces.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

40 * La zone UF correspond au quartier du Sycomore et la zone UG concerne le Génitoy. Dans les deux cas, un objectif de mixité fonctionnelle y est affiché avec autorisation d'activités comme les bureaux. Cependant, aucun espace ou aucun ratio n'étant réservé pour l'accueil d'autres usages que des habitations, l'Agglomération de Marne et Gondoire souligne que cela sera pénalisant pour la ville. En effet, on peut observer dans beaucoup de villes et notamment à Montévrain, une ville voisine, que c'est la mixité fonctionnelle qui permet de dynamiser les centres villes, active la présence de restauration haut de gamme, de magasins et de services plus diversifiés, etc. On observe déjà à Bussy-Saint-Georges une tendance à être une ville-dortoir avec moins de commerçants qu'ailleurs et peu de dynamique sociale en comparaison avec une ville comme Lagny qui est plus petite et plus ancienne. Le fait de n'indiquer aucun objectif de mixité fonctionnelle, condamne de facto le quartier du Sycomore à être purement résidentiel comme très bien expliqué dans le rapport de l'agglomération de Marne et Gondoire (opération résidentielle plus avantageuse pour les promoteurs que les autres opérations). L'État souligne également que la mixité fonctionnelle n'est pas abordée dans le dossier du PLU.

En réalité, c'est la question des zonages qui est posée. Plus on a des zones économiques concentrées et éloignées des centres villes et plus on a des difficultés à créer une dynamique au centre des villes. Il serait donc urgent qu'une vraie réflexion soit menée dans le cadre de la ville sur les activités de bureaux, tant pour les répertorier, mieux en comprendre la dynamique et en favoriser le développement de façon pertinente. D'autant plus que les activités qui vont se développer dans la zone d'activité de la Rucherie ne correspondent pas forcément aux profils des habitants de Bussy-Saint-Georges. En effet, elles ont été identifiées pour être complémentaires à ce qui existent déjà sur Marne la Vallée.

Réponse de la commune

Le secteur du Sycomore porte l'aspiration d'un réel projet mixte pour la création d'une nouvelle centralité commerciale dans la ville. Le reflet de cette aspiration sera réaffirmé dans l'OAP relative au secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette notion de mixité fonctionnelle me parait importante et permet de favoriser des déplacements plus courts.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

41 * La zone de la Rucherie ne sera pas équipée d'une ligne spécifique de bus mais fera l'objet d'une extension de ligne. Ce n'est pas du fait de la ville mais il faut absolument souligner que cette extension doit s'accompagner d'une augmentation significative du nombre de bus locaux et de leur fréquence.

Réponse de la commune

La commune travaille avec les partenaires en ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation soulève un problème important à régler.

C14 - M. BARBIER François

42 * Un moratoire concernant l'eau potable est nécessaire. L'Autorité environnementale alerte dans son rapport sur Bussy Saint-Georges : « Le projet de PLU révisé prévoit la construction de nombreux logements, la création d'une aire de gens du voyage et l'implantation de nouvelles activités sur son territoire. Toutefois, le dossier n'apporte pas de précision quant à la quantification des besoins et à la disponibilité de la ressource en eau, par rapport aux effets cumulés de l'urbanisation permise par la révision du PLU ».

La Ville de Bussy-Saint-Georges compte à ce jour 30 000 habitants et le développement projeté amènera à terme 20 000 habitants supplémentaires. Comment peut on prévoir un développement durable et raisonné en omettant de vouloir analyser la question de la ressource disponible en eau potable pour les toutes prochaines années ?

Réponse de la commune

L'alimentation en eau potable est assurée par le SMAEP avec une prise d'eau dans la Marne. Il sera précisé, sur la base des informations disponibles auprès du SMAEP l'incidence d'une telle arrivée de population.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation est juste et la précision sera importante. A noter, pour être exact, que la population est de 26 551 habitants (INSEE-2020) et non de 30 000.

C52 - M. DEOUX

43 * Il a été observé que le réseau d'eau a connu une augmentation significative des pertes depuis 2019, passant de 2,55 m3/km/j en 2019 à 5,4 m3/km/j. Malheureusement, le dernier volume de perte n'est pas daté, ce qui suscite des interrogations quant à la récente dégradation de cette situation. Cette évolution ne semble pas avoir été expliquée de manière satisfaisante. Ce problème pourrait s'aggraver à l'avenir en raison de l'augmentation de la population dans le secteur et des défis posés par le changement climatique.

De plus, le projet de ZAC de la Rucherie semble avoir un impact sur la gestion de l'eau, car ce secteur est un réservoir naturel essentiel.

Quels sont les projets prévus pour maîtriser la gestion de l'eau et de son assainissement dans notre commune, le PLU actuel ne semblant pas apporter de réponses satisfaisantes à cette préoccupation.

Réponse de la commune

La gestion de l'assainissement relève du SIAM et le PLU permet de rappeler les dispositions à prendre en matière de gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin de limiter la pression sur les infrastructures. Il n'est en revanche pas compétent pour planifier les réfections du réseau d'assainissement. Dans le cadre des projets toutefois des améliorations pourront être apportées.

D'une manière générale, le projet du PLU permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales en conservant la perméabilité des sols et en permettant dans les secteurs de projets la mise en œuvre de mesures spécifiques visant à prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

44 * Les équipements de la ZAC de la Rucherie : Les plans d'eau de régulation des eaux pluviales ne pourront pas être localisés extérieurement au périmètre à urbaniser de la ZAC.

Réponse de la commune

Deux bassins sont prévus au Sud et à l'Est de la ZAC, dont un se situe en dehors du périmètre de la ZAC. L'écoulement des eaux pluviales respecte la topographie du site. Une servitude de passage sera à établir. Cet aménagement respecte les dispositions réglementaires du Code de l'environnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

45 * Incidences de la révision du PLU : Lors de l'élaboration d'un PLU les dispositions de la totalité des parcelles et des secteurs de la communauté de commune sont revues, dans le respect des règles qui s'appliquent aux sites et monuments inscrits ou classés et des règles d'urbanisme et d'environnement et sans avoir à considérer les règlements antérieurs.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle à aucune réponse de la part de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque non plus.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

46 * Il était prévu dans l'étude d'impact initiale de la ZAC du Bel-Air la continuité de l'allée du Génitoy (site naturel inscrit le 12 avril 1944), pour assurer une circulation piétonne entre le domaine du Génitoy et le château de Ferrières. Nous mettons en pièce jointe une lettre du maire de Bussy-Saint-Georges qui fait lui-même cette demande.

[Commissaire enquêteur : Voir cette lettre dans le document original.]

Réponse de la commune

Le projet est toujours d'actualité. Les emprises foncières pour la création d'une continuité piétonne entre la ZAC du Bel-Air (sur la commune de Ferrière-en-Brie) et l'allée du Génitoy sont existantes. Toutefois, l'infrastructure permettant la traversée de l'autoroute n'est pas déterminée à ce jour. Ce type d'infrastructure relève de la SANEF.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette continuité de l'allée du Génitoy serait la bienvenue.

C63 - M. DEOUX

47 * Le PLU tel qu'il est défini actuellement semble continuer à enclaver les espaces vitaux de notre commune sans offrir de solution concrète pour les liaisons douces. Un point particulièrement préoccupant est l'absence d'interconnexion entre le village et le centre-ville. Cette lacune a un impact significatif sur la mobilité des habitants. De plus, le quartier du Sycomore semble isolé, sans réelle solution en termes de liaisons douces sécurisées. De même, la ZAC de la Rucherie semble fortement dépendante de la voiture et des transports en commun, en raison de l'absence de liaisons douces sécurisées. Comment ces liaisons douces seront-elles développées et sécurisées. Les intentions semblent irréalistes et les promesses demeurent vagues, principalement en raison du manque de prise en compte de la vision d'ensemble et de l'absence de traitement des discontinuités existantes. J'aimerais donc savoir quelles mesures concrètes seront mises en place pour résoudre ces problématiques et garantir un accès sécurisé aux différents quartiers de la ville.

Réponse de la commune

Le secteur de la Rucherie et celui du Sycomore font l'objet d'OAP sur lesquelles sont déterminées des principes de liaisons douces structurantes et sécurisées. L'inscription dans les OAP souligne l'attention particulière portée par la commune pour assurer l'intégration et les interrelations entre les nouveaux quartiers et la Ville aujourd'hui constituée, que les aménageurs devront prendre en compte. L'aménagement concret de ces liaisons relève toutefois du projet opérationnel et non du champ de la planification (du ressort du PLU). La Ville travaille avec les partenaires pour développer les modes de déplacements alternatifs.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces liaisons douces, internes aux différents secteurs, d'une part, et assurant les liaisons inter-quartiers, d'autre part, sont très importantes. Les OAP règlementent ces types de liaisons effectivement. L'ensemble doit être cohérent dans la commune.

C41 - M. DEOUX

48 * Contrairement à ce qui est présenté dans le dossier PLU sur plusieurs pages, il est évident que l'ambiance paysagère actuelle ne présente pas l'harmonie attendue. Des expérimentations au Sycomore, par exemple, ont malheureusement défiguré le paysage, créant une rupture avec l'ambiance originelle de notre ville. Il semble que la Mairie n'ait pas suffisamment contrôlé le développement urbain, même en présence d'un PLU en vigueur. Cette situation soulève des inquiétudes quant à la capacité du futur PLU à contrôler de tels dérapages et à garantir une cohérence et une harmonie urbaine. J'aimerais connaître les

dispositions spécifiques qui sont envisagées dans le futur PLU pour prévenir de tels dérapages et assurer une ambiance paysagère harmonieuse.
(1.3.-Etat-Initial-de-lEnvironnement-EIE pages 17 et 43).

Réponse de la commune

Conscient de l'enjeu paysager et urbain que concentre la réalisation de la ZAC du Sycomore, la révision du PLU s'est accompagnée en parallèle de la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères sur la ZAC du Sycomore, partagé avec l'aménageur de l'Etat afin de mieux y encadrer les nouvelles constructions et de s'assurer de la cohérence urbaine d'ensemble. Les constructions qui sont à ce jour édifiées se font sur la base de permis accordés avant la révision du PLU et de la mise en place de la charte.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est souhaitable que la mise en place de cette charte soit efficace en termes de « bien vivre ».

C43 - M. DEOUX

49 * À l'heure actuelle, nous pouvons constater une concentration significative de logements sociaux dans le sud de la ville et au centre-ville. Cette concentration a engendré des tensions notables au sein de ces quartiers. Nous le vivons au quotidien dans le Centre-Ville par exemple. Le commissariat est régulièrement attaqué par des tirs de mortiers. Malheureusement, le PLU en cours d'examen ne semble pas prévoir une gestion équilibrée de l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de Bussy Saint Georges. Par exemple, certains quartiers au nord de la ville, tels que Cent Arpents et Golf, ne semblent pas permettre l'accueil de logements sociaux. Je crains que cette gestion non-contrôlée de la part de logements sociaux ne conduise la ville à imposer une densification importante de ces logements pour répondre aux contraintes règlementaires. En d'autres termes, dans les futures tranches de construction, notamment vers Jossigny, il existe un risque que le taux de logements sociaux soit anormalement élevé.

Réponse de la commune

Bussy-Saint-Georges entre dans le cadre de la Loi SRU et se doit de répondre à son objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Afin d'assurer une atteinte de cet objectif, une OAP thématique densité et mixité d'habitat sera mise en place. Celle-ci vise à travailler sur la production et permettre une répartition équilibrée de logements aidés sur le territoire. L'objectif est d'assurer le parcours résidentiel de la population en développant des produits spécifiques et de faciliter l'accession à la propriété.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'introduction d'une OAP thématique « densité et mixité d'habitat » est une bonne chose. Il est regrettable que celle-ci n'ait pas été développée pour l'enquête publique, ce qui aurait permis d'en appréhender les avantages et inconvénients. Ceci fera l'objet d'une réserve à l'avis du commissaire enquêteur.

La concentration de logements sociaux dans un quartier, évoquée très justement dans cette observation, devra être évitée pour une bonne intégration des populations et pour que n'apparaissent pas des ghettos générateurs de difficultés multiples.

C44 - M. DEOUX

50 * Il est précisé dans le PLU que la ZAC de la Rucherie est un projet résidentiel. Cependant, il me semble important de souligner que la ZAC de la Rucherie n'est pas un projet résidentiel et ne peut pas l'être, car cette zone est destinée au développement de l'artisanat et de la logistique. Cette contradiction entre la désignation du projet et sa véritable vocation crée de la confusion et pourrait laisser penser qu'il existe une réponse au déficit de logements sociaux, ce qui n'est pas le cas (cf 1.2.-Diagnostic-territorial page 42). Ce point est d'autant plus troublant que lors du dernier Conseil Municipal, Monsieur le Maire a annoncé que les gens du voyage auront 40 places à la sortie du nouvel échangeur de la ZAC de Rucherie, située au bord de l'autoroute à côté du site de distribution d'hydrogène. Cette information semble en contradiction avec la classification résidentielle de la ZAC.

Réponse de la commune

La ZAC de la Rucherie est à vocation principale d'économie (artisanat et logistique). Elle pourra également accueillir ponctuellement des équipements publics dont l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, la ZAC de la Rucherie n'est pas à vocation résidentielle.

VII.3.1.2 - Justification de l'enquête

C10 - M. BARGETON

51 * Comme la ville est une OIN (opération d'intérêt national), n'y aura-t-il pas coûte que coûte ces +25 000 nouveaux habitants sur la commune et les zones actuelles "à urbaniser" ? Ne seront-elles pas, quoi qu'il arrive, urbanisées ? Le simple citoyen a t il donc vraiment son mot à dire à cela face à cette volonté de l'État ? Donc quelle est la finalité réelle de cette enquête publique si ce n'est être en accord avec la loi qui la prévoit ?

Réponse de la commune

La révision du PLU s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement notamment, les lois SRU, Grenelles 1 et 2, la loi ALUR, la loi ELAN et Climat et résilience. Le Conseil Municipal a prescrit par délibération du 30 septembre 2021 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'ensemble de son territoire. Les objectifs de la révision annoncés dans la délibération de prescription sont les suivants :

- Poursuivre le développement en cours tout en maitrisant l'urbanisation,
- Réajuster les grandes orientations du PLU en réajustant les orientations générales du PADD et en redéfinissant les OAP,
- Intégrer les nouveaux projets en cours d'études suite à une évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle,
- Permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage.

Cette révision vise également à assurer une compatibilité du PLU avec les documents supérieurs dont le SCoT et le PCAET de Marne-et-Gondoire, respectivement approuvés en 2020 et 2021.

Ainsi, le PLU révisé soumis à enquête publique, résulte d'une traduction à l'échelle de la commune des différents objectifs des documents supérieurs et des choix locaux qui se sont opérés pour assurer l'encadrement de l'évolution de la Ville pour la décennie à venir. L'enquête publique permet à chacun de s'exprimer sur le projet d'aménagement envisagé sur la commune et de faire part de son ressenti. Il importe à la commune que ce projet soit compris et partagé par le plus grand nombre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU permet d'organiser le territoire communal à travers un projet global qui règlemente l'utilisation du sol et son aménagement. Il doit impérativement respecter toutes les règlementations qui lui sont supérieures. Il ne peut être approuvé qu'après la tenue d'une enquête publique dont les finalités sont de permettre de diffuser l'information et de recueillir les remarques, avis et propositions du public.

C27 - M. MONTORO

52 * Il s'agit d'une enquête publique pseudo citoyenne et républicaine. Tout est déjà acté. Très peu d'habitants sont capables de lire et comprendre les documents présentés. Vous n'aurez qu'à voir le nombre d'habitants ayant répondu à cette enquête.

Réponse de la commune

Cf. réponse précédente.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un dossier de PLU est effectivement assez ardu à appréhender et l'enquête publique permet justement d'apporter des explications aux personnes qui en demandent. Tout n'est pas acté car, après l'enquête publique, la municipalité a la possibilité d'apporter diverses modifications au projet pour tenir compte des remarques et propositions du public et des différents services associés avant de procéder à son adoption en conseil municipal.

C11 - Association « RENARD » M. ROY

53 * L'enquête publique sur le projet de ZAC de la Rucherie et de l'échangeur du Sycomore, s'est terminée la 18 octobre 2023. Il nous apparaît donc que l'enquête publique sur le projet de PLU est sans doute prématurée, dans la mesure où l'autorisation préfectorale devrait être prise en compte pour inscrire dans le PLU les aménagements de la ZAC de la Rucherie et de l'échangeur du Sycomore.

Réponse de la commune

La procédure de révision du PLU, a été réajustée afin que l'enquête publique sur les projets de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur se tienne avant celle de la révision du PLU, conformément au cadre règlementaire.

Les remarques formulées sur ces secteurs, lors de l'enquête publique du PLU, seront analysées et prises en compte.

De plus, le rapport d'enquête publique relative au projet de la ZAC de la Rucherie et de l'aménagement du diffuseur du Sycomore sera consultable depuis le site internet de la commune

Appréciation du commissaire enquêteur

Les sujets des deux enquêtes sont différents. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Rucherie emportera mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune.

C22 - M. BARBIER François

54 * Sur les réseaux sociaux, nous sommes informés de l'avis favorable donné lors de l'enquête publique concernant le projet de la Rucherie. Nous n'avons aucun retour à la suite des commentaires des citoyens pour cette enquête publique alors que le projet de la Rucherie s'inclut complètement dans le règlement du PLU dont l'enquête publique est en cours.
Ces deux enquêtes publiques importantes pour l'avenir de Bussy-Saint-Georges se télescopent et il est très dommage de n'avoir aucune information.

Réponse de la commune

Cf. réponse précédente

Appréciation du commissaire enquêteur

Le rapport d'enquête publique est mis à la disposition de la population pendant un an à partir du moment où il est rendu (sans oublier son contrôle par le tribunal administratif).

VII.3.1.3 - Déroulement de l'enquête

C2 - Association « RENARD » M. ROY

55 * Nous vous informons que l'adresse mél donnée sur le site de la commune, dans le bas de la page, pour répondre à l'enquête publique, est erronée. Elle contient en effet un caractère ASCII (le e de « enquête » avec le **ê**) ce qui est refusé par les logiciels de messagerie.
Nous vous remercions de demander à la commune de corriger cette erreur.

Réponse de la commune

Cette erreur a été corrigée en date du 9 novembre 2023.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'erreur a été effectivement corrigée très rapidement.

C3 - Association « RENARD » M. ROY

56 * Nos premières dépositions n'apparaissent pas sur le site de la mairie. La solution la plus simple est celle utilisée habituellement en mettant en place un registre dématérialisé immédiat et automatique.

Réponse de la commune

Les dépositions faites sur le registre dématérialisé apparaissent sous 24 à 48 heures maximum. Ces observations ont été rendues visibles jusqu'au 08 décembre 2023, 9h malgré la fin de l'enquête publique le 06 décembre 2023 à 17h30.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les affichages ont été effectués rapidement puis selon les délais indiqués dans la réponse ci-dessus. L'utilisation d'un registre dématérialisé est possible mais non-obligatoire. Celui-ci a un coût et c'est à l'organisateur de l'enquête de décider de sa mise en place. La mise à disposition d'une adresse courriel est, en revanche, obligatoire.

C15 - M. BARBIER François

57 * Je regrette vivement que les observations reçues par courriel ne soient pas publiées dans un registre numérique instantané qui enregistre et diffuse en temps réel les commentaires citoyens rédigés. Ainsi, les commentaires sont diffusés environ 48h après leur période d'expédition et publiés en tant que photo, les liens Internet joints n'étant pas accessibles par le lecteur ce qui est très gênant au niveau de l'argumentation des informations développées. Comme le temps de la consultation est limité (un mois), cela est tout à fait gênant pour une consultation démocratique légale.

Réponse de la commune

Les liens internet ont été rendus cliquables le 27 novembre 2023, afin de répondre à la remarque de Monsieur BARBIER et de rendre la consultation de ces informations partagées par le public plus accessible. Les dépositions faites sur le registre dématérialisé apparaissent sous 24 à 48 heures maximum. Ces observations ont été rendues visibles jusqu'au 08 décembre 2023, 9h malgré la fin de l'enquête publique le 06 décembre 2023 à 17h30.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le petit dysfonctionnement concernant l'utilisation des liens Internet a été rapidement corrigé. Les documents ont toujours été parfaitement lisibles et compréhensibles.

C37 - M. BARGETON

58 * La publication des commentaires adressés par voie électronique semble souffrir d'une bien piètre qualité rendant difficile sa lecture sur écran, pour certains.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas à une réponse de la part de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 57 *.*

C38 - M. BARGETON

59 * Je constate que les observations ne sont pas publiées régulièrement. Il n'y a en effet a priori aucun délai de défini pour la publication et donc pour la consultation des nouveaux commentaires. L'enquête se terminant le 6 décembre à 17h30, les derniers seront il publiés ?

Réponse de la commune

Les dépositions faites sur le registre dématérialisé apparaissent sous 24 à 48 heures maximum. Ces observations ont été rendues visibles jusqu'au 08 décembre 2023, 9h malgré la fin de l'enquête publique le 06 décembre 2023 à 17h30.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 56 *. Les documents d'enquête, dont les observations recueillies, sont effectivement restés à disposition du public jusqu'au 8 décembre soit 2 jours après la clôture de l'enquête. A noter que les observations postées après la date et l'heure de clôture de l'enquête n'ont pas été retenues.*

C26 – Mme GOUMY

60 * Les mails ne peuvent pas être envoyés à l'ensemble des habitants de Bussy car nous sommes une petite minorité à avoir accès à ces informations.
[Commissaire enquêteur : Envoyé sous forme de réponse à une observation précédente.]

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas à une réponse de la part de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette affirmation est erronée car toutes les observations parvenues par courriel ont été publiées, au fur et à mesure, sur le site Internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête. Seules auraient pu être retirées des observations aux « propos à caractère manifestement illicite » contrevenant aux obligations imposées par à la loi n°2004-575 du 21 juin 2004, ce qui n'a pas été le cas durant cette enquête publique. Les observations déposées sur le registre « papier » se trouvant en mairie, étaient consultables par tous, sur place.

C21 - M. BEDEL et C37 - M. BARGETON

61 * - Je suis surpris de ne pas avoir de mention dans la consultation sur la destination et la gestion des données personnelles, au mépris des règles GPDR en vigueur. Quelles sont les données que vous conservez, pendant quelle durée, à qui les communiquez vous, un fichier est-il constitué ... ?
- Je suis surpris qu'aucune notion de traitement des données personnelles effectué lors de cette enquête publique ne soit indiqué sur la page internet de la ville relative à cette enquête publique. Aussi donc, lors de cette enquête publique, qui comme elle n'est pas effectuée anonymement (elle le pourrait), sont collectés et diffusés des données personnelles. La RGPD prévoit que les personnes soient informées avant tout traitement de cette collecte et du traitement qui en est fait (ici à minima leur diffusion publique).

Réponse de la commune

Cette observation est en dehors du champ du PLU faisant l'objet de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Lors d'une enquête publique, les observations sont déposées de manière volontaire par des personnes, qui s'identifient ou non, sur un registre « papier » ou dans une boîte courriel.
« Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site Internet désigné par voie réglementaire » (article L123-13 du Code de l'environnement). L'affichage des observations transmises par courriel répond à l'obligation de publicité puisque le public n'a pas accès à la boîte courriel. Ces contributions ne comportent que le

nom de l'expéditeur, s'il l'a indiqué (ses adresses courriel et personnelle et numéro de téléphone ne sont pas publiés). Le commissaire enquêteur établit une synthèse des observations et demande au maître d'ouvrage d'y répondre. En dehors du recueil des avis déposés, il n'y a aucun traitement de données personnelles.

C15 - M. BARBIER François

62 * Nous demandons, compte tenu de l'utilisation d'une boîte courriel (et non d'un registre dématérialisé) et des difficultés à lire les argumentations et liens Internet, une extension du temps de l'enquête publique afin de redévelopper les arguments et informations contenus dans ces liens Internet.

Réponse de la commune

Cf. Réponse à l'observation 57*

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dysfonctionnement concernant les liens Internet a été identifié et corrigé une dizaine de jours avant la fin de l'enquête publique. Les observations ont toujours été publiées et ont permis au public d'être bien informé de leur teneur. Les liens Internet renvoyant à divers sites n'étaient pas de nature à modifier la teneur de l'observation ou sa compréhension mais permettaient seulement de l'appuyer. Le temps restant après la correction de ce dysfonctionnement m'a paru suffisant pour que le public puisse compléter son information.

C46 - M. DEOUX

63 * Contrairement aux informations présentées, un dossier papier du PLU était effectivement mis à disposition par la mairie dans le service d'urbanisme, situé au 12 Boulevard de Strasbourg. Cependant, il est essentiel de noter que la consultation de ce dossier se faisait sur rendez-vous uniquement. De plus, le registre destiné à recueillir les observations du public était localisé à la mairie de Bussy-Saint-Georges, située place de la Mairie. Il est important de souligner que cet emplacement est à une distance de 55 minutes à pied de l'endroit indiqué précédemment.

Réponse de la commune

Comme indiqué sur les outils de communication, la consultation du dossier entre l'arrêt de projet et l'enquête publique se déroulait au service Urbanisme, sur rendez-vous au 12 boulevard de Strasbourg.

Durant l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête et les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées en mairie principale (comme indiqué sur l'ensemble des outils de communication : site internet de la Ville, le journal municipal, les panneaux d'affichage et les avis dans deux journaux départementaux).

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, le dossier d'enquête et le registre destiné à recevoir les observations ont été mis à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique était également disponible à la médiathèque. Concernant les temps de déplacement évoqués dans l'observation, je rappelle que les contributions pouvaient

également être déposées dans la boîte courriel dédiée que le public a bien utilisée puisque 77 contributions sur les 78 recueillies y ont été déposées.

C48 - M. DEOUX

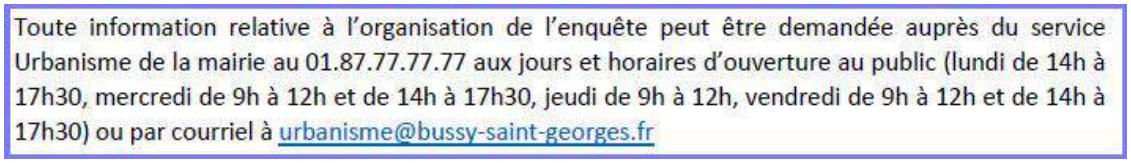
64 * Conformément aux informations fournies dans le PLU, il est mentionné qu'un formulaire de saisine électronique est mis à disposition du public. Cependant, il semble que cette ressource ne soit pas effectivement disponible, ce qui suscite des interrogations quant à la manière dont les observations du public peuvent être recueillies de manière électronique.
De plus, l'adresse e-mail « urbanisme@bussy-saint-georges.fr » a été communiquée pour la prise de rendez-vous, mais il n'a pas été explicitement indiqué qu'elle pouvait également être utilisée comme moyen de remonter des observations dans le cadre de cette enquête publique.

Réponse de la commune

Conformément au code de l'environnement (art R123-9-3° et R123-13) une adresse mail spécifique a été créée pour le registre de l'enquête publique. Celle-ci était directement accessible depuis le site internet de la Ville, via le lien : enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr. Cette adresse mail a été communiquée dans l'arrêté d'enquête publique, dans les avis affichés dans les panneaux municipaux de la Ville et diffusés via deux journaux départementaux, et sur le site internet de la Ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué sur l'avis d'enquête publique, sur l'arrêté la prescrivant et sur le site Internet de la mairie, l'adresse « urbanisme@bussy-saint-georges.fr » n'était pas destinée à envoyer des observations mais à demander des informations à l'organisateur de l'enquête.
Voici un extrait de l'avis d'enquête publique :


Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie au 01.87.77.77.77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14h à 17h30, mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, jeudi de 9h à 12h, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

VII.3.1.4 - Après l'enquête publique

C10 - M. BARGETON

65 * Je vois passer des recommandations de divers organismes concernant ce PLU. Comme ce sont des recommandations et non des obligations, seront-elles suivies ?

Réponse de la commune

La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) s'est tenue avant le début de l'enquête publique. Les PPA ont été invités à émettre un avis sur le dossier de PLU. Dans les diverses observations déposées, une partie seront intégrées au PLU car elle relève de la bonne compréhension du dossier ou d'obligation, d'autres relevant de la recommandation seront analysées afin d'étudier l'impact de leurs intégrations sur l'économie général du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les demandes ou recommandations ne s'imposent pas. La commune choisit celles qu'elle retient. Certaines réserves comme celles émises par les services de l'État peuvent avoir un caractère obligatoire. Le tout est vérifié lors du contrôle de légalité.

C21 - M. BEDEL et C22 - M. BARBIER François

66 * - J'espère que des réponses seront apportées aux différentes questions, comme le veut la procédure, puisque je n ai jamais eu de réponse aux questions posées lors de la consultation précédente.

- Nous espérons que, pour cette enquête publique, nous pourrons avoir un retour, suite aux différents commentaires citoyens.

Réponse de la commune

Le public est invité à se référer au rapport d'enquête publique, lequel contiendra les réponses de la ville à l'ensemble des observations émises via les registres d'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le rapport d'enquête, mis à disposition du public pendant un an, comportera effectivement la synthèse des observations, les réponses de la mairie et les appréciations du commissaire enquêteur.

C34 - Association « RENARD » M. ROY

67 * Nous demandons que les documents de cette enquête publique, ainsi que les contributions du public à cette enquête demeurent consultables sur le site de la commune, après la clôture de cette enquête publique. Il s'agit en effet de documents administratifs que l'administration est tenue d'envoyer à toute personne en faisant la demande en vertu des dispositions des articles L311-1 & 2 du Code des relations entre le public et l'administration.
En les laissant consultables sur le site de la commune vous permettrez de simplifier l'envoi de ces documents aux personnes qui vous le demanderont.

Réponse de la commune

Le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes seront tenus disponibles en mairie et sur le site internet de la commune durant 1 an à compter de sa transmission.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maintien du dossier sur le site de la mairie, après clôture de l'enquête, n'a pas de caractère obligatoire (article L.123-32 du Code de l'urbanisme : « Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. ». C'est un choix de la commune. Il n'y a aucune obligation à maintenir, sur le site, la liste des observations électroniques car elles sont traitées de la même manière que celles présentes dans le registre « papier » qui est remis au commissaire enquêteur après la clôture de l'enquête.

C38 - M. BARGETON

68 * Il est indiqué sur la page Internet, qu'une fois l'enquête passée, les observations ne seront plus consultables. Le rapport d'enquête sera consultable pendant 1 an mais nous n'aurons plus accès, pour consultation, aux commentaires des citoyens, ce qui constituera pourtant la base

du rapport. Pourquoi ? Il est bon que chacun puisse, en plus du futur rapport d'enquête, se faire son propre avis sur les commentaires émis.

Réponse de la commune

Le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes seront tenus disponibles en mairie et sur le site internet de la commune durant 1 an à compter de sa transmission.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 67 *.*

C38 - M. BARGETON

69 * Toutes les observations devraient être disponibles "à vie" puisque "publiques" et émises par les citoyens eux même.
Est ce que 1 an et 1 jour après cette enquête, la ville pourra faire table rase des conclusions du commissaire enquêteur et des avis des citoyens, et reproposer une nouvelle révision du PLU avec les mêmes éléments sans qu'on puisse réétudier l'enquête et ses conclusions ? Cela parait assez aberrant.

Réponse de la commune

Conformément au Code de l'environnement régissant la présente enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes seront tenus disponibles en mairie et sur le site internet de la commune durant 1 an à compter de sa transmission.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'organisateur de l'enquête est seul maître des décisions concernant la mise à disposition des documents après clôture de l'enquête publique. Je rappelle que, pendant la durée de l'enquête, tous les documents du dossier d'enquête étaient téléchargeables de même que les observations du public déposées dans la boîte courriel.

C38 - M. BARGETON

70 * Le commissaire enquêteur a un délai de 30 jours (donc 1 mois) pour émettre son rapport (ce qui est normal, cela nécessite un temps de travail non négligeable). Le rapport sera consultable pendant 1 an à la date de clôture de l'enquête donc délai à partir du 6 décembre 17h30.
Si effectivement le rapport est rendu au bout d'un mois, le public ne pourra donc le consulter que pendant 11 mois et non 12 (soit un peu plus de 8% de durée de consultation perdus. Pourquoi le délai d'un an ne débute donc pas à date de rendu du rapport ?

Réponse de la commune

Le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes seront tenus disponibles en mairie et sur le site internet de la commune durant 1 an à compter de sa transmission et non à partir de la fin de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

A partir de sa publication, le rapport d'enquête publique est bien disponible pendant 1 an.

VII.3.2 - Thème 2 - Le règlement graphique / écrit

C20 – Association « LES CÔTEAUX DE LA BROSSE » M. GOUDAL

71 * L'association des Coteaux de la Brosse souhaiterait pouvoir disposer d'un nouveau chai, dans le cadre de la mise aux normes sanitaires et lié au futur statut professionnel de l'association. C'est pourquoi elle demande de faire passer le terrain vague (situé à côté de la vigne) de la zone N à la zone A pour pouvoir y implanter un chai.

[Commissaire enquêteur : De quel « terrain vague » s'agit-il ?
À l'ouest de la vigne ?]

Réponse de la commune

Le projet de PLU révisé sera retravaillé pour inscrire le terrain ciblé en zone A. Il est situé à l'ouest de la Vigne, le long de la rue du Vignoble. Le terrain occupé par les vignes sera également classé en zone agricole pour refléter la réelle occupation du sol.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve la modification de zonage proposée concernant le terrain planté de vignes et celui qui lui est immédiatement adjacent.

C21 - M. BEDEL et C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

72* - Je suis surpris par une zone en entrée de ville, sans règle de hauteur. Comment peut on mentionner cela dans un PLU censé exprimer clairement les règles et limites en termes d'urbanisme. Il est indiqué qu'il doit permettre la création de "bâtiment totem". Que faut-il comprendre ? Que la tour refusée par les habitants de Montévrain va finalement être construite sur Bussy Saint-Georges ? J'espère donc que les règles du PLU seront respectées, en précisant clairement les normes admissibles.

- Quasiment toutes les PPA soulignent qu'il n'y a pas de hauteur signifiée dans un périmètre d'entrée de ville ou qu'elle est trop floue (Préfecture, Agglomération de Marne et Gondoire, Mission régionale d'autorité environnementale MRAE, etc). Un point à préciser.

Réponse de la commune

Après analyse des observations de Personnes Publiques Associées et celles du public, le périmètre sans règle de hauteur sera réétudié.

C65 - M. HOUDELETTE et C25 - M. BARBIER François

73 * - Une zone sans limite de hauteur est prévue dans le PLU, ce qui est extrêmement dangereux, selon la Préfecture elle-même. C'est un chèque en blanc qui ne se justifie en aucune façon. En effet à ce jour, aucun projet n'a été communiqué à la population pour qu'elle puisse en juger. La seule façon raisonnable de faire, est de prévoir une hauteur limite cohérente avec les alentours. Et le cas échéant, d'effectuer une modification simplifiée du PLU, si un projet précis demande de modifier la hauteur sur une zone particulière.

- Un périmètre « sans règle de hauteur ». Il serait donc possible, en entrée de ville, de prévoir une tour sans limitation de hauteur.

Réponse de la commune

Après analyse des observations de Personnes Publiques Associées et celles du public, le périmètre sans règle de hauteur sera réétudié.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je partage ces observations concernant le secteur dans lequel la hauteur n'est pas règlementée. Une hauteur devrait être indiquée pour encadrer les possibilités d'édifier cette construction dite « totem », marqueur de l'entrée de ville. Je note que ce périmètre sera réétudié mais je regrette que la réponse ne comporte pas d'engagement à le faire. J'aurais souhaité qu'une décision soit annoncée pour pouvoir l'apprécier. Ceci fera l'objet d'une réserve à l'avis du commissaire enquêteur.

C17 et C18 - M. BARBIER François

74 * Une modification de PLU en 2019 a autorisé la surélévation des immeubles du Sycomore.

Cette décision, lourde de sens, a permis d'édifier une barre d'immeubles qui détruit complètement les perspectives devant le Château de Jossigny vers Le domaine du Génitoy.

On pouvait imaginer qu'avec des immeubles de hauteur raisonnable comme avant 2019, nous aurions pu préserver les vues en mettant devant des bordures d'arbres qui masqueraient cet alignement de béton. Dans le nouveau PLU, il est encore temps de réagir et de revenir à une hauteur raisonnable comme avant 2019. Ce serait une décision sage et valorisante.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 48*.

De plus, les procédures de modification du PLU engagées en 2019 n'ont pas concerné une augmentation des hauteurs sur la ZAC du Sycomore.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation ne concerne pas le projet de révision du PLU.

C30 - Mme GARÉ et C47 - M. GARÉ

75 * La révision du PLU doit prendre en considération les problématiques liées à l'environnement et au développement durable

Concernant le projet se rapportant aux vérandas dans le village (règlement écrit - page 222), autoriser des vérandas plus respectueuses de l'environnement.

Dans le PLU actuel : Véranda : Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment.

- Ne pas fixer la règle des 80% de vitrage (efficacité énergétique non approprié à l'urgence climatique), car l'air peut y devenir étouffant et peut produire de l'effet de serre (détérioration accélérée de l'environnement).
- Ne pas limiter les murets à une hauteur maximale de 0,20 m pour permettre une meilleure isolation et toujours pour éviter l'effet de serre. Maçonnerie possible (surtout lorsque la construction n'est pas visible de l'espace public).

Prendre en compte les vérandas existantes dans l'environnement immédiat avec des murets d'au moins 80 cm se trouvant près de la mairie du Village.

- Pour les toitures de véranda, privilégier les nouveaux matériaux comme l'aluminium (durable dans le temps, robuste, résistant à la corrosion, écologique, entièrement recyclable).
- 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Dans l'article 3.4.2 (Règles particulières), il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers. - En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
Préciser toute extension, véranda comprise.

Réponse de la commune

Les éléments demandés remettent en cause la nature d'une véranda. La Ville ne répondra pas favorablement à la demande

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve la réponse de la commune.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

77 * Les jardins des Filasses parcelles privées appartenant aux riverains, situées en zone NJ, nous demandons que les parcelles du cimetière, dont la vocation est différente des jardins des Filasses, figurent dans une zone appropriée du PLU. Seuls seraient autorisées dans les jardins des Filasses les cabanes de jardin.
Le reste de la zone NJ pouvant accueillir une plaine jeux et/ou une extension des jardins familiaux des Filasses.

Réponse de la commune

La zone Nj couvre un ensemble de terrains dont le principe est d'y conserver la vocation de jardins. Elle comprend également le cimetière d'où l'autorisation des constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques liées et nécessaires à la gestion du cimetière. La Ville étant propriétaire des terrains, la maitrise du foncier est assurée. Une réflexion est menée sur l'aménagement de valoriser et d'améliorer la fonction de loisirs et d'espace vert du site. Aucun nouveau bâtiment n'est projeté. L'objectif est de ne pas multiplier les sous-secteurs qui ont pour vocation d'être des équipements publics.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve la réponse.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

78 * Le corridor écologique de la vallée de la Brosse traverse le territoire communal, dans la vallée de la Brosse, du côté ouest. Mais aucune disposition n'est prévue dans le règlement graphique ou texte pour permettre la restauration de ce corridor, notamment pour franchir la

coupure du RER A. Le PLU doit comporter une description du rétablissement du corridor écologique par un passage supérieur du RER A suffisamment dimensionnée et comportant la description des aménagements nécessaires.

Le plan de zonage ne montre aucun franchissement des vois du RER A par ce corridor. Il manque les rus de la Butte de Vaux et de la Brosse, ainsi que l'étang de la Brosse sur le plan, ils sont pourtant notés comme protégés ?
Pour que leur protection soit effective il est nécessaire de les inscrire dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.

Réponse de la commune

Cf. réponses apportées aux observations 11, 14 et 22.
Les cours d'eau seront intégrés au règlement graphique conformément à la demande du SAGE.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le franchissement des voies du RER devrait être réalisé pour la continuité du corridor écologique.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

79 * Les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) sont des endroits de taille limitée, placés autour des constructions existantes en zone A ou N pour en permettre et en limiter l'extension.
Il est nécessaire que le PLU définisse des STECAL autour de la maison de garde et du bâtiment de la ferme de Maulny qui se trouvent dans la zone agricole à l'est du territoire de la commune.
Un STECAL doit aussi être placé autour du moulin Russon.

Réponse de la commune

Toute habitation existante à la date du PLU se situant en zone A ou N peut prétendre à une extension et des annexes dans les conditions exprimées par le règlement écrit. La création de STECAL y est alors inopportune si ces secteurs ne font pas l'objet de projet de construction autre qu'une extension ou une annexe.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve cette réponse.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

80 * Les clôtures et la petite faune

Le règlement doit, dans les corridors écologiques, prescrire des normes pour que les clôtures permettent le passage de la petite faune (hérisson, fouine, renard...), comme le prévoit l'article R151-43 8° du CU.

Réponse de la commune

La configuration des programmes et des jardins privatifs sont travaillés afin d'assurer la possibilité de passage de la petite faune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un passage pour la petite faune devrait être possible lors de la construction des nouvelles clôtures sur la commune et celui-ci devrait être règlementé.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

81 * Le coefficient de pleine terre

Il est important de définir dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser une proportion minimale de pleine terre, sans ouvrage en dessous, pour une bonne gestion et infiltration des eaux pluviales. Il doit être possible d'imposer un minimum de 50 % de superficie de pleine terre.

Réponse de la commune

Dans chacune des zones du PLU, le règlement écrit prescrit dans la partie « *5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* » des taux minimums d'espace perméable et/ou d'espace de pleine terre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces taux minimums de terrains perméables sont en effet indiqués.

C39 - M. DEOUX

82 * J'aimerais soulever la possibilité d'envisager une interdiction pure et simple de creuser de nouvelles piscines sur la commune car c'est un acte qui ne peut être pris à la légère. Accessible à un nombre restreint de personnes, elle engendre des conséquences significatives sur l'environnement local. L'excavation nécessaire à la création de ces piscines entraîne une artificialisation des sols et la destruction d'écosystèmes naturels, contribuant ainsi à la perte de biodiversité. De plus, les piscines augmentent la surface imperméable, favorisant la bétonisation, les îlots de chaleur urbains et accroissant les risques d'inondations. La consommation d'eau liée aux piscines est substantielle dans un contexte de sécheresses de plus en plus fréquentes et graves, nous obligeant à exercer une vigilance accrue sur notre consommation d'eau. Le projet de PLU à Bussy Saint Georges ne comporte pas de disposition interdisant la construction de nouvelles piscines.

Réponse de la commune

La commune prend note de la demande. Celle-ci sera étudiée au regard des autres demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur

La construction de nouvelles piscines pose un réel problème au regard de la consommation de la ressource en eau pour des loisirs individuels. Leur autorisation est en effet à étudier.

C50 - M. DEOUX

83 * Contrairement à ce qui est avancé, le règlement écrit du PLU ne spécifie pas clairement les dispositions relatives aux passages de la petite faune. Cette omission soulève une problématique significative pour la préservation de la biodiversité dans notre commune. La prise en compte des passages de la petite faune est essentielle pour garantir la connectivité écologique et permettre aux espèces locales de se déplacer de manière sécurisée, tout en préservant leur habitat naturel. L'absence de dispositions spécifiques dans le règlement du PLU pourrait avoir des conséquences néfastes sur la faune locale, en particulier dans un contexte où la fragmentation des habitats est une préoccupation croissante. Je souhaiterais être informé des mesures prévues, le cas échéant, pour assurer la protection des passages de la petite faune dans le cadre de ce PLU.

Réponse de la commune

Cf. réponse à l'observation 80*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 80 *.*

C64 - M. DEOUX

84 * Je m'interroge sur la pertinence de désigner la zone UD (Urbaine à dominante résidentielle) à la Croix Blanche comme une zone résidentielle, compte tenu de l'éloignement significatif des équipements publics de Bussy-Saint-Georges. En effet, la Croix Blanche se trouve à une distance considérable des équipements publics essentiels tels que les écoles, les centres de santé, les commerces, et les transports en commun. Cette situation pose la question de l'accessibilité des services publics pour les futurs résidents de cette zone.
[Commissaire enquêteur : Je suppose qu'il s'agit de la zone UDa.]

Réponse de la commune

S'il s'agit de la zone UDa, celle-ci est en continuité avec le tissu urbain de la commune de Collégien. La commune de Bussy-Saint-Georges a conscience que la densification de ce secteur influera non pas sur les équipements de services, commerces et équipements de la Ville mais sur ceux de Collégien. Toutefois, dans une logique urbaine dépassant les strictes limites communales, il a été souhaité de maintenir les possibilités de densification de cette zone.

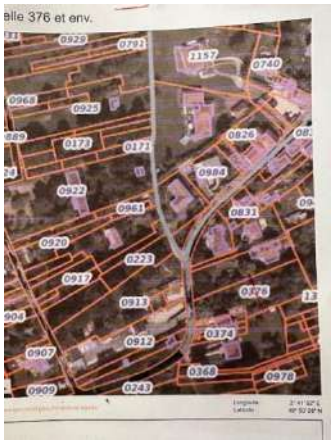
Appréciation du commissaire enquêteur

Cette zone UDa, isolée au-delà des voies du RER, est logiquement en continuité de l'urbanisation de la ville de Collégien.

C73 et C74 - Mme RICARD

85 * Demande de modification de zonage : Cette demande concerne un terrain situé dans le village, au 23 rue Faubry et correspond au numéro cadastral 376 pour une surface de

1 552 m². Aujourd'hui ce terrain est impacté d'une importante zone non constructible. Environ 1 000 m².
Dans la perspective de la vente du terrain ou d'un projet de construction pour une maison d'habitation, nous pensons qu'il serait plus agréable et en adéquation avec ce site protégé de modifier cette zone en déplaçant la limite de construction de 4 m supplémentaires évitant ainsi un alignement et un vis à vis avec la parcelle voisine n° 374 qui comprend déjà 2 maisons.
(Voir le plan du terrain avec un tracé du zonage actuel et tracé du zonage souhaité ainsi qu'une vue « google » du site.



Réponse de la commune

La commune prend note de la demande. Celle-ci sera étudiée au regard des autres demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone N est sacralisée. Toutefois, si la modification est mineure (ici 4 m), la demande pourrait effectivement être étudiée en fonction de la configuration du terrain.

P1 - Anonyme

86 * Dans la ferme de Rocquemont, vieux village, zone UA, quelles sont les contraintes en matière de construction : peut-on abattre les anciens bâtiments ? Faut-il garder la volumétrie ? etc. …

Réponse de la commune

Les bâtiments remarquables de la ferme de Rocquemont sont identifiés comme éléments du patrimoine bâti à protéger. Leur destruction est donc non autorisée sauf selon des cas particuliers exprimés dans les dispositions générales du règlement écrit. Le reste du terrain est soumis aux prescriptions édictées pour la zone UA.

Appréciation du commissaire enquêteur

En dehors de la réponse ci-dessus, il faudra se rapprocher du service urbanisme de la ville pour connaître la faisabilité d'un projet.

C42 - M. CHRISMANT

87 * Le village possède à l'heure actuelle 10 jardins communaux situés l'arrière de la mairie, ceux-ci se trouvent en Zone UA, il serait souhaitable qu'ils passent en Zone Nj tout comme le

terrain d'aventure situé derrière la mairie. Cela permettrait d'avoir une continuité avec le terrain d'aventure et les jardins des Filasses seul endroit du village pour les enfants, adolescents, familles, etc... Cela permettrait d'avoir une zone verte au centre du village. Il est souhaitable que ce terrain reste en l'état sans aucune construction car issu du legs d'un ancien Maire Monsieur Macquin qui avait donc légué ce terrain pour le franc symbolique pour un terrain d'aventure pour les enfants du village.

Réponse de la commune

La zone Nj couvre un ensemble de terrains dont le principe est d'y conserver la vocation de jardins. Elle comprend également le cimetière d'où l'autorisation des constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques liées et nécessaires à la gestion du cimetière. La Ville étant propriétaire des terrains, la maitrise du foncier est assurée. Une réflexion est menée sur l'aménagement de valoriser et d'améliorer la fonction de loisirs et d'espace vert du site. Aucun nouveau bâtiment n'est projeté.

Appréciation du commissaire enquêteur

D'après le plan de zonage, les jardins, situés derrière la mairie, apparaissent en zone NJ.

VII.3.3 - Thème 3 - Les espaces bâtis et à urbaniser

VII.3.3.1 - Espaces d'urbanisation

C35 - Association « RENARD » M. ROY

88 * Le PLU nous semble dépasser les objectifs d'urbanisation du SDRIF en prévoyant l'urbanisation d'une partie de la vallée de la Brosse au lieu-dit La Croix Blanche, de la zone 1AUE à l'entrée de ville et prévoyant l'urbanisation totale de la Rucherie (dont on pourrait au moins retirer la zone 1AUXb).

Il importe aussi de ne pas créer des quartiers trop denses où le mal-vivre et la délinquance pourraient s'installer. Le SDRIF propose dans ses Orientations Réglementaires une densification minimale de 15%, mais les règlements des PLU permettent souvent des densifications excessives pouvant atteindre 300 ou même 400%.

Il faut donc prévoir des marges de recul s'opposant à ces excès et interdire les parkings en sous-sol qui permettent d'urbaniser la totalité des surfaces des parcelles.

Il est nécessaire que le règlement fixe des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions, comme le prévoit l'article R151-39. Ces règles pourraient correspondre à une densification de l'ordre de 50 à 100%, maximum."

Réponse de la commune

Concernant la compatibilité avec le SDRIF, les objectifs de densification s'appliquent dans le tissu urbain existant et non aux sites de projets en extension de celui-ci. En outre, ces différents secteurs de projets sont inscrits dans le SCoT dit « intégrateur » de Marne-et-Gondoire c'est-à-dire qu'il intègre les objectifs des documents supérieurs dont le SDRIF. Le PLU reprend donc les sites de projet exprimés dans le SCoT pour démontrer sa compatibilité avec celui-ci.

Dans chacune des zones du PLU, le règlement écrit prescrit dans la partie « *5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* » des taux minimums d'espace perméable et/ou d'espace de pleine terre afin d'empêcher l'urbanisation totale des terrains. En outre, sont déterminés par le règlement et dans chacune des zones, des taux maximums d'emprise au sol.

Le règlement écrit détermine également des prescriptions quant à l'implantation afin d'assurer une harmonie urbaine.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque particulière.

C10 - M. BARGETON

89 * D'après l'INSEE, le nombre d'habitant par logement est de 2,17 en 2020. Or 20 000 habitants pour 4 500 logements représentent une densité de 4,44 habitants par logement. Soit plus de 2 fois plus que la moyenne nationale !

Réponse de la commune

La commune tient à préciser qu'en 2020, selon les données INSEE, le nombre moyen de personnes par ménage était de 2,40 sur Bussy-Saint-Georges. Les projections démographiques ainsi que la restructuration du profil des ménages mènent à penser que d'ici 2035, la taille moyenne des ménages sur la commune sera plutôt aux alentours de 2,30, soit un accueil d'environ 50% à 60% des nouveaux habitants sur le Sycomore. Le reste des nouveaux habitants est projeté par finalisation de la ZAC du centre-ville et renouvellement urbain notamment sur le quartier Rocade-Croix-Saint-George.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les chiffres sont exacts.

C10 - M. BARGETON

90 * Pourquoi Bussy doit-elle porter seule la charge de la moitié des nouveaux habitants de Marne-la-Vallée ? En 2015 il y avait déjà 26 000 habitants à Bussy-Saint-Georges mais seulement 8 600 à Serris, 10 000 à Montévrain et 5 000 à Chessy (chiffres INSEE arrondis). D'après le rapport de présentation la commune de Bussy n'a pas la plus grande croissance démographique (2ème, niveau orange, derrière ses communes voisines du Val-d'Europe), donc pourquoi vouloir urbaniser autant la ville de Bussy et non ses voisines ?

Réponse de la commune

La commune de Bussy-Saint-Georges est historiquement inscrite dans le processus d'Etat de création d'une ville nouvelle, celle de Marne-la-Vallée. De par sa localisation entre le RER et l'autoroute A4 qui constituent les axes majeurs de Marne-la-Vallée, la commune s'est vue être au cœur des dynamiques urbaines liées à la création de cette Ville Nouvelle accompagnée d'une Opération d'Intérêt National. A ce titre, la commune a été sujette à de nombreuses ZAC aujourd'hui achevées ou en cours d'achèvement (dont celle du Sycomore). C'est l'histoire d'une planification urbaine de longue date décidée et gérée par l'État qui fait qu'aujourd'hui que Bussy-Saint-Georges est fléchée comme l'une des communes qui reçoit une part importante de nouveaux habitants de Marne-la-Vallée.

Appréciation du commissaire enquêteur

La création des Villes Nouvelles par l'État en Île-de-France avait pour objectifs notamment de réduire la concentration urbaine de Paris et de maîtriser la croissance urbaine des départements périphériques. Dans Marne-la-Vallée, la situation de Bussy-Saint-Georges est privilégiée grâce à la proximité de grandes infrastructures de transport et à ses espaces disponibles.

C9 - M. BARBIER François

91 * Dans le rapport de l'Autorité environnementale, il y a des points très importants qui ont été soulignés, notamment le point 15 : « L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux concernant la lisière de la forêt de Ferrières et les perspectives entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny ».
Ce qui se réalise dans la plaine de Jossigny est une pauvreté architecturale (cubes noirs, barres d'immeubles, cônes de vue pas vraiment respectés du côté du Château de Jossigny).

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 48*

Appréciation du commissaire enquêteur

La préservation des qualités paysagères est effectivement un enjeu important. La qualité architecturale est appréciée différemment selon les goûts et le vécu de chacun.

C10 - M. BARGETON

92 * La révision du PLU vise à pouvoir urbaniser les zones non encore urbanisées. Cela fait suite à la volonté de l'État d'augmenter la population de Marne la Vallée de 50 000 habitants d'ici à quelques années et dont la moitié (soit +25 000) sur la commune de Bussy-Saint-Georges et tout ceci sous couvert d'Opération d'intérêt national (OIN).
En tant que simple citoyen, je suis assez perplexe.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 90*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 90 *.*

C10 - M. BARGETON

93 * Il est indiqué dans le rapport de présentation que l'un des buts est de "poursuivre le développement en cours tout en maitrisant l'urbanisation".
Comment peut on maitriser l'urbanisation quand celle ci est galopante ? En 2018, il était prévu 20 000 nouveaux habitants dans le nouveau quartier du Sycomore pour 4 500 logements, soit une « ville dans la ville » comme indiqué lors d'une interview de monsieur le maire actuel dans Le Parisien.

Réponse de la commune

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de revoir son règlement afin de mieux encadrer les nouvelles constructions s'appuyant sur un retour d'expérience des opérations réalisées. L'ambition portée dans le PLU visent bien à redéfinir un cadre de développement de la commune afin de mieux en maitriser les aboutissants et de s'adapter aux enjeux locaux et modernes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU est effectivement destiné à maitriser l'urbanisation par l'intermédiaire notamment du règlement (écrit et graphique). Il reflète les choix municipaux dans le respect des différents règlements.

C10 - M. BARGETON

94 * Le rapport de présentation indique un solde migratoire négatif sur la commune de Bussy Saint Georges alors même que toutes les communes autour ont un solde migratoire positif.
Cela indique donc que les habitants quittent la ville qui ne répond plus à leurs besoins.
Est-ce-que, là encore, on « maitrise l'urbanisation » ? Construire à tout va, en bétonnant inlassablement des nouvelles parcelles, n'est pas une maitrise de l'urbanisation. Il y a toute une gestion cohérente de la ville à mener avant de prévoir de construire une ville dans la ville.

Réponse de la commune

Les dernières données officielles sur le territoire de Bussy-Saint-Georges datent de 2020. Les chiffres annoncés sont alors à mesurer au regard du fait qu'à ce moment le territoire communal avait une offre en logement libre peu importante et moins diversifiée. Afin de maintenir son attractivité auprès des ménages, la commune se doit de diversifier son parc de logements et répondre au besoin de tout type de ménages et assurer le parcours résidentiel.
Le quartier du Sycomore est envisagé comme un écoquartier mixte afin de devenir une deuxième sous-centralité sur le territoire communal. Ainsi, son développement est projeté avec un équilibre de l'offre en logements, équipements, services et commerces afin d'en faire un pôle urbain vivant et attractif.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les nouveaux habitants ne peuvent venir dans une ville que s'ils y trouvent des logements disponibles. Bien sûr, l'offre équipements, transports, commerces…, est un élément de choix important.

C10 - M. BARGETON

95 * Il y a eu pas mal de malfaçons dans les nouvelles constructions de ce nouveau quartier, de gros retards qui avaient valu plusieurs articles dans les journaux.
Peut-on donc vraiment parler de maitrise de l'urbanisation à ce rythme là et au vu des déboires déjà connus récemment ? Peut être faudrait il freiner cette urbanisation galopante au détriment de ce que veut l'État.
Commissaire enquêteur : Je pense qu'il s'agit du quartier du Sycomore.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée aux observations 48* et 90*

Appréciation du commissaire enquêteur

S'il y a eu des malfaçons ou retards de chantier, je ne vois pas en quoi ceci remettrait en cause les choix en ce qui concerne l'urbanisation.

C14 et C18 - M. BARBIER François

96 * Il est fondamental de freiner l'urbanisme sur notre zone. En effet l'artificialisation des sols, les sécheresses successives, les difficultés avec les nappes phréatiques nous imposent de prendre des décisions maintenant. Nous sommes très nombreux à demander un moratoire. La crise immobilière, naturellement, imposera cette décision. Les infrastructures nécessaires ne suivront pas. Le cumul d'un échec environnemental et d'un échec économique serait une catastrophe pour le territoire.

Réponse de la commune

L'édification du quartier du Sycomore s'inscrit comme OIN dont la décision revient à l'Etat. La Ville travaille avec l'aménageur d'État afin que ce quartier accueille l'ensemble des équipements publics et infrastructures nécessaires à son bon fonctionnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il n'est pas souhaitable de freiner l'urbanisme mais il faut le maitriser pour que chacun trouve de quoi se loger dans le meilleur environnement possible.

C14 et C18 - M. BARBIER François et C21 - M. BEDEL

97 * - Pas un citoyen de Bussy-Saint-Georges ou des environs ne déclarera que le Sycomore est une réussite architecturale. On pourrait déconcentrer un peu et réduire en hauteur, cela changerait tout.
- La ville des parcs et des jardins est devenue une ville sans âme, livrée à la pression immobilière, qui a amené à la construction de véritables barres d immeubles au Sycomore, dignes des années 70. Or, cette situation fait suite notamment aux dernières modifications du PLU.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 48*

Appréciation du commissaire enquêteur

L'appréciation d'une réussite architecturale relève des goûts et du vécu de chacun. Je rappelle, d'autre part, que le SDRIF impose de densifier les espaces.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

98 * Les habitants ne peuvent pas être tenus à l'écart de la discussion entre l'État et la commune notamment sur l'arbitrage densification et volume des espaces.

En effet, certaines remarques de l'État (Préfecture) conduisent à penser que sous couvert d'une obligation de construire liée au statut d'OIN (Opération d'Intérêt National), il serait aussi possible d'imposer des grands ensembles à Bussy Saint Georges sans qu'à aucun moment les 27 000 citoyens déjà présents ne puissent s'exprimer ! Cela correspond à un déni total de la démocratie…

Si la densification devient plus importante alors le nombre de logements que la commune doit construire doit diminuer.

Il est demandé à la commune de montrer comment elle se conforme à l'augmentation de 15 % des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés, conformément au SCoT. Il est reproché au PLU une densité de 39,5 logements/ha en 2030 alors que le SCoT voudrait qu'on soit à 43,4 logements/ha voire à 85 logements par hectare pour la production de logements neufs. La densité moyenne était de 38 logements par hectares en 2013. Résultat, l'État remet en cause l'amélioration de la densité proposée par le nouveau PLU et pousse à aller beaucoup plus loin. Nous parlons d'une ville qui a été contrainte à consommer 112 hectares de zones naturelles entre 2011 et 2021 et qui va être dans l'obligation de construire 4 527 logements d'ici 2031. En totalité, par obligation, la ville aura augmenté sa population de 25 000 habitants entre 2013 et 2030. Il serait temps que l'État puisse comprendre à quel point cette OIN (Opération d'Intérêt National) est difficile pour les habitants de cette ville. Notamment, les services à la population qui ne peuvent pas toujours suivre.

A ce titre, la Mission régionale d'autorité environnementale suggère de travailler sur les 4 % du parc bâti de Bussy qui est vacant soit 455 habitations. Cette suggestion permettrait limiter l'étalement urbain.

Réponse de la commune

Les observations et contestations des habitants seront portées à la connaissance des représentants de l'État.

Appréciation du commissaire enquêteur

La consultation des habitants est très importante. Ils s'expriment également par la voix de leurs représentants élus.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

99 * Les chiffres donnés dans ce dossier d'enquête publique permettent de préciser la montée en charge de l'urbanisation à Bussy. Le nombre d'habitants à l'horizon 2035 sera de 37 900 habitants, c'est-à-dire un gain d'environ 9 900 habitants par rapport à la population de 2020 ce qui représente une croissance démocratique moyenne de +2,1 % d'habitants. L'objectif est de 4 527 logements pour la période 2022-2031 avec les projets en entrée de

ville et au Sycomore dont 3 047 logements entre 2022 et 2026 et 1880 logements entre 2027 et 2031.
Une moyenne annuelle de 452 nouveaux logements entre 2022 et 2031 !
Il est dommage que le PLU ne mette pas plus l'accent sur la montée en charge des services à la population (au-delà des seuls groupes scolaires) pour accompagner cette urbanisation.

Réponse de la commune
Une précision sur le développement de futurs équipements publics, des services et sur la redynamisation du commerce à l'échelle de la Ville sera ajoutée dans le dossier du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il est exact que l'augmentation de l'urbanisation doit être accompagnée par une « montée en charge » des services et équipements publics. L'ajout de cette notion dans le dossier de PLU est nécessaire.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale
100 * Souplesse demandée par EPAMARNE : Les rez-de-chaussée des fonciers se trouvent de plus en plus mobilisés pour répondre à des usages variés (locaux 2 roues, stationnement de véhicules, locaux ordures ménagères, locaux commerciaux). L'emprise au sol peut être un peu supérieure si le rez-de-chaussée est destiné à des commerces, des activités de services et d'équipement d'intérêt collectif. EPAMARNE propose de restreindre cette opportunité aux axes structurants du nouveau quartier du Sycomore. C'est l'exemple typique d'un point qui aurait pu être discuté avec les habitants du quartier. Parallèlement, nous avons appris à l'occasion de cette enquête publique que certaines dispositions du nouveau PLU ne sont plus compatibles avec les parkings silo. Nous sommes très satisfaits de cette évolution.
Étant donné l'historique de Bussy avec une hauteur de plus en plus importante des immeubles, les propositions d'assouplissement le long du Boulevard des Cents Arpents ne nous semblent pas pertinentes.

Réponse de la commune
Afin de préserver le pourcentage de pleine terre et de lutter contre les ilots de chaleur, la commune ne répondra pas favorablement à la demande d'EPAMARNE.

Appréciation du commissaire enquêteur
J'approuve cette décision.

C36 - Association « RENARD » M. ROY
101 * La densification de l'urbanisation : Le diagnostic omet de préciser qu'il n'est pas obligatoire d'urbaniser tous les espaces repérés sur le SDRIF 2030.
Il importe de ne pas créer des quartiers trop denses où le mal-vivre et la délinquance pourraient s'installer. Le SDRIF propose dans ses OR une densification minimale de 15%, mais les règlements des PLU permettent souvent des densifications excessives pouvant atteindre 300 ou même 400%.
Il faut donc prévoir des marges de recul s'opposant à ces excès et interdire les parkings en sous-sols qui permettent d'urbaniser la totalité des surfaces des parcelles.

Il est nécessaire que le règlement fixe des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions, comme le prévoit l'article R151-39. Ces règles pourraient correspondre à une densification de l'ordre de 50 à 100%, maximum.

Réponse de la commune

Il sera précisé dans le diagnostic la mention du SDRIF susmentionnée.
Une réponse au sujet de la densification de l'urbanisation est apportée à l'observation 88*.

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est exact et c'est bien de le préciser dans le diagnostic.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

102 * La zone 1AUe, située sur l'entrée ouest de Bussy-Saint-Georges n'apparait pas comme urbanisable dans le SCoT de Marne-et-Gondoire. Elle est de plus mentionnée en zone N de compensation dans les documents de l'enquête publique de la ZAC de la Rucherie qui vient de se terminer.

Réponse de la commune

Le site de la zone 1AUe est cité et ciblé sur les cartes 2, 3, 6, 7 et 8 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Marne-et-Gondoire comme zone à dominante mixte-économique et commerciale périphérique.
Des zones de compensations se situent dans le périmètre et hors du périmètre de ZAC, conformément au cadre légal.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette zone est effectivement ciblée dans le SCoT.

C65 - M. HOUDELETTE

103 * L'opération en entrée de ville ouest n'optimise pas le foncier, alors qu'on est sensé avoir un « urbanisme durable », et qui fait fi de la présence d'une zone humide potentielle d'une taille conséquente. Pour une construction de la zone dès 2024 et 2025, et une ouverture de celle-ci dès 2026, c'est incompréhensible. Je rajouterai que cette zone est qualifiée de pôle ludique et « high-tech ». Ce pôle n'a rien de « high-tech » pour l'instant et ce mot n'a aucune définition juridique en urbanisme qui soit utile au sujet traité.

Réponse de la commune

Aucune zone humide avérée n'est identifiée sur le futur pôle ludique « high-tech ». Une mention sera ajoutée dans l'OAP concernée avec la mise en place de mesures spécifiques dans le cas de la présence de zones humides avérées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce sera à vérifier.

C65 - M. HOUDELETTE

104 * On nous parle de « poursuivre le développement en cours tout en maitrisant l'urbanisation », mais je n'ai vu aucune mesure concrète et donc tangible visant à « maitriser l'urbanisation » dans ce PLU.

Projet immobilier au golf et ferme de la Jonchère faits au détriment des riverains et du bon sens et avec une méthode plus que douteuse. Bétonisation de la Croix-Blanche remise sur le tapis en 2021. Modification du PLU pour intégrer des parkings silos pour satisfaire les promoteurs. Démolition de l'immeuble totalement neuf du 43 boulevard de Lagny, avec un coût écologique aussi exorbitant qu'inutile.

Réponse de la commune

Les projets immobiliers au golf et à la ferme de la Jonchère ont été autorisés par le PLU actuellement en vigueur.

Le site de la Croix Blanche est projeté comme développement à plus long terme (2AU) et ne constitue pas une priorité de la commune. Toutefois, ce site est inscrit dans le SCoT comme un secteur de développement. Le PLU, afin de justifier de sa compatibilité avec le SCoT a dû l'inscrire comme zone à urbaniser. Le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire a émis un avis favorable avec réserves sur le SDRIFe arrêté. Les réserves portent notamment sur le maintien du classement en zone naturelle du secteur Croix Blanche.

La modification du PLU en vigueur relative aux parking silos n'a pas été faite pour la satisfaction des promoteurs. Celle-ci a pour raison, comme expliqué dans la note de présentation de la modification n°3 du PLU en vigueur, de « *compléter la rédaction réglementaire existante en précisant les modalités de réalisation des places de stationnement, quel que soit le type de construction. La règle générale vise à aménager les espaces de stationnement sur le terrain de l'opération mais une dérogation est introduite pour permettre la réalisation des places en dehors de la surface d'assiette du projet, dans des parcs de stationnement situés à proximité, conformément à la possibilité inscrite à l'article L.151- 33 du Code de l'urbanisme. L'ajout de cette possibilité dérogatoire tient compte de l'avancée des réflexions dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Sycomore et du projet de réalisation d'un parc de stationnement au cœur de l'opération, permettant d'associer du stationnement réalisé sur le terrain des opérations et des places aménagées en dehors. L'article modifié reprend les dispositions inscrites dans l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme en précisant en outre la notion de « proximité de l'opération » afin d'assurer une réelle accessibilité aux espaces de stationnement qui seraient réalisés en dehors du terrain d'assiette des projets. La modification prévoit ainsi que la distance maximum à la limite du terrain soit de 100 mètres* ».

Enfin, la destruction de l'immeuble 43 boulevard de Lagny s'inscrit dans un projet de renouvellement du centre-ville. Celui-ci n'était pas en activité, et subissait des déviances d'occupation. La structure de l'immeuble ne permettait pas d'envisager sa réhabilitation ou reconversion en immeuble d'habitation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation relate des opérations liées au PLU actuel.

VII.3.3.2 - Quartier de la Croix-Saint-Georges

C19 - M. AMIECH, président du quartier Village/Violennes

105 * En ma qualité de président du quartier Village/Violennes mais également résident depuis 2016 au 1 rocade de la Croix Saint-Georges, je vous fais part de nos (comité de quartier) et mes inquiétudes sur le devenir des mètres carrés du Garage de Bussy actuellement fermé.

Depuis 2015, les résidences qui ont été édifiées sur cette zone d'activités artisanales ont considérablement transformés cette Rocade sans considération de l'environnement général et des conséquences d'une telle densification.

Nous nous opposons fortement à de nouvelles constructions de logements qui ne feront que dégrader encore plus cette rocade et qui poseront de réels problèmes de sécurité aussi bien en termes de flux de circulation qui sont déjà importants et de stationnements anarchiques.

Il est à noter également le risque de saturation de l'école des Violennes qui, à ma connaissance, est déjà à son maximum.

Des commerces alimentaires seraient fortement conseillés pour garder une certaine attractivité à la rocade qui ne compte pas moins de 300 logements soit plus de 900 résidents.

Pour conclure, nous ne nous opposons pas à ce que des services publics et commerces associés à un aménagement de petit parc et d'espaces vert soient réalisés en tenant compte de certaines demandes et suggestions comme : une hauteur de bâtisses tout à fait acceptable R+1, des espaces réservés pour du stationnement sous forme de places végétalisées et une voie douce permettant un passage piéton entre la rocade et la rue du cimetière coté Jazy.

Le comité de quartier à cet effet apprécierait fortement de participer aux éventuels projets sur ce terrain ou tout du moins être consulté.

Réponse de la commune

Le projet du PLU prend en compte les enjeux de mutation sur ce secteur sensible qui fait le lien entre le centre historique et le centre-ville. La commune souhaite y pérenniser et y renforcer l'intégration de service public et de maitriser sa reconversion au vu de la structuration des infrastructures routières. Les diverses remarques à ce sujet amènent pour la Ville à une réflexion sur la mise en place d'emplacements réservés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il semble essentiel que les habitants du quartier soient associés à l'aménagement de leur lieu de vie.

C23 - Mme MARCELIN

106 * Je tenais à vous faire part de ma vive inquiétude concernant une éventuelle poursuite de la densification de la zone de la Rocade de la Croix Saint Georges, dans le cadre de l'évolution du PLU de Bussy Saint Georges. Cette Rocade a évolué sensiblement avec la construction de plusieurs programmes immobiliers qui ont conduit à densifier fortement ce quartier.

Il me semble important que ce mouvement se stabilise pour éviter une densification trop importante dans ce secteur résidentiel, et à l'origine pavillonnaire.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 105*.

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 105 *.*

C24 - M. REVEL
107 * En tant qu'habitant de la rocade de la Croix St-Georges, je suis absolument contre tout nouveau projet immobilier à cet endroit. Nous n'avons aucun espace vert et le stationnement est complètement anarchique. Un nouveau projet immobilier entraînerait de nombreuses nuisances. J'espère que la mairie pourra exercer son droit de préemption sur l'ancien garage afin de préserver la qualité de vie des habitants du quartier.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 105*.

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 105 *.*

C31 - M. RANDON
108 * L'évolution du secteur de la Rocade de la Croix-Saint-Georges s'est essentiellement faite sur la base de construction d'immeubles d'habitations, sans tenir compte de la qualité de vie des habitants. Le quartier a vu disparaître les commerces de proximité. Il n'y a pas de lieu d'activités. Tous les commerces de proximité et centres d'activité ont été développés sur le centre-ville ou les nouveaux quartiers, au détriment des habitants du village et des personnes âgées qui y résident. Je suis opposé à tout nouveau programme immobilier aboutissant à des logements supplémentaires dans cette zone. Cela va accroître les problèmes de circulation sur cette rocade fermée, générer de nouveaux problèmes pour le stationnement des véhicules, et ajouter à la saturation de l'école des Violennes.
Je vous demande de favoriser des projets plus ambitieux pour développer l'attractivité du quartier au service des habitants du Village : commerces et services de proximité, aménagement d'espaces non bétonnés, etc…. Des services de proximité accessibles à pied et évitant les déplacements vers le centre-ville ou vers les localités voisines.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 105*.

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 105 *.*

C55 - Mme KY
109 * Après avoir pris connaissance de la modification du PLU de la Croix Saint Georges j'aimerais vous exposer mon mécontentement vis à vis de la bétonnisation qui a eu lieu sur un si petit espace.
Les habitants de la Croix Saint Georges ainsi que ceux du quartier des Violennes ont besoin de lieu végétalisé sur lequel une aire de jeux pour les enfants.

Permettre la construction de nouveaux logements à la place de l'ancien garage serait une aberration totale. La Municipalité a à cœur de respecter le bien vivre de ses administrés, alors je dis stop aux projets immobiliers.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 105*.

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 105 *.*

VII.3.3.3 - Zone de la Croix Blanche

C6 - M. BARBIER François
110 * Zone 2AU de la Croix Blanche dans la Vallée de la Brosse. Cette zone protégée a été l'objet d'un engagement du maire à annuler tout projet de développement économique envisagé. Dans le document du PLU, cela paraît incomplet, flou et sujet à toutes les interprétations et il serait nécessaire de réaffirmer le caractère naturel de cette zone et la préservation de la Croix Blanche en interdisant toute activité économique et industrielle induisant une détérioration environnementale, dans un document officiel, communal comme le PLU.

C77 - M. BILLETTE
111 * Je suis surpris que la zone 2AU, site Croix Blanche soit qualifiée comme à urbaniser alors que le maire c'était engagé lors des élections cantonales à la préserver comme espace naturel.

C7 et C32 - M. BARBIER François
112 * Concernant la zone 2AU de la Croix Blanche dans la Vallée de la Brosse, il est important de lire « l'incidence négative » mise en exergue par l'Autorité environnementale sur l'économie de foncier en raison de l'importance des projets fléchés dans le cadre du PADD.
A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.
L'objectif visant à assurer le développement à moyen terme du secteur de la Croix Blanche est issu d'échanges avec la DDT qui a souhaité que le PLU de Bussy-Saint-Georges maintienne la possibilité de développement de ce secteur contrairement à ce qui était porté initialement sur le territoire."
Pour la Croix Blanche, cela confirme bien nos inquiétudes car l'Autorité Environnementale stipule bien que des échanges avec la Direction Départementale des Territoires ont eu lieu et que celle-ci a souhaité que le PLU maintienne la possibilité de développement de ce secteur contrairement a ce qui était porté initialement sur le territoire.
Tout ceci est donc très confus et peut induire en erreur tous les citoyens malgré les engagements pris par le maire, le SCoT Marne et Gondoire et la recommandation de l'Autorité environnementale.

Il est difficile d'accepter des modifications prises par un organisme alors que des Élus (issus du suffrage universel) se sont déterminés clairement ainsi que des organismes comme le SCoT et que bizarrement la DDT impose une vue.
Il faut donc rappeler précisément quel serait ce développement ou préciser quel type de développement en excluant dès maintenant les développements économiques ou industriels ou bétonnage divers.
Il y a des destinations précises à spécifier pour des territoires qui se doivent d'être protégés.
Il faut sanctuariser la partie Croix Blanche et son " éventuel développement économique et ne pas laisser de flou subsister.

C16 - M. BARBIER François

113 * Le territoire de la Croix Blanche est dans un ensemble naturel cohérent qu'il serait un sacrilège de « saccager » avec de potentielles activités économiques (ce que laisse entrevoir la DDT notifié par l'autorité Environnementale d'île de France dans son rapport. C'est pourquoi, nous demandons de rectifier tout cela et de confirmer l'aspect naturel de ce site, l'engagement écrit de ne pas urbaniser cette zone avec des activités économiques ou industrielles et de conserver le réseau des chemins de randonnée tels que définis dans les documents officiels du PDIPR.
Il faut réserver ce territoire de la Croix Blanche à des activités culturelles naturelles pour éviter d'amputer et d'endommager cette zone protégée cohérente.

C21 - M. BEDEL

114 * Je ne comprends pas bien les intentions de ce nième PLU, concernant la zone de la Croix Blanche et de la Vallée de la Brosse, zone protégée faut il le rappeler.
Les habitants ont exprimé leur volonté de ne pas urbaniser cette zone et M. le maire a concédé la non-urbanisation de la zone. Or, dans ce PLU, la Croix Blanche est indiquée comme une zone à urbaniser. Pourquoi vouloir modifier cet écosystème si fragile et bétonner a tout va. Je vous remercie de matérialiser clairement cette zone protégée comme étant une zone non urbanisable.

C28 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

115 * Les citoyens ont plusieurs fois, dans différentes situations, exprimés un rejet net de voir la zone naturelle de la Croix Blanche s'artificialiser.
1/ Le secteur de la Croix Blanche a été retransposé en zone économique dans le SCoT en 2020 à cause du précédent PLU de Bussy-Saint-Georges et sur demande expresse d'EPAMARNE. Le nouveau PLU de Bussy-Saint-Georges retranspose le secteur de la Croix Blanche en zone économique pour être en cohérence avec le SCoT.
2/ On se retrouve avec une zone fléchée comme un objectif à part entière dans le PADD du PLU de Bussy-Saint-Georges, ce qui est bien pire qu'une simple mise en cohérence avec le SCoT. On peut légitimement se demander pourquoi ? Quel est l'intérêt pour la ville et pour les citoyens ?

3/ Le maire dit lui-même que « dans la temporalité du PLU révisé, il n'est pas envisagé de développer ce secteur ». Alors pourquoi en faire un objectif affiché dans le PADD qui est sensé couvrir les 10 prochaines années ?
La situation semble avoir évolué au niveau de l'Agglomération de Marne et Gondoire.
En 2020, la ZAC de la Croix Blanche de 20 ha est contigüe à une zone de 30 hectares supplémentaires urbanisables dans le PLU de Bussy-Saint-Georges de 2012. Une extension de la ZAC de la Croix Blanche dédiée aux activités économiques a été demandée par EPAMARNE soit 50 ha ceci permettant de financer d'une manière ou d'une autre les obligations de construction de logements neufs dans le cadre de l'Opération d'Intérêt Économique (situation rappelée dans le cadre de ce dossier d'enquête publique par la commune). Les habitants subissent donc une urbanisation galopante sans que les services aux citoyens puissent suivre le rythme et une perte des zones naturelles. En 2020, malgré l'insistance d'EPAMARNE, cette demande d'extension de la ZAC dans le cadre du SCoT n'a pas été acceptée par l'Agglomération de Marne et Gondoire.
Récemment, dans le cadre de la révision du SDRIF, il semblerait qu'en définitive le site du projet de la Croix-Blanche ait été retiré à la demande de la DDT et de la communauté d'Agglomération pour être conforme aux nouvelles orientations prises par le SDRIF-E car classé en espace naturel sanctuarisé.
En tant qu'habitante et élue locale à la fois de la ville et d'EPAMARNE, je ne peux qu'approuver cette décision qui semble néanmoins encore en discussion.
Ne pas intégrer la zone de la Croix Blanche dans le périmètre urbanisable de la commune permettrait de faire monter mécaniquement la densité d'habitants à l'hectare sur la ville.
Enfin, nous avons été particulièrement choqués dans ce dossier d'enquête publique de voir l'EPAMARNE réaffirmer la réalisation au sein de la zone de la Croix Blanche d'un programme d'activités et de services, prévoyant logistique et activités industrielles.
Nous demandons à minima que soit retiré la ZAC de la Croix blanche des objectifs du PADD du PLU.
Nous demandons également, comme l'Agglomération de Marne et Gondoire, une plus grande prise en compte de la préservation des espaces naturels dans cette zone et une suppression de la ZAC de la Croix Blanche

C32 et 33 - M. BARBIER François

116 * En Conseil communautaire a été votée une demande expresse de la part de l'Agglomération Marne et Gondoire et de la ville de Bussy-Saint-Georges de classer définitivement la Croix Blanche en zone naturelle au même titre que le reste de la Vallée de la Brosse dans le nouveau Schéma directeur régional Ile de France Environnemental.
Les documents mis à notre disposition pour l'enquête publique sont en contradiction totale avec cette demande expresse :
« L'ouverture de ces zones à l'urbanisation n'est pas le fait de la révision du PLU mais de l'inscription de celle-ci dans le contexte territorial particulier (ville nouvelle) et des besoins de finalisation des ZAC engagées sur le territoire ou **de réponse aux objectifs des** documents

supérieurs (maintien de la zone 2AU de la Croix Blanche suite à une demande de la DDT et de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire). »
Il faut sanctuariser la partie Croix Blanche et son " éventuel développement économique et ne pas laisser de flou subsister.
Le document PLU concernant la Vallée de la Brosse et la Croix Blanche est à revoir complètement. Il n'est pas possible de prévoir ce zonage et de se trouver en contradiction totale dans le futur avec les déclarations des élus et des services (demande de la DDT pour maintenir le développement de la zone, futur SDRIF-E, …).

C40 - M. FOURNAUD

117 * La Vallée de la Brosse, poumon vert de Bussy-Saint-Georges, avec son plan d'eau principal de plus de 3 ha mérite d'être présentée et protégée dans son intégralité. Elle est classée en N, zone naturelle. Or, une parcelle, à l'extrême ouest, est classée en zone 2AU, zone qui sera urbanisée à moyen terme. Il s'agit de la Croix Blanche. Pourquoi n'est-elle pas classée en N et sanctuarisée ?
La politique actuelle du gouvernement est d'éviter d'artificialiser les sols... Le projet d'urbaniser la Croix Blanche est en contradiction avec cette doctrine...
Comment la Direction Départementale des Territoires (DDT) a-t-elle pu juger de l'opportunité de développer économiquement la zone de la Croix Blanche ?
Sur le plan, les accès routiers ne sont pas prévus (uniquement l'amorce de la route au-dessus de l'étang du Petit Bois...) et nous pouvons craindre que le goudronnage d'une route de crête au travers de la Vallée de la Brosse ait des effets dévastateurs sur l'écologie, l'environnement, le ruissellement et l'écoulement des eaux de pluie ainsi que sur le traçage officiel des chemins de randonnée.

C62 - M. DEOUX

118 * Zone 2AU de la Croix Blanche. Selon la législation en vigueur, une zone 2AU ayant plus de 9 ans est soumise à une procédure simplifiée d'ouverture à l'urbanisation conformément à la loi ALUR ou à une révision générale du PLU, à moins que le projet ne relève de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet. Dans ce contexte, il semblerait que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) soit également en jeu.
Je demande que la zone 2AU de la Croix Blanche soit requalifiée en zone N.

C62 - M. DEOUX

119 * Le tableau issu du DOO du SCoT, page 65, précise que la vocation dominante de la Croix Blanche est à déterminer. Son existence serait justifiée par le besoin de créer une extension. Cette extension serait un « pôle d'équilibre », qui "caractérise les espaces économiques de plus faible rayonnement, bien desservis par les réseaux de transports (axes routiers, bus) et disposant de réserves foncières pouvant être mobilisées pour conforter leur rôle d'appui au développement économique du territoire. Mais comment assurer le développement économique du territoire sans impacter la trame verte et bleue ? La superposition d'un projet de ZAE et de trame verte et bleue est incompatible.

De plus, l'impact est aussi social parce que la population de Bussy-Saint-Georges grandit très vite (50 000 habitants dans les prochaines années) et se concentre sur un territoire limité et qui se réduit. Ce projet de ZAE réduit l'espace vital et le cadre de vie des habitants de Bussy-Saint-Georges et des villes limitrophes. Ce projet accentue une tension sur l'espace vital des humains qui ont besoin de se retrouver "au vert".

C66 - M. BARBIER

120 * Pour la zone 2AU de la Croix Blanche dans la Vallée de la Brosse, il y a eu un vote express, en urgence, du Conseil communautaire de Marne et Gondoire pour la sanctuarisation de la Croix Blanche comme espace naturel, allant à l'encontre des préconisations de développement projeté par le SCoT de la Communauté d'agglomération et révèle donc des documents inexacts sur le projet de PLU.

C66 - M. BARBIER

121 * Le territoire de la Croix Blanche est au croisement de l'étang de la Brosse, du Moulin Russon et du Parc de Rentilly. Il y a un corridor écologique défini sur la Vallée de la Brosse et le Parc de Rentilly, ceci n'étant pas vraiment mentionné dans le document officiel de PLU.
L'étang de la Brosse et les chemins de randonnée dont celui de la Croix Blanche ne sont pas mentionnés. Il faut réserver cette zone à des activités culturelles naturelles pour éviter d'amputer et d'endommager cette zone protégée cohérente
Nous demandons de rectifier tout cela, de confirmer l'aspect naturel et non-urbanisable de ce site et de changer la dénomination de la zone 2 AU.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 14*
L'instauration de la zone 2AU (dite « Croix-Blanche ») sur le PLU de la commune a été rendu nécessaire afin de justifier de la compatibilité du PLU avec le SCoT (document supérieur) de Marne-et-Gondoire. Ce même schéma identifie sur le site de Croix-Blanche des corridors écologiques à restaurer. Ainsi, il en revient donc au PLU de définir un règlement qui permet sur ce site à la fois de garantir une restauration des corridors écologiques mais également d'y envisager un développement à long terme. C'est pourquoi la commune a décidé d'inscrire la zone en secteur 2AU car cela permet de signifier que le développement de cette zone se fera à long terme, la conservant dans son état actuel à court et moyen termes. Pour ouvrir la zone à l'urbanisation, le PLU devra être modifié. A ce moment, une OAP pourra être élaborée pour encadrer le développement du site au regard des enjeux écologiques qu'il contient.
Le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire a émis un avis favorable avec réserves sur le SDRIFe arrêté. Les réserves portent notamment sur la demande de maintien du classement en zone naturelle du secteur Croix-Blanche dans sa totalité.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone 2AU est non règlementée et son développement se fera à long terme. Comme indiqué dans la réponse de la commune, son développement fera l'objet d'une modification du PLU.

VII.3.4 - Thème 4 - La biodiversité

C23 - Mme MARCELIN

122 * La Rocade de la Croix Saint Georges est assez « bétonnée », et il me semble nécessaire de développer des espaces verts dans cette zone plutôt que d'y construire de nouveaux immeubles, à l'heure où les villes sont invitées à végétaliser plus largement pour limiter les puits de chaleur et contribuer à limiter (chacune à son échelle) le réchauffement climatique

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 105*

Appréciation du commissaire enquêteur

Le développement des espaces verts est effectivement très important.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

123 * La MRAe souligne que les compensations environnementales dans les ZAC ne sont pas détaillées dans les documents du PLU. Il n'y a donc pas d'analyse des choix à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires. La ville argumente en réponse que ces zones sont détaillées dans le cadre de chaque ZAC. Mais nous sortons d'une enquête publique sur la zone de la Rucherie où plusieurs autorités publiques ont montré que ces compensations ne sont pas assez précises. Il serait opportun d'avoir un dossier complet récapitulatif sur ce point dans le PLU.

Réponse de la commune

Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux études portées sur les ZAC. Il n'a pas à venir préciser les mesures de compensation développées dans le cadre des projets qui sont nécessairement plus précises et détaillées.

Le rapport d'évaluation environnementale retraduira toutefois, à titre d'exemple les éléments de compensation présentés.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve la réponse de la commune.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

124 * Nous avons réalisé de nombreux inventaires naturalistes dans le périmètre de la commune de Bussy-Saint-Georges. Que ce soit dans la vallée de la Brosse, dans le domaine du Génitoy ou dans le reste de la commune, nous disposons de nombreuses données naturalistes. Nous possédons les autorisations nécessaires pour la capture- relâché des espèces protégées.

La commune ne nous a pas demandé d'informations sur ces inventaires. Nous avons plus de 2 176 observations de faune et de flore qui pourraient servir de base à un volet naturaliste qui manque totalement dans les documents du projet de PLU et qui nécessitent d'être mis en forme et organisés pour être incorporés dans le rapport de présentation d'un PLU et servir à définir le zonage.

Réponse de la commune

La commune reste disponible pour recevoir de la part des pétitionnaires toute contribution visant à compléter le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'encourage la commune à profiter d'une investigation importante réalisée par cette association.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

125 * La vallée de la Brosse : La zone 2AU comporte une importante zone humide au niveau de la Remise des Sureaux. Elle comporte également des boisements qui devront être protégés.

Réponse de la commune

Dans le projet de révision du PLU, la vallée de la Brosse est protégée au titre de l'article L151-23 du CU.

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est exact.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

126 * Il conviendrait d'élargir un peu la zone NP, de protection du cône de vues entre les châteaux de Jossigny et du Génitoy, en faisant partir la limite de l'angle de la construction qui se trouve en zone UF pour rejoindre la limite nord de la zone AP.
Ce qui serait cohérent avec le zonage modifié de protection des monuments historiques.

Réponse de la commune

Les secteurs AP et Np ont été travaillés avec les architectes des bâtiments de France garants de la préservation de la covisibilité entre le domaine du Génitoy et le château de Jossigny.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone NP semble avoir été validée par les autorités compétentes.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

127 * Le corridor écologique de la sous-trame herbacée qui traverse la ville est absent des documents graphiques et textuels, il n'est donc pas protégé contrairement aux prescriptions du SRCE.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 22*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir la réponse 22 *.*

C36 - Association « RENARD » M. ROY

128 * Qu'il s'agisse des arbres d'alignement, des arbres isolés ou des haies, la protection des arbres préoccupe les habitants et une protection efficace est nécessaire. La décision de coupe relève de la compétence du préfet. La protection apportée aux plantations d'alignement par l'article L350-3 du code de l'environnement est donc une protection forte nécessitant des mesures compensatoires, en général.
En conséquence la protection de tous les autres arbres, des arbres isolés et des haies doit être fermement assurée, ce qui n'est possible qu'avec l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
Les trois tilleuls isolés devant le restaurant des « Trois Tilleuls » méritent une protection au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme les arbres de la place de Verdun, les plantations qui accompagnent la promenade Jacques de Thou ainsi que les arbres plantés dans les opérations d'urbanisme qui bénéficieront d'une protection similaire à celle es plantations d'alignement des rues et boulevards de la commune.

Réponse de la commune

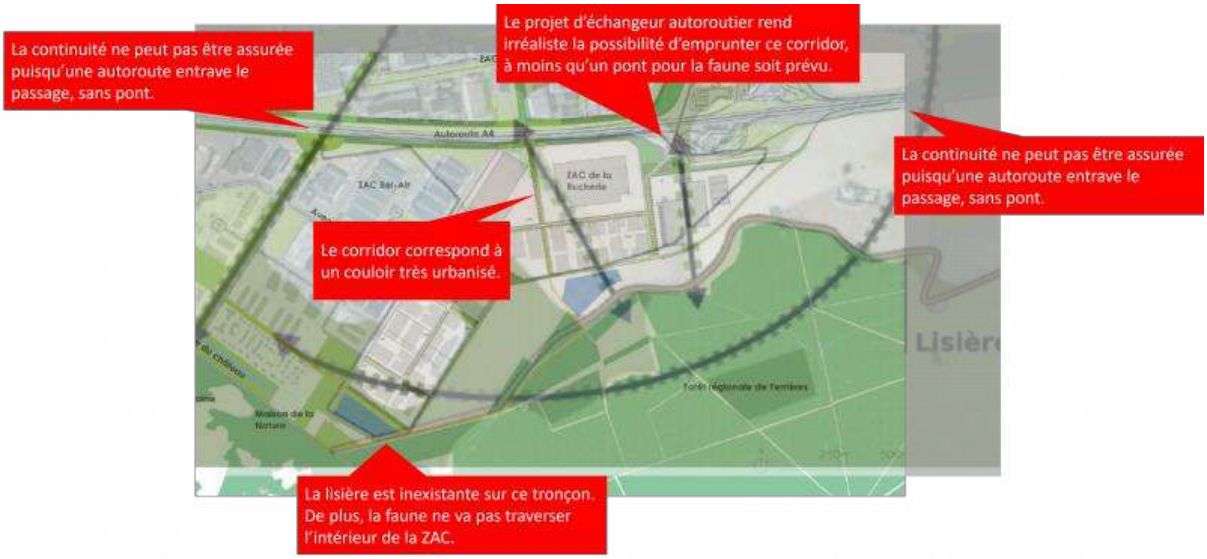
La commune prend note de la demande. Celle-ci sera étudiée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au-delà des règlements, les arbres méritent effectivement une protection renforcée et leur remplacement doit être assuré lorsqu'ils sont malades ou morts.

C59 - M. DEOUX

129 * Aujourd'hui, la faune sauvage se déplace jusqu'aux abords de l'autoroute où des espèces telles que les sangliers, chevreuils, renards et lapins ont été observées. Je souhaiterais soulever une question essentielle concernant la préservation des corridors fauniques dans le cadre du projet de PLU.
Une carte de projection ne semble pas prendre en compte le projet de ZAC et les aménagements prévus, susceptibles de bouleverser ces corridors vitaux pour la faune locale. Plus précisément :
- Comment sera assurée la préservation des corridors fauniques à l'ouest et à l'est de la ZAC, alors que l'autoroute compromet les déplacements de la faune ? Des mesures telles que la mise en place de ponts pour la faune sont-elles envisagées ?
- Comment prévoir la préservation des corridors à la lisière de la forêt de Ferrière, notamment dans la zone la plus au sud de la ZAC, où il n'y a pas de lisière clairement définie ?
Comment sont envisagés les corridors fauniques à l'intérieur même de la ZAC, compte tenu des futurs aménagements urbains ?



En rouge, les incohérences et interrogations vu la projection des corridors et le plan de masse.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 37*

Il est à noter que la mise en place de pont pour la faune au-dessus de l'autoroute ne relève pas du champ de compétence de la commune, mais de la SANEF.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que la continuité des corridors pour la faune est importante.

C67 - M. DEOUX

130 * Le centre-ville de notre commune, classé en zone UB, présente une particularité préoccupante dans le PLU actuel. En effet, le futur règlement écrit ne protège pas suffisamment la végétation existante. Il est essentiel de considérer le contexte actuel de bouleversement climatique et l'augmentation de la population au sein de notre ville. L'absence de réglementation adéquate dans le centre-ville peut contribuer à l'aggravation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, phénomène préoccupant pour le confort et la santé des habitants. D'autre part il est regrettable de constater que les arbres abattus ne sont pas remplacés.

Il est donc impératif de mettre en place des mesures visant à protéger le patrimoine arboricole existant en centre-ville, tout en prévoyant une juste compensation des abattages réalisés par la ville.

Réponse de la commune

Le projet de PLU révisé prévoit une protection des Parcs et jardins en milieu urbain notamment afin de lutter contre les ilots de chaleur, à laquelle s'ajoute la règle de conserver au moins 25% d'espace perméable par terrain.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 128 *.*

C68 - M. DEOUX

131 * Préservation du patrimoine arboricole en zone UB du centre-ville. Le centre-ville de notre commune est le cœur de notre communauté, un lieu où résidents et visiteurs se retrouvent et se déplacent quotidiennement. Cependant, je m'inquiète de la façon dont le patrimoine arboricole de certaines rues du centre-ville est pris en compte dans le cadre de ce nouveau PLU. Par exemple, dans le quartier sud du centre-ville, l'avenue Haroun Tazieff, appréciée par de nombreux riverains pour ses grands arbres, est fréquentée par de nombreux élèves qui se rendent à l'école Jules Verne, préférant emprunter cette avenue ombragée plutôt que l'avenue Marie Curie exposée au plein soleil par manque d'arbres.
La préservation des arbres de cette avenue revêt une importance capitale, car elle contribue à atténuer les îlots de chaleur urbains en offrant des zones d'ombre et de rafraîchissement.
L'avenue Marie Curie est un autre exemple de notre préoccupation, la végétation peinant à prospérer, et les arbres existants dépérissant sans être remplacés.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 130*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 128 *.*

C69 - M. DEOUX

132 * Intégration de la renaturation dans le centre-ville de Bussy Saint Georges. Il est indéniable que le centre-ville, principalement en zone UB, offre un potentiel considérable en termes de renaturation de l'espace public. Actuellement, de nombreuses zones de l'espace public demeurent inexploitées sur le plan environnemental, et il serait judicieux d'envisager l'ajout de dispositions au règlement du PLU permettant la renaturation de cette zone. Cette démarche vise à rendre notre centre-ville plus vivable en développant des espaces de biodiversité et des corridors, conformément à la vision d'une « forêt urbaine ». Cependant, à ce stade, la notion de "forêt urbaine" se limite essentiellement à la renaturation de délaissés urbains en périphérie, et elle n'est malheureusement pas étendue jusqu'au cœur même de notre ville. Il est impératif que nous allions plus loin dans cette démarche en intégrant des espaces de renaturation dans le centre-ville, pour une question de cohérence et pour le bien être de tous. Par exemple de l'allée Paul Émile Victor pourrait être transformée en un espace de jardin partagé qui aurait à la fois une vocation environnementale en favorisant la biodiversité et une vocation sociale en encourageant le partage et la convivialité au sein de notre communauté.
L'avenue Jacques Cartier offre un potentiel considérable pour la renaturation, mais son développement actuel reste insuffisant. Il est primordial de profiter du PLU en cours pour exploiter pleinement ce potentiel et transformer cette avenue en un espace plus vert et agréable pour les résidents.
En intégrant la renaturation dans le PLU, nous aurions l'opportunité de créer des corridors de biodiversité permettant de relier les réservoirs de biodiversité présents au sein des copropriétés. Actuellement, ces réservoirs de biodiversité sont déconnectés les uns des autres,

ce qui limite leur capacité à remplir pleinement leur rôle en tant que refuges pour la faune et puits à carbone.

Réponse de la commune

Le projet de PLU révisé, dont son règlement, ne va pas à l'encontre de cette démarche de renaturation. Ce principe sera étudié par la commune sans pour autant être retranscrit dans le dispositif règlementaire du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 128 *. Toute renaturation est importante et le sera de plus en plus dans l'avenir.*

C70 - M. DEOUX

133 * Je suis préoccupé par l'absence d'identification et de protection des arbres emblématiques au sein du PLU.Bussy Saint Georges, ville réputée pour ses parcs et jardins, possède plusieurs arbres d'une grande valeur symbolique et historique. Malheureusement, ces arbres ne sont pas actuellement reconnus ni préservés dans le cadre du PLU en cours de révision. L'un de ces arbres emblématiques se trouve au cœur du village, entre la rue de Ferrières et le passage de la mairie, dans une zone gazonnée. Il s'agit de l'Arbre de la Liberté. L'importance de cet arbre réside dans son lien avec l'histoire de la république française. L'Arbre de la Liberté actuel, un tilleul, présente un état sanitaire médiocre. Dans cette perspective, il serait pertinent de considérer son remplacement par un chêne, qui est l'arbre de la liberté en France en tant que symbole. Une telle démarche permettrait de perpétuer la tradition tout en garantissant la pérennité de cet élément patrimonial.
Par ailleurs, un autre arbre historique, le plus ancien du village, se trouve devant le chai Eric Sertour, à l'angle de la place de Verdun. Cet arbre revêt une importance particulière en raison de son ancienneté et de son lien avec l'histoire locale. Sa préservation mérite également d'être envisagée dans le cadre du PLU.
Enfin, je tiens à attirer votre attention sur d'autres arbres imposants qui se trouvent en face de l'entrée de la salle Maurice Koel et qui contribuent à l'identité paysagère du village et à la qualité de vie de ses habitants.

Réponse de la commune

La commune prend note de la demande. Celle-ci sera étudiée.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir l'appréciation 128 *.*

C71 - M. DEOUX

134 * L'avenue de l'Europe abrite un ensemble remarquable d'arbres, dont une allée de marronniers âgés de plus de 20 ans. Malheureusement, ces arbres sont de plus en plus exposés à la pression immobilière, ce qui a conduit à des abattages inquiétants par des promoteurs immobiliers. En 2022, par exemple, 30 marronniers de plus de 20 ans ont été abattus sans compensation.

L'autre côté de l'avenue est bordé par une allée d'essences d'arbres diversifiées, ce qui en fait un lieu de promenade et de loisir apprécié par les résidents. Cet espace joue également un rôle essentiel en tant que corridor reliant la forêt urbaine à Jossigny. En préservant cet environnement, nous contribuons à maintenir les habitats naturels et la diversité des espèces qui y résident. Cela favorise la diversité génétique des populations et leur capacité à s'adapter aux changements environnementaux, renforçant ainsi la résilience des écosystèmes.
Je souhaiterais donc que le règlement écrit du PLU prenne en considération la préservation des arbres de l'avenue de l'Europe, en mettant en place des mesures strictes pour empêcher leur abattage inutile et en encourageant leur valorisation dans le cadre d'un aménagement urbain respectueux de l'environnement.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 128*

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 128 *.*

C72 - M. DEOUX
135 * Protection des poiriers de la Brie situés le long de la D406. Ces arbres, espèces végétales historiques et emblématiques de notre ville depuis plus d'un siècle, sont au nombre de seulement trois. Leur préservation revêt une importance capitale pour notre patrimoine naturel et culturel. Je souhaiterais donc savoir si le projet de PLU envisage des mesures spécifiques pour garantir la sauvegarde de ces arbres exceptionnels. Le règlement écrit ne prévoit rien.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 128*

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 128 *.*

VII.3.5 - Thème 5 - Le patrimoine

VII.3.5.1 - Cônes de vue

C10 - M. BARGETON, C8 et 12 - M. BARBIER François
136 * - On peut constater que l'entassement des logements et les nouvelles constructions à l'est de la ville sont visibles depuis le château de Jossigny. Il y a pourtant théoriquement un cône de vue à respecter qui ne semble pas l'être ! Pourquoi ?
- Il y a un cône de vue depuis Bussy Saint-Georges vers le château de Jossigny et le même cône de vue réciproque depuis l'allée du Levant du Parc du Château de Jossigny vers Bussy-Saint-Georges. Les immeubles sont visibles depuis le cône de vue. Le paysage est détruit.
Il faut vraiment faire arrêter cela pour la suite du développement du nouvel écoquartier du Sycomore et ne pas aller vers un "désastre " architectural au milieu de sites classés.
Il y a une nécessité impérieuse de respecter ces cônes de vue.

- Voici un document " EPAMARNE " concernant les cônes de vue entre les 3 sites classés sur le territoire de Marne-et-Gondoire :

Le dessin EPAMARNE est grossi pour appréhender le cône de vue depuis le château de Jossigny, site classé. Il y a une ouverture afin de respecter une coulée verte et les vues ne devraient pas être détruites par des immeubles. En réalité, sur l'allée du Levant, devant le château de Jossigny, on voit très bien la barre d'immeubles… et les constructions continuent.

C8 - M. BARBIER François

137 * Il y a un cône de vue depuis le château de Ferrieres vers la ferme du Génitoy et la promenade Jacques de Thou. Du côté de Ferrieres, ce cône de vue est respecté avec une très belle promenade du Château jusqu'à l'autoroute A4. Ensuite il faut vérifier la continuité de ce cône de vue.

C17 - M. BARBIER François

138 * L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux et la mairie répond :

« La lisière de la forêt de Ferrière est un espace à préserver sur une marge de 50m de profondeur. Cette marge est présentée dans l'OAP du secteur Rucherie et sera rendu lisible sur le règlement graphique. Le maintien de la perspective paysagère entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny est traité par différents outils règlementaires

- via l'OAP du Sycomore, au sein de laquelle il est précisé que : « Un vaste espace vert devra être maintenu et aménager entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny afin de souligner la perspective visuelle réciproque entre ces deux domaines patrimoniaux. Cet espace qui constituera une continuité de la trame verte portée par le parc du Génitoy devra permettre l'errance et la découverte par un aménagement paysager d'ensemble. Il assurera, en outre, la continuité du parc existant dans la ville et affirmera le prolongement de la trame verte d'Ouest en Est, traversant le centre de la Ville ». La perspective visuelle est également matérialisée sur le schéma de principe de l'OAP.
- via le règlement graphique et écrit qui place cette perspective en secteur Np et Ap afin d'y interdire toute construction. »
La réponse est « elliptique » (voir les maisons " containers " de couleur noire...).
Nous aurions préféré une réponse claire, courte et formelle du genre :
« Les vues depuis le Château et la plaine de Jossigny seront préservées, selon les préconisations, avec l'édification de petits immeubles de hauteur limitée et raisonnable R +2 ou 3 maximum qui seront fondus dans la verdure pour conserver la perspective d'ensemble que l'œil aperçoit ainsi que les cônes de vue sur les sites classés ».
Il est fondamental d'éviter une barre d'immeubles de trop grande hauteur qui défigure durablement le paysage et le cadre de vie.

C29 - Mme MICHAUX, conseillère municipale

139 * La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) souligne que la percée visuelle entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny sont classés en zone « Mp ». Toutefois ce secteur ne fait l'objet d'aucune prescription particulière concernant les règles d'emprise au sol, ce qui ne garantit pas la préservation de ce cône de vue. Un citoyen a pris une photo et montre dans le cadre du registre de l'enquête publique que le cône de vue n'est pas vraiment respecté. Nous demandons qu'une vérification soit faite par les autorités compétentes et que les actions pour préserver ce cône de vue soient mieux précisées.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

140 * Un cône de vue permettant la vision réciproque entre les châteaux de Jossigny (monument historique classé et du Génitoy (monument historique inscrit) est prévu dans le projet de PLU et fait l'objet actuellement d'une concertation sur son aménagement. Le château du Génitoy est ici représenté lorsqu'il sera restauré, la vue est faite depuis l'allée du Couchant, à la limite du parc du château de Jossigny.

On observe la hauteur importante des bâtiments de la ZAC du Sycomore, qui ne peuvent être masqués derrière des arbres. En conséquence le cône de vue doit être sans arbres ni constructions, il serait peut-être possible de réaliser des plantations sur les côtés du cône de

vue représenté par la zone Np, à condition que les alignements d'arbres ne viennent pas occulter la vision entre les châteaux.

Réponse de la commune

La préservation du cône de vue entre le domaine de Jossigny et celui du Génitoy est repris dans le projet de PLU révisé. Celui-ci se traduit sur le zonage par une zone Np et une zone Ap ainsi que dans l'OAP du Sycomore, notamment par un principe de lisière urbaine à qualifier pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Conscient de l'enjeu paysager et urbain que concentre la réalisation de la ZAC du Sycomore, la révision du PLU s'est accompagnée en parallèle de la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères sur la ZAC du Sycomore afin de mieux y encadrer les nouvelles constructions et de s'assurer de la cohérence urbaine d'ensemble. Les constructions qui sont à ce jour édifiées se font sur la base de permis accordés avant la révision du PLU et de la mise en place de la charte.

La conception du parc de la ZAC du Sycomore, en concertation avec la population, est en cours. Le projet paysager prendra en compte cette covisibilité et sa mise en valeur.

Appréciation du commissaire enquêteur

La perspective depuis le château de Jossigny semble effectivement entachée par la vue d'un bâtiment, d'après la photo présentée. Les constructions en cours sont effectuées avec des autorisations à partir du règlement du PLU actuel. Ceci ne concerne donc pas l'enquête publique actuelle.

Il est évidemment très important de respecter les cônes de vues figurant sur le règlement graphique.

VII.3.5.2 - Éléments du patrimoine

C17 - M. BARBIER François

141 * Il est important de préserver les éléments du patrimoine qui se trouvent dans le périmètre immédiat du territoire de Bussy-Saint-Georges : château de Jossigny, domaine du Génitoy, château de Ferrières ainsi que la Croix Blanche sur le territoire de la vallée de la Brosse, du parc du château de Rentilly, de l'étang de la Brosse et du Moulin Russon.

Réponse de la commune

Dans le cadre de son PLU, la commune ne peut protéger que des éléments présents sur son territoire. Le château du Génitoy, le château de Rentilly ainsi que le Moulin de Russon sont protégés dans le projet de PLU révisé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et la vallée de la Brosse au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

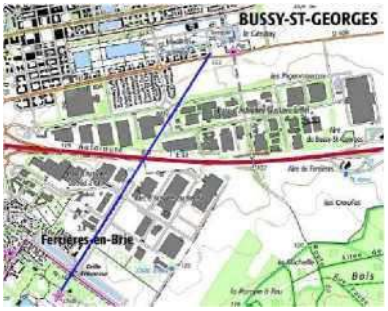
Appréciation du commissaire enquêteur

Ces éléments du patrimoine sont, en effet, protégés.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

142 * La lecture de l'arrêté d'inscription au titre des sites naturels de l'allée du Génitoy, le 12 avril 1944 (en pièce jointe) permet de constater que c'est l'ensemble de l'allée qui permet une

connexion entre le château de Ferrières (classé monument historique) et le château du Génitoy (inscrit à l'inventaire des monuments historiques). A l'époque de la signature de l'arrêté l'autoroute n'existait pas et ne peut donc pas être prise comme limite, il y aurait donc lieu de restaurer la continuité du cheminement en créant un passage au-dessus de l'autoroute comme l'avaient demandé les maires des deux communes en 2003.



Réponse de la commune

La commune confirme son soutien à la création d'un passage au-dessus de l'autoroute dont elle n'a pas la compétence.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce passage au-dessus de l'autoroute me semble nécessaire pour assurer la continuité du cheminement. La commune y est favorable.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

143 * Il est important de préserver les éléments du bâti et les sites intéressants d'un point de vue historique paysager ou écologique pour concevoir des villes où il fait bon vivre.
Par exemple la borne Mathon de 1883, qui marque l'emplacement d'un boisement planté à l'époque. Ou encore le cadran solaire, sur la façade d'une maison, au 3 passage de la Mairie.
Il conviendrait de rechercher dans les archives communales la description des plantations réalisées et de les protéger par une trame EBC

Réponse de la commune

La borne Mathon de 1883 et le cadran solaire sont protégés dans le projet de PLU révisé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai rien à ajouter, leur protection étant garantie.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

144 * Le cadastre montre un certain nombre de cheminements piétons traversant le bâti de la ville. Ces cheminements sont du domaine public. On observe ces passages entre la rue du Lavoir, la rue de Torcy et la rue Saint-Martin, un autre avant la limite de la commune avec Bussy-Saint-Martin, notamment. Il s'agit donc d'éléments importants du patrimoine local qui doivent être ajoutés dans le PLU.

Sans oublier le sentier des Filasses, qui donne accès à des jardins familiaux ou le sentier du Pont Couvé vers la rue de Ferrières.

Réponse de la commune

Les différentes venelles font partie du domaine public. La commune n'envisage pas la fermeture de ces dernières.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve la réponse de la commune.

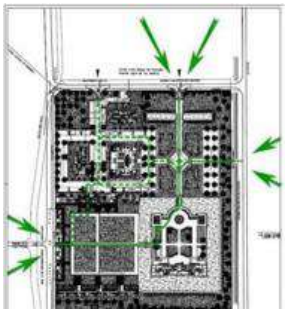
C36 - Association « RENARD » M. ROY

145 * Les servitudes de passage dans le domaine du Génitoy

Un monument historique est un bien commun qui doit pouvoir être observé de l'extérieur par tous.

C'est pour cette raison que le permis de construire de 2013 comportait des servitudes de passage piétons, principales et secondaires, permettant en venant de la promenade Jacques de Thou, de passer devant le château, les écuries de Fouché et de ressortir sous le pigeonnier et se diriger vers la forêt de Ferrières par le chemin de la rue Pavée, chemin inscrit dans le PDIPR.

Un nouveau permis de construire est en cours d'instruction ; il est nécessaire de vérifier qu'il comporte bien ces servitudes.



Réponse de la commune

Le permis de construire cité en objet a été rejeté et n'est plus en cours d'instruction.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de commentaire particulier compte tenu de cette réponse.

C36 - Association « RENARD » M. ROY

146 * La sente des Filasses, appelée aussi Chemin des Brouettes, permet d'aller de la rue du Cimetière au CD35, cette sente complète un réseau de cheminement piétons dans le bourg

qu'il convient de préserver et de compléter.
Le chemin des Marguerites, qui permet d'aller du de la sente des Filasses au passage de la Mairie mérite d'être rétabli ; il débouche sur une cour relevant du domaine public.

Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à l'observation 144*.

Appréciation du commissaire enquêteur
*Voir l'appréciation 144 *.*

C36 - Association « RENARD » M. ROY
147 * Les petits éléments du patrimoine sont partiellement énumérés page 227 de la pièce 4.1, il est inutile d'y faire figurer des éléments inscrits ou classés qui sont déjà protégés par d'autres règlements.
Le cadran solaire sur une façade au 3 du passage de la mairie doit être protégé en cas de ravalement des murs du bâtiment.
Le lavoir de Cessoy, situé au Bout d'en Haut (54 rue de Ferrières), lavoir privé, semble comporter une cressonnière ; plus ancien que le lavoir communal de la rue du Moulin.
La source du lavoir mérite une protection spécifique.
Il est nécessaire de protéger les cônes de vues sur le site classé des vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire (classé par décret du 14 septembre 1990) qu'on peut admirer depuis la place de Verdun.
La vue sur l'église depuis les jardins des Filasses qui bordent la rue du Cimetière est un point de vue à préserver également.
La tour près de la mairie, place de Verdun, est monument historique protégé par son inscription à l'inventaire par arrêté du 23 janvier 1987.

Réponse de la commune
La liste des éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sera réétudié. Toutefois, celle-ci semble déjà comprendre les éléments cités.
Concernant la demande de protection de la vue de l'église depuis les jardins des Filasses, pas d'identification à ce jour. Manque d'informations pour localiser cet axe qui serait à préserver.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les éléments cités sont effectivement à protéger.

C36 - Association « RENARD » M. ROY
148 * La vue sur le château du Génitoy est actuellement gâchée par des remblais qu'il conviendrait d'évacuer rapidement.

Réponse de la commune
Cette observation dépasse le champ du PLU, objet de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur
L'observation ne concerne pas le projet de PLU.

C61 - M. DEOUX

149 * Le PLU actuel ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour la protection du petit patrimoine qui, bien que modeste, joue un rôle significatif dans notre cadre de vie, surtout pour une ville nouvelle ! Ces éléments, tels que la statue commémorative au rond-point Saïgon ou la fontaine entourée de platanes et de hêtres au Cours de la Fontaine, ont une valeur symbolique et culturelle pour les Buxangeorgiens. Ils contribuent à ponctuer notre paysage urbain et à marquer notre identité collective. Un parcours pourrait mettre en valeur les points insolites de Bussy, offrant ainsi une expérience enrichissante pour les résidents et les visiteurs. Il est donc nécessaire de protéger ces éléments de notre petit patrimoine dans le nouveau PLU

Réponse de la commune

La liste des éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sera réétudié. Toutefois, celle-ci semble déjà comprendre les éléments cités.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir appréciation 147 *.*

VII.3.6 - Thème 6 - Autres problématiques

VII.3.6.1 - Sécurité

C12 et C71 - M. BARBIER François

150 * Une concentration extrême des logements créera des problèmes avec 20 000 habitants qui arrivent (cohabitation difficile, bruits, problèmes de voisinage, insécurité), tout ce que nous connaissons avec les mêmes erreurs des années 60-70 que l'on est train de reproduire.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 90*.

C19 - M. AMIECH

151 * De nouvelles constructions de logements [Quartier Croix-Saint-Georges] ne feront que dégrader encore plus cette rocade et poseront de réels problèmes de sécurité aussi bien en termes de flux de circulation qui sont déjà importants et de stationnements anarchiques.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 105*.

Appréciation du commissaire enquêteur

De nouvelles constructions ne génèrent pas obligatoirement de l'insécurité.

VII.3.6.2 - Cadre de vie

C10 - M. BARGETON, C12 - M. BARBIER François

152 * - La ville est très souvent vendue comme "la ville à la campagne". Mais où est finalement prévue cette fameuse campagne dans ces diverses révisions du PLU, puisque certaines zones actuellement "vertes" (boisées) sont prévues pour être urbanisées ?

- Nous bénéficions d'un cadre de vie sur une partie de Bussy-Saint-Georges qu'il nous faut entretenir, protéger et développer harmonieusement. C'est pour cette raison que beaucoup d'entre nous ont décidé d'habiter cette ville. Il est de notre devoir de réagir pour ne pas laisser détruire ce qui a été réalisé.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas à une réponse spécifique de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est légitime de souhaiter conserver un cadre de vie qui semble apprécié mais il n'est pas possible de freiner le développement d'une ville. Celle-ci, pour évoluer, doit accueillir de nouveaux habitants.

C12 - M. BARBIER François

153 * La dernière modification de PLU, en 2019, a autorisé la surélévation des immeubles de 2 étages dans le nouvel écoquartier du Sycomore. C'est une très mauvaise décision qui finit par détruire les cônes de vue, la qualité de vie et le bien-être des habitants avec des immeubles en bordure d'une future bretelle d'autoroute. Le nouveau quartier du Sycomore est une catastrophe architecturale et urbanistique en termes de cohésion d'ensemble.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 48*.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette remarque concerne le PLU actuel et des constructions en cours de réalisation. Elle ne concerne pas le projet de révision du PLU, objet de la présente enquête publique. L'appréciation de la qualité architecturale est personnelle et diffère selon les personnes.

VII.3.6.3 - Divers

C10 - M. BARGETON

154 * Il y a actuellement un manque cruel de médecins (un seul médecin qui pratique des consultations libres pour 30 000 habitants !). Pourtant, il ne semble pas y avoir de politique menée par la ville afin d'attirer de nouveaux médecins.

Réponse de la commune

Il est prévu sur deux quartiers de la Ville (en entrée de ville et sur la ZAC du Sycomore) de développer une offre médicale, des précisions seront apportées dans le dossier du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est satisfaisante mais cette observation ne concerne pas le PLU.

C45 - M. DEOUX

155 * Le diagnostic actuel semble partir du principe que l'offre en matière de santé dans la commune est suffisante, en se basant sur des statistiques de Marne et Gondoire. Cependant, au cours des deux dernières années, nous avons fait face à une nette pénurie de médecins dans

notre commune. La situation s'est encore détériorée depuis le début de la pandémie. Je m'interroge sur les mesures prévues pour rendre la ville attractive pour les jeunes médecins.

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à l'observation 154*.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir appréciation 154 *.*

C51 et C54 - M. MARSHALL

156 * L'ancien Maire de Bussy Saint-Georges, M. Jacques Macquin a fait un legs au village en 1991 pour mettre à la disposition de villageois un espace, servant de terrain de jeux aux enfants et de liaison douce pour accéder aux lotissements. Cet espace, connu sous le nom de Terrain Municipal, se situe derrière notre propriété. Actuellement, il est question d'y installer des bâtiments de voirie dont une partie serait construite sur la moitié de notre jardin et un parking pour faciliter l'accès au marché des habitants de la ville nouvelle et éviter d'entraver la circulation devant la mairie. En toute logique, ces personnes risquent de continuer à vouloir se garer le plus près possible du marché car porter des sacs lourds d'emplettes sur plus de 100 m serait un effort très mal consenti.
Ce projet n'amènerait que des nuisances aux riverains les samedis compris. Quel intérêt général et collectif pour les habitants du village et quelle compensation pour les propriétaires usurpés de leur bien ?

Réponse de la commune

Cf. observation 77*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Voir appréciation 77 *.*

C65 - M. HOUDELETTE

157 * Force est de constater que les équipements publics actuels ne sont pas suffisants pour la population actuelle. Qu'on parle des équipements sportifs, des équipements culturels, des équipements de loisirs, ou autres. Il est de même au sein des 3 OAP.

Réponse de la commune

Les 3 secteurs faisant l'objet d'une OAP sont des secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements publics cohérents avec les évolutions démographiques et urbaines projetées sur la commune et qui seront déterminés en fonction des besoins exprimés. Le projet de PLU modifié ne fait pas spécifiquement référence à l'installation d'équipements puisque les projets ne sont pas encore connus. Toutefois, de par son règlement, il permet à la collectivité d'envisager ces installations sur une grande partie du territoire urbanisé ou à urbaniser.
Des précisions seront apportées dans le dossier du PLU sur le futur développement des équipements publics, des services et des commerces.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse de la commune est satisfaisante.

VII.4 - Questions du commissaire enquêteur

CE1
Dans le règlement des zones UP, UR et UX - article 3.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », le paragraphe 3.4.1 indique : « soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée ». L'article n'indique pas la valeur de cette marge d'isolement. Pourquoi ?

Réponse de la commune
Les valeurs des marges de retrait seront précisées dans le règlement des zones UP, UR et UX.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse est satisfaisante.

CE2
Outre la consommation foncière, quel est la prévision chiffrée en termes de nombre de logements à construire et de densité ?

Réponse de la commune
Réponse de la commune :
La commune projette de respecter les objectifs du SCoT en matière de densité afin d'être compatible avec celui-ci. Cette densité est d'une moyenne, sur l'ensemble des zones de projets, de 85 logements par hectare.

Pour démontrer que le PLU répond bien aux objectifs du SCOT de réaliser une densité moyenne de 85 logements / ha sur les nouvelles opérations d'aménagement ainsi qu'une production diversifiée de logements (dont du LLS), le PLU contiendra une **OAP « densité et diversification de l'habitat »**.
Cette OAP prend la forme d'une cartographie qui détermine le périmètre des secteurs de projet, le nombre de logements attendus et possiblement le type de logements attendus.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est bien mais il est regrettable que cette démonstration réalisée dans une nouvelle OAP « densité et diversification de l'habitat » n'ait pas fait partie du dossier d'enquête présenté au public ou d'un ajout en cours d'enquête.

CE3
À la page 40 du document 1.2 (Rapport de présentation - diagnostic), il est indiqué que la commune est identifiée dans le PLH comme déficitaire en offre sociale au regard de la loi SRU, qu'elle ne comptait au 1er janvier 2017 que 21,4% de logements sociaux et qu'elle est soumise à des objectifs de rattrapage triennaux…
- Les 514 logements sociaux indiqués dans le tableau, page 11 du même document sont-ils inclus dans les 21,4% ?

- Quelle sont les prévisions, concernant ce rattrapage en logements sociaux, pour être en conformité avec la loi SRU ?

Réponse de la commune

- Étant des projets, les 514 logements sociaux évoqués en page 11 du document 1.2 (Rapport de présentation - diagnostic) ne sont pas comptabilisés dans la part des 21,4% de logements sociaux présents sur la commune en 2017.
- Le PLU contiendra une **OAP « densité et diversification de l'habitat »** afin de montrer l'ambition communale de tendre vers l'atteinte des objectifs de la loi SRU.
- L'objectif de la Ville est de rattraper son déficit tout en maitrisant le développement des logements aidés afin d'avoir une implantation homogène sur la Ville et ainsi de ne pas reproduire les erreurs d'urbanisation du passé.
- Une réflexion fine sera portée sur le développement de produits spécifiques qui permettront d'assurer le parcours résidentiel des habitants et faciliter l'accession à la propriété.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué ci-avant, il est regrettable que cette nouvelle OAP « densité et diversification de l'habitat » n'ait pas fait partie du dossier d'enquête présenté au public.

Fait à Nandy, le 29 décembre 2023
Le Commissaire enquêteur

Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE BUSSY-SAINT-GEORGES

Du 6 novembre au 6 décembre 2023

B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique

La commune de Bussy-Saint-Georges, peuplée de 26 551 habitants, occupe un territoire de 13,4 km² environ (source INSEE 2020). Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 33 km de Melun, 25 km de Paris et 7 km du parc Disneyland.

Elle est traversée par l'autoroute A4 (Paris - Strasbourg) et proche de l'autoroute A104 (Francilienne), deux axes routiers importants. Elle est desservie par la ligne A du RER.

La commune a été inscrite, en 1966, dans le secteur 3 de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire (20 communes et plus de 108 000 habitants). Elle est règlementée par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 7 décembre 2020 et dispose de la maîtrise de son urbanisme. Elle reste toutefois intégrée au secteur d'intervention de l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE).

Elle est pourvue d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 novembre 2012 et mis à jour ou modifié huit fois entre 2013 et 2021.

La révision du plan local d'urbanisme a été prescrite le 30 septembre 2021 par le conseil municipal.

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n° 2023-00416 du 14 septembre 2023 après ma désignation en tant que commissaire enquêteur par décision n° E23000064/77 du 11 juillet 2023 du tribunal administratif de Melun.

L'enquête publique s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2023 soit durant trente et un jours consécutifs.

Les quatre permanences prévues ont été effectuées dans les locaux de la mairie de Bussy-Saint-Georges, siège de l'enquête.

II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

II.1 - Déroulement de l'enquête

J'ai constaté les éléments suivants :

* L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux diffusés en Seine-et-Marne a été effectuée à deux reprises dans les délais légaux.

* L'affichage administratif obligatoire sur les panneaux d'informations de la commune a été effectué dans les délais légaux.

* Le dossier d'enquête dématérialisé et téléchargeable a été mis à la disposition du public, sur le site Internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un dossier d'enquête papier complet a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un registre d'enquête papier à feuilles non mobiles, paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un équipement informatique permettant au public de consulter le dossier a été mis à disposition à la médiathèque de la ville.

* Une adresse courriel dédiée a été mise à la disposition du public pour recueillir les observations pendant toute la durée de l'enquête. Celles-ci ont été mises à la disposition du public sur le site internet de la mairie au fur et à mesure de leur réception.

* Les quatre permanences prévues ont été effectuées.

* La mairie a apporté le support logistique nécessaire permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

* Aucun incident notable n'est à signaler durant cette enquête publique.

↳ ***Les prescriptions de l'arrêté municipal organisant l'enquête ont été respectées.***

II.2 - Information du public et dossier d'enquête

* En amont de l'enquête, le public a été informé du projet de révision du PLU par l'affichage des délibérations du conseil municipal, une information régulière dans les bulletins d'information municipale et sur le site Internet de la ville, deux expositions, deux réunions publiques et la mise à disposition d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir ses avis.

* Outre la publicité légale de l'enquête, dûment effectuée, une information a été publiée dans le magazine municipal, « Bussy Mag » n° 225, daté d'octobre/novembre 2023 et paru fin août 2023.

↳ ***Le public a été correctement informé de la tenue et du déroulement de la présente enquête publique. Il a eu la possibilité de faire parvenir ses remarques avant l'enquête publique lors de la préparation du projet et pendant celle-ci. Il a pu rencontrer le commissaire enquêteur lors des quatre permanences effectuées.***

* Le dossier comportait un résumé non-technique inclus dans l'Évaluation environnementale. Il n'était pas aisé de le découvrir et sa réalisation était peu pédagogique. Dans sa réponse à la MRAe, la commune a indiqué que « le résumé non-technique constituera la pièce 1.4.1 du rapport de présentation … et sera complété par des éléments cartographiques ».

↳ ***Le dossier a permis une information correcte du public. Il est toutefois regrettable que le résumé non-technique, destiné à un public moins averti, n'ait pas été présenté de manière séparée des autres pièces du dossier. La commune n'a pas tenu l'engagement pris dans sa réponse à la MRAe de le présenter séparément et complété.***

II.3 - Le projet de PLU

* Le PLU a pour objets de :
- poursuivre le développement en cours tout en maîtrisant l'urbanisation,
- réajuster les grandes orientations du PLU, celles du PADD et redéfinir les OAP,

- intégrer les nouveaux projets en cours d'études suite à l'évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle,
- permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage.

↳ ***Les objets du PLU sont respectés dans son projet de révision.***

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

* Les axes du PADD sont notamment d'accompagner un développement qualitatif et diversifié de grands projets, de renforcer l'attractivité communale, de faciliter les mobilités intra-communales, de poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée, d'affirmer la qualité du cadre de vie, de préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et de renforcer la présence de la nature en ville.

↳ ***Les axes définis sont pertinents, certains déjà en voie de réalisation avec notamment le développement de l'écoquartier du Sycomore et les projets concernant les secteurs de la Rucherie et de l'entrée de ville ouest.***

↳ ***Concernant l'attractivité de la commune, les avis du public sont bien sûr partagés mais j'estime que la présence importante d'espaces verts dans la commune devrait participer à son attractivité.***

↳ ***L'urbanisation importante de quartiers comme le Sycomore provoque évidemment un rejet chez certains. J'estime cependant que cette densification répond aux exigences règlementaires.***

L'évolution démographique, bâti et consommation d'espace

* Le projet de PLU prévoit une consommation de 150 ha d'espaces naturels et agricoles pour la réalisation des projets d'aménagement.

↳ ***La consommation des espaces naturels et agricoles me parait nécessaire au développement programmé de la commune.***
Il est regrettable que le nombre de logements à construire et le nombre de logements locatifs sociaux n'apparaissent pas clairement dans le dossier d'enquête. Ceci devrait être corrigé par l'introduction d'une nouvelle OAP thématique, comme la commune s'y est engagée. Il est également regrettable que cette nouvelle OAP n'ait pas été introduite en début ou en cours d'enquête publique, ce qui aurait permis d'en appréhender les avantages et inconvénients.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

* Trois OAP concernent les secteurs dont l'urbanisation est en cours de réalisation ou envisagée à court ou moyen terme.
- L'OAP du secteur du « Sycomore » qui est un écoquartier en cours de réalisation à l'est de la commune. Sa vocation principale est résidentielle : habitat, commerces, services et équipements publics.
- Le site de l'OAP du secteur « entrée de ville ouest » est situé le long de l'autoroute A4, à l'entrée de la ville, et occupe une place stratégique. Il a une vocation principale d'équipements et services : pôle ludique, high tech et culturel, …

- L'OAP du secteur de la Zone d'aménagement concerté de « la Rucherie » organise cet espace à vocation principale d'économie dont le projet de création par déclaration d'utilité publique est en cours d'élaboration.

* Une OAP thématique « énergies renouvelables » est destinée à permettre le développement des systèmes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, installations solaires sur les constructions, …).

↳ ***Les OAP devraient permettre d'organiser l'utilisation des derniers espaces disponibles de la commune dans les meilleures conditions possibles pour le développement du territoire. L'incitation à mettre en place des équipements et sources d'énergies renouvelables, pour tendre vers une autosuffisance énergétique, est une très bonne décision.***

Le règlement du PLU

* Les onze zones urbaines (U) comportent une règlementation équilibrée en rapport avec les objectifs déterminés pour chacune d'elles, permettant de préserver le cadre de vie et, pour les nouveaux quartiers, d'assurer la poursuite de leur développement.

* Les zones à urbaniser (AU)

Les trois zones 1AU correspondent aux projets d'urbanisation des ZAC du Sycomore à finaliser à l'est de la commune, « Léonard de Vinci » à l'entrée de Ville à l'ouest avec le futur pôle ludique et high-tech et la Rucherie au sud.

* La zone 2AU est le site d'urbanisation future de la Croix-Blanche dont le développement est prévu à moyen et long terme.

* Les zones agricoles (A) sont préservées et comportent un sous-secteur à protéger, destiné à préserver la percée visuelle entre les domaines de Jossigny et du Génitoy.

* Les zones naturelles (N), importantes sur la commune (40,58% du territoire) permettent de protéger la qualité des sites et les milieux naturels.

* Un périmètre, sans règle de hauteur, est délimité sur le règlement graphique, en entrée de ville ouest, pour permettre la création d'un bâtiment « totem », marqueur de l'entrée de ville.

↳ ***Le règlement est correctement équilibré sauf en ce qui concerne le secteur dans lequel la hauteur n'est pas règlementée. Une hauteur devra être définie pour encadrer la possibilité d'édifier une construction dite « totem », marqueur de l'entrée de ville.***
La commune s'est engagée à réétudier cette question mais je regrette que sa réponse ne comporte pas d'engagement formel à le faire. L'indication d'une hauteur maximum, pendant le temps de l'enquête publique, aurait permis de l'apprécier.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier et sont décrites dans une notice et reportées sur un plan.

II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet de révision du PLU et a relevé notamment les éléments suivants :
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'affiche aucun objectif de croissance démographique, et ne précise pas le nombre de logements à construire,
- les indications sur les objectifs du PLU et sur l'importance de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont absentes,
- la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, doit être assurée par leur identification sur le plan de zonage,
- le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire doit être démontré,
- le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie doit être précisé et cette localisation justifiée,
- démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS.

La commune a répondu aux demandes et recommandations de la MRAe. Divers documents seront complétés dont notamment le résumé non-technique, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale ; les besoins actuels et une estimation des besoins futurs en eau potable seront précisés.

↳ ***La commune a produit un document satisfaisant répondant aux observations et remarques de la MRAe. Divers compléments devront être apportés aux pièces du dossier.***

II.5 - Avis des services consultés

Les différents services ont été consultés et ont disposé de 3 mois avant le début de l'enquête publique pour formuler leurs avis et observations.

- Les services de l'État ont émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques, notamment de démontrer de manière suffisante la compatibilité aux documents supérieurs en vigueur, notamment le SCoT, de clarifier les mesures permettant d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle et le respect des 25 % de logements sociaux demandés par la loi SRU, de matérialiser de façon plus concrète l'aire d'accueil des gens du voyage.

- La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable assorti de réserves et demandes, entre autres de compléter le plan de zonage avec les cours d'eau existants, les mares et les plans d'eau, d'identifier les zones humides avérées par un zonage Azh ou Nzh, et de réaliser un schéma des circulations agricoles.

- La Région Île-de-France indique notamment que le projet de PLU répond globalement aux

grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire, qu'il est cohérent avec les orientations quantitatives du schéma directeur en matière d'extension urbaine et que ses orientations sont pertinentes en matière de trames verte et bleue et en matière de transport mais que le nombre de logements et la part de logements sociaux prévus sont à préciser dans l'OAP Sycomore dont les objectifs de densité sont supérieurs aux préconisations du schéma directeur.

- L'Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée a formulé diverses observations portant notamment sur la nécessité d'apporter davantage de souplesse règlementaire sur les nouveaux secteurs de projet EPAMARNE.

- La Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire a émis un avis favorable assorti de quelques propositions et remarques concernant des erreurs ou omissions.

- Le Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines fait part de la bonne prise en compte des problématiques de partage de la voirie et des modes actifs et apporte quelques remarques, notamment en matière de stationnement automobile et d'implantation des installations liées aux énergies renouvelables sur les parkings aériens.

- Île-de-France mobilités indique que le règlement n'est pas totalement compatible avec l'ensemble des prescriptions ou recommandations du Plan de déplacements urbains d'Île -de-France en ce qui concerne les normes plafond et plancher pour les places de stationnement autour et au-delà de la gare RER et la norme vélo en zone UZ notamment.

- Le Centre national de la propriété forestière indique que son avis sera défavorable en cas de maintien de l'interdiction d'exploitation forestière pour les zones N, celle-ci relevant du Code forestier.

- La Chambre d'agriculture de la région Île-de-France a émis un avis défavorable au projet notamment en ce qui concerne la consommation de 150 ha de terres agricoles pour la réalisation des ZAC et demande de reclasser certaines parcelles de la zone N en zone A.

- Ile de France Nature (Agence des espaces verts de la région Île-de-France) a formulé quelques remarques ou questions concernant, notamment, l'interdiction en zone N des exploitations agricoles et forestières.

- La commission locale de l'eau du SAGE de l'Yerres a émis un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses remarques et préconisations concernant la protection des zones humides et des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales.

- La Chambre de commerce et d'industrie a formulé un avis favorable assorti de remarques concernant un diagnostic portant sur l'offre commerciale, la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT et l'adaptation des normes de stationnement au contexte urbain en matière de commerce.

- Réseau de transport d'électricité a apporté diverses remarques et recommandations, en particulier, la nécessité de déclassement des espaces boisés classés (EBC) à 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes électriques.

- Le gestionnaire du réseau de transport de gaz (GRTgaz) a fourni une fiche d'information et a demandé d'introduire dans le règlement l'autorisation des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'Agence régionale de santé a émis diverses remarques concernant, notamment, la création éventuelle de points peu profonds d'eau stagnante propice au développement de larves lors d'aménagements de toitures ou noues végétalisées et la prise en compte des espèces allergisantes lors des végétalisations.

- La Chambre de métiers et de l'artisanat a indiqué qu'elle ne formulait pas d'observation.

- Le Syndicat départemental des énergies de Seine-et-Marne a indiqué émettre un avis favorable au projet, sans observation.

↳ ***La commune n'a pas produit de document répondant aux observations et remarques de l'État et des personnes publiques associées. J'estime important d'apporter les approfondissements ou compléments demandés pour répondre à leurs demandes, dans la mesure du possible.***

II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

* La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire n'est pas pleinement établie car, notamment, selon l'avis de la DDT :
- les éléments présentés ne démontrent pas de façon suffisante la compatibilité aux documents supérieurs en vigueur, notamment le SCoT, en particulier sur l'augmentation de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat,
- le projet de PLU doit être clarifié en matière d'habitat, notamment à travers des mesures permettant d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle, le respect des 25% de logements sociaux demandés par la loi SRU et en matérialisant de façon plus concrète l'aire d'accueil des gens du voyage.

* La commune se propose d'introduire au dossier une nouvelle OAP, « densité et diversification de l'habitat », pour démontrer que le PLU répond bien aux objectifs du SCoT (densité moyenne de 85 logements/ha sur les nouvelles opérations d'aménagement ainsi qu'une production diversifiée de logements dont du LLS).

↳ ***La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire devra être démontrée conformément à la demande des services de l'État.***

II.7 - Participation du public

* Lors des quatre permanences effectuées, onze personnes se sont présentées. Les entretiens concernaient, en grande majorité, l'inquiétude concernant le développement excessif de certains quartiers, la visibilité de nouveaux bâtiments depuis le cône de vue entre le château de Jossigny et le Génitoy et la future destination de la zone 2AU à l'ouest de la ville.

D'éventuelles insuffisances du dossier d'enquête ont été évoquées ainsi que les liaisons douces, la règlementation sur les panneaux photovoltaïques et les performances énergétiques des maisons à construire. Quelques demandes de modification de zonage ont été déposées.

↳ ***Cette enquête publique a mobilisé un nombre assez réduit de personnes qui se sont rendues dans l'une des quatre permanences.***

II.8 - Observations et propositions du public

* Soixante-dix-sept observations ont été déposées (une sur le registre d'enquête papier et soixante-seize dans la boîte courriel). Elles concernaient principalement :

- le manque de concertation et de communication avec les habitants avant l'enquête publique,
- le manque de documents dans le dossier d'enquête,
- de petits disfonctionnements sur le site Internet de la mairie,
- les réponses apportées aux différentes questions et le maintien des documents d'enquête sur le site de la commune, après la clôture de l'enquête,
- diverses demandes concernant des modifications de zonage,
- la zone sans règle de hauteur, en entrée de ville,
- les objectifs d'urbanisation du SDRIF et la maitrise de l'urbanisation,
- les inquiétudes sur le devenir du terrain de l'ancien garage,
- le devenir de la zone 2AU de la Croix Blanche à l'ouest de la commune,
- la protection des arbres,
- le respect du cône de vue depuis le château de Jossigny,
- la préservation du patrimoine.

* La commune a répondu aux observations du public.

↳ ***La commune a répondu de manière satisfaisante aux observations du public.***

II.9 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de la présente enquête publique :

* après avoir pris connaissance de la procédure,

* après avoir pris connaissance du dossier,

* après avoir visité le site concerné,

* après avoir reçu le public lors des quatre permanences programmées et effectuées,

* après avoir consulté la municipalité de Bussy-Saint-Georges en lui remettant un procès-verbal de synthèse des observations du public et pris connaissance de ses réponses,

* après avoir considéré toutes les observations du public, les avoir analysées et y avoir répondu,

<u>En conclusion, compte tenu des éléments exposés ci-avant motivant mon avis,</u>

<u>Recommandations</u> :

1/ Préciser la situation de la future aire d'accueil des gens du voyage, dans les documents du dossier d'enquête.

2/ Préciser la valeur de la marge d'isolement concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le règlement des zones UP, UR et UX

J'émets un **<u>AVIS FAVORABLE</u>**
au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Bussy-Saint-Georges (département de Seine-et-Marne),
<u>assorti de deux réserves.</u>

Réserve 1 - La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire devra être pleinement démontrée conformément à la demande des services de l'État, comme la commune s'y est engagée au travers d'une nouvelle OAP « densité et diversification de l'habitat »**.**

Réserve 2 - Dans le secteur, actuellement sans règle de hauteur, destiné à permettre la réalisation du projet de monument « totem » souhaité par la commune, en entrée ouest de la ville, une hauteur maximum devra être règlementée précisément.

Fait à Nandy, le 29 décembre 2023
Le commissaire enquêteur

Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BUSSY-SAINT-GEORGES

C - ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du rapport

1 - Désignation du commissaire enquêteur

2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

3 - Avis d'enquête publique

4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

5 - Première insertion dans "La Marne"

6 - Deuxième insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

7 - Deuxième insertion dans "La Marne"

8 - Certificat d'affichage du maire de la commune

1 - Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

11/07/2023

N° E23000064 /77

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 11/07/2023, la lettre par laquelle la commune de Bussy-Saint-Georges demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision du 1er septembre 2022 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Benoist Guével, premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Henri Ladruze est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Alain Legouhy est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Bussy-Saint-Georges, à Monsieur Henri Ladruze et à Monsieur Alain Legouhy.

Fait à Melun, le 11 juillet 2023.

Le premier vice-président

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

Signé : B. GUEVEL

2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

Bussy Saint-Georges

Urbanisme réglementaire et planification
Transmis à la Sous-préfecture de Torcy le :
Notifié le : Publié le :
Le Maire, - Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, - Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2023.00416

Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges

Le Maire de la Commune de Bussy-Saint-Georges,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-19 ;
VU les articles L. 123-1 à 123-16 du Code de l'environnement ;
VU la délibération en date du 30 septembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges ;
VU les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;
VU les avis des personnes publiques consultées ;
VU l'ordonnance en date du 11 juillet 2023 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun désignant Monsieur Henri LADRUZE, commissaire enquêteur et Monsieur Alain LEGOUHY, commissaire enquêteur suppléant ;

ARRÊTE :

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Bussy-Saint-Georges pour une durée de 31 jours consécutifs du lundi 6 novembre 2023 au mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17h30.

Article 2 : Le siège de l'enquête publique est la mairie principale de Bussy-Saint-Georges, dont l'adresse est la suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges – Place de la Mairie – 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES.

Article 3 : Monsieur Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Melun. Est désigné en qualité de suppléant : Monsieur Alain LEGOUHY.

Article 4 : Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie principale de Bussy-Saint-Georges. Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête en mairie aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, et samedi de 9h à 11h45). Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la commune : https://www.bussysaintgeorges.fr/ Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6 avenue du Général-de-Gaulle – 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14h à 18h, mercredi de 10h à 19h, vendredi de 14h à 18h et samedi de 10h à 18h).

Article 5 : Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur par voie postale au siège de l'enquête publique, sur le registre papier déposé en mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-

2023.00416

plu@bussy-saint-georges.fr Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : https://www.bussysaintgeorges.fr/

Article 6 : Le commissaire enquêteur assurera des permanences en mairie afin de recueillir l'avis du public aux dates suivantes :

- Lundi 6 novembre de 14h à 17h
- Jeudi 16 novembre de 14h à 17h
- Samedi 25 novembre de 9h à 11h45
- Mercredi 6 décembre de 14h à 17h30

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.
A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie principale de Bussy-Saint-Georges et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.
Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ainsi qu'à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun.

Article 8 : Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sont disponibles dans le dossier d'enquête publique, pendant la durée de celle-ci. L'avis émis par l'autorité environnementale peut également être consulté sur son site internet : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html

Article 9 : Un avis au public portant les indications du présent arrêté à la connaissance du public est publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
Cet avis est également publié sur le site internet de la mairie : https://www.bussysaintgeorges.fr/

Article 10 : A l'issue de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des différents avis, est approuvé par délibération du conseil municipal et devient exécutoire dès la réception en sous-préfecture de la délibération d'approbation accompagnée du dossier, après l'accomplissement des mesures de publicité et la mise en ligne du dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 11 : Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie de Bussy-Saint-Georges aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14h à 17h30, mercredi de 9h à 12 et de 14h à 17h30, jeudi de 9h à 12h, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30) par téléphone au 01.87.77.77.77 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@bussy-saint-georges.fr

Fait à Bussy-Saint-Georges, le 14 septembre 2023

Le Maire,

Yann DUBOSC

MAIRIE DE BUSSY-SAINT-GEORGES (S.-et-M.) AMENAGEMENT

RECU EN PREFECTURE

Le 21 septembre 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_AR-077-217700582-20230814-A2023004160

2023.00416

3 - Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE BUSSY-SAINT-GEORGES

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n°2023.00416 en date du 14 septembre 2023, le Maire de Bussy-Saint-Georges a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

A cet effet, la Présidente du tribunal administratif de Melun a désigné Monsieur Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Alain LEGOUHY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se tiendra entre le lundi 6 novembre 2023 et le mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17h30, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Pendant ce délai, le dossier d'enquête publique, comprenant une évaluation environnementale, sera consultable par le public :

- Sous format papier, en mairie (Place de la Mairie – 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES) aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 et samedi de 9h à 11h45)
- Sous format numérique, sur le site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges : https://www.bussysaintgeorges.fr/ Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6 avenue du Général-de-Gaulle – 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14h à 18h, mercredi de 10h à 19h, vendredi de 14h à 18h et samedi de 10h à 18h).

Le commissaire enquêteur recueillera l'avis du public sur le projet de PLU en mairie (Place de la mairie) au cours de ses permanences :

- Lundi 6 novembre de 14h à 17h
- Jeudi 16 novembre de 14h à 17h
- Samedi 25 novembre de 9h à 11h45
- Mercredi 6 décembre de 14h à 17h30

Le public peut également adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur durant la période d'enquête publique :

- Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges – Place de la Mairie – 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES
- Sur un registre papier déposé en mairie (Place de la mairie) aux jours et horaires d'ouverture au public
- Par voie électronique, à enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr

Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : https://www.bussysaintgeorges.fr/

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU sera soumis à l'approbation du Conseil municipal après avoir été éventuellement amendé pour tenir compte des avis recueillis et de l'enquête publique.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie au 01.87.77.77.77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14h à 17h30, mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, jeudi de 9h à 12h, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

Annonces judiciaires et légales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE
LUNDI 16 OCTOBRE 2023
actu.fr/la-republique-de-seine-et-marne
44

Avis administratifs

7343037901 - AA

Commune de MOISENAY

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 25 octobre 2011, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumis à enquête publique du 30 octobre 2023 au 30 novembre 2023.

A cet effet, M. Fabien FOURNIER a été désigné par le président du Tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur ainsi que M. Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSE en qualité de commissaire suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie de Moisenay aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 16 h 00 à 18 h 00 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux jours et horaires suivants :
- Lundi 30 octobre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Samedi 18 novembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Jeudi 30 novembre de 17 h 00 à 19 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique : mairie, rue de la Boucle, 77950 Moisenay et à l'adresse mail :

enquetepublique77295@gmail.com

Le dossier d'enquête publique est également accessible sur le site de la commune rubrique PLU Enquête Publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

7338442601 - AA

Commune de BUSSY-SAINT-GEORGES

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2023.00416 en date du 14 septembre 2023, le Maire de Bussy-Saint-Georges a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

A cet effet, la présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, en qualité de commissaire enquêteur et M. Alain LEGOUHY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se tiendra entre le lundi 6 novembre 2023 et le mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17 h 30, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Pendant ce délai, le dossier d'enquête publique, comprenant une évaluation environnementale, sera consultable par le public :

- Sous format papier, en mairie (Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30 et samedi de 9 h 00 à 11 h 45).
- Sous format numérique, sur le site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6, avenue du Général-de-Gaulle, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14 h 00 à 18 h 00, mercredi de 10 h 00 à 19 h 00, vendredi de 14 h 00 à 18 h 00 et samedi de 10 h 00 à 18 h 00).

Le commissaire enquêteur recueillera l'avis du public sur le projet de PLU en mairie (Place de la Mairie) au cours de ses permanences :
- Lundi 6 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi 16 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 25 novembre de 9 h 00 à 11 h 45
- Mercredi 6 décembre de 14 h 00 à 17 h 30

Le public peut également adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur durant la période d'enquête publique :
- Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges, Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges.
- Sur un registre papier déposé en mairie (Place de la Mairie) aux jours et horaires d'ouverture au public.
- Par voie électronique, à enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr

Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU sera soumis à l'approbation du Conseil municipal après avoir été éventuellement amendé pour tenir compte des avis recueillis et de l'enquête publique.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie au 01 87 77 77 77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

Vie de sociétés

7343502701 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous-signature-privée en date à Machault du 3 octobre 2023, il a été constitué une EURL présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : L'infini des saveurs.

Siège social : 1 ter, rue des 3 Maillets, 77133 Machault.

Objet social : toutes activités de traiteur et de restauration à domicile : repas d'affaire, prestation de services, organisation de banquets, services traiteur, ou autres.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

Capital social : 5 000 euros.

Gérance : Mme Blandine VIANA, demeurant 1 ter, rue des 3 maillets, 77133 Machault, assure la gérance.

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de Melun.

Pour avis
La Gérance.

7343783401 - VS

CABINET MÉDICAL SOUPPES

SCM société en liquidation
Capital social : 152,45 euros
Siège social :
9, place de la République
77460 SOUPPES-SUR-LOING
421 458 035 RCS Melun

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'AGE en date du 30 juin 2023, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, donné quitus au liquidateur M. Michel BAUWENS, demeurant 1, route de Barbigny, 77620 Bransles et prononcé la clôture de liquidation de la société.

La société sera radiée du RCS de Melun.

7343025301 - VS

GROUPEMENT FORESTIER DE VAULORDON

Groupement forestier
Au capital de 2 427 878 euros
Siège social : rue du Pigeonnier
21510 ROCHEFORT-SUR-BREVON
798 190 039 RCS Dijon

TRANSFERT DE SIÈGE

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 1er avril 2023, la collectivité des associés a décidé :

- de transférer le siège social de rue du Pigeonnier, 21510 Rochefort-sur-Brévon au 16, rue d'Avon, 77300 Fontainebleau.

En conséquence, la société qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Dijon (21000), sous le numéro 798 190 039, fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de Melun (77000).

La société constituée pour 99 ans à compter du 30 octobre 2013, a pour objet social : la constitution, l'exploitation, l'amélioration, l'équipement, la conservation et la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers susceptibles d'aménagement et l'exploitation régulière, ainsi que leurs accessoires et dépendances indissociables qui seront compris dans son patrimoine ou dont il aura la jouissance par suite d'apport, d'acquisition ou de prise à bail, ayant un capital de 2 427 878 euros composé de numéraire.

- de nommer M. Raphaël de FROISSARD de BROISSIA et M. Pierre de FROISSARD de BROISSIA, demeurant tous deux 16, rue d'Avon, 77300 Fontainebleau, cogérants du groupement forestier et ce pour une durée illimitée.

Pour avis,
La Gérance.

7343026701 - VS

Notaires

Axel LETELLIER et Dalila BOURTAYRE

SELARL DROIT ET CONSEIL - NOTAIRES

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte constitutif de Me A. LETELLIER du 26 septembre 2023.

Dénomination : MVRD

Forme : Société Civile Immobilière.

Siège : Montigny le Guesdier (77480) 7 route de Bray.

Capital social : 193 000 euros.

Objet : La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers.

Durée : 99 années.

Gérant : Mme Viviane COCHARD demeurant ensemble à Saint Julien aux Bois (19220) 3 Laporte.

La société sera immatriculée au RCS de Melun.

7342972801 - VS

SCI GESANI

au capital de 1 200 euros
470, avenue du lys
DAMMARIE-LES-LYS
RCS Melun 527 585 590

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Au terme du procès verbal de l'AGE du 1er octobre 2023, la SCI susvisée a décidé de transférer son siège social du 470, avenue du Lys à Dammarie-les-Lys, au 6, avenue des Hêtres à Vaux-le-Penil.

D'autre part un cogérant a été nommé en la personne de M. Nicolas DUEZ, demeurant 728, chemin du Bocage, 24380 Val-de-Louyre-et-Caudeau.

Les statuts seront modifiés en conséquence et la société fera l'objet des modifications au greffe du TC de MELUN.

Pour avis,
G. DUEZ.

7343518401 - VS

SCI GOEURIOT FONTAINE

Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
12, rue Ernest Hemingway
77150 LÉSIGNY
514 236 322 RCS Melun

OBJET SOCIAL

Aux termes d'un procès-verbal des décisions unanimes des associés du 6 octobre 2023, les associés ont décidé de refondre l'objet social :

Ancienne mention : acquisition, propriété, mise en valeur, gestion, transformation location, mise à disposition à titre gratuit au profit d'un associé de tous immeubles, biens et droits immobiliers.

Nouvelle mention : acquisition, propriété, mise en valeur, gestion, transformation location, mise à disposition à titre gratuit au profit d'un associé de tous immeubles, biens et droits immobiliers. Vente exceptionnelle de tous biens et droits immobiliers ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Pour avis.
Me MONTVIGNIER-MONNET, Notaire.

7343576301 - VS

SCI DE LA TIRELOUBIE

SCI société en liquidation
Capital social : 106 866,76 euros
Siège social : 3, rue Joseph-Lhoste
77100 MAREUIL-LÈS-MEAUX
334 110 980 RCS Meaux

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 septembre 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 11 octobre 2023. M. Jean-Philippe DELAVAULT, demeurant 3, rue Joseph-Lhoste, 77100 Mareuil-lès-Meaux a été nommé liquidateur et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus.

Le siège de la liquidation est au siège social, adresse où doit être envoyée la correspondance.

Le mandat des commissaires aux comptes ne se poursuit pas.

JPH DELAVAULT.

7343780301 - VS

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Ancienne dénomination : SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE SFC. Nouvelle dénomination : FERRIÈRES DE OUFF. Société civile immobilière. Ancien capital : 1 000 euros. Nouveau capital : 511 600 euros. Ancien siège social : 2, place de la République, 77460 Souppes-sur-Loing. (RCS Melun 804 394 963). Nouveau siège social : 6, Hameau de la Grange Tascher, 45210 Ferrières-en-Gâtinais. (RCS Orléans 804 394 963). Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30-09-2023, il en résulte : Changement de dénomination de la société : FERRIÈRES DE OUFF. Transfert du siège social hors ressort dans le département du Loiret (45) au 6, hameau de la Grange Tascher, 45210 Ferrières-en-Gâtinais. Apport en nature de 1 500 titres détenus au sein de la SAS O DEUX MEZ (RCS Orléans 451 329 965) pour 1 470 titres par M. Mohamed, Franck MEZARI et pour 30 titres par Mme Florie MAULER épouse MEZARI, complété d'un apport en numéraire de 600 euros pour 450 euros par M. Mohamed, Franck MEZARI et pour 150 euros par Mme. Florie MAULER épouse MEZARI au profit de la SCI SFC nouvellement dénommée FERRIÈRES DE OUFF, selon contrat d'apport en date du 30/09/2023. Augmentation de capital pour la valeur des titres apportés plus l'apport en numéraire pour un montant global de 510 600 euros avec la création de 444 nouvelles parts sociales attribuées aux deux associés M. Mohamed, Franck MEZARI (435 nouvelles parts) et Mme Florie MAULER épouse MEZARI (9 nouvelles parts). Agréer Mme Florie MAULER épouse MEZARI comme nouvelle associée de la SCI SFC nouvellement dénommée FERRIERES DE OUFF. Modification en conséquence des articles 3 "Dénomination" - 4 "Siège social" - 6 "Apports" et 7 "Capital social" des statuts. Mention sera faite au RCS de Melun (77) et d'Orléans (45).

7343683801 - VS

SCI DE LA TIRELOUBIE

Forme : SCI
Société en liquidation
Capital social : 106 866,76 euros
Siège social : 3, rue Joseph-Lhoste
77100 MAREUIL-LÈS-MEAUX
334 110 980 RCS Meaux

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 septembre 2023, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, donné quitus au liquidateur M. Jean-Philippe DELAVAULT demeurant 3, rue Joseph-Lhoste, 77100 Mareuil-lès-Meaux et prononcé la clôture de liquidation de la société.

La société sera radiée du RCS de Mareuil-lès-Meaux.

Le Liquidateur, JPH DELAVAULT.

7343312501 - VS

CAPITAL SOCIAL

Par décision en date du 30 septembre 2023, l'associé unique de la société ITEBELEC, SAS au capital de 159 000 euros, dont le siège social est à Coulommiers (77120) 81 Bis, rue Maillot, immatriculée sous le n° 379 414 444 RCS Meaux, a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 141 000 euros par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale de chaque action, pour le porter de 159 000 euros à 300 000 euros à compter de ce 30 septembre 2023.

Pour avis.

7343743101 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 octobre 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.

Dénomination : AZZOLINI CONSTRUCTION MÉCANIQUE.

Siège social : 4 bis, rue de Moque Panier - Barneau, 77111 Soignolles-en-Brie.

Objet : mécanique générale, montage, sous-traitance mécanique, et toute activité qui se rapporte directement ou indirectement à la conception et fabrication de toutes pièces industrielles et toutes activités connexes.

Durée : 99 ans.

Capital : 10 000 euros.

Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Les actions de catégories A) ont un droit de vote double aux assemblées générales ordinaires, assemblées générales extraordinaires, assemblées générales spéciales, accès aux mandats sociaux et disposent d'un droit de vote correspondant à 60 % de l'ensemble des actions de catégories A) et B).

Les actions de catégories B) ont un droit de vote simple et ne disposent que de 40 % des droits de vote restant.

Transmission des actions :

Préemption : en cas de pluralité des associés, la cession des actions à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de préemption des associés de catégorie A).

En cas de pluralité de catégorie, seuls les associés de la catégorie A) disposeront d'un droit de vote. En cas de disparition de cette catégorie, le droit de vote sera dévolu aux actionnaires de catégorie B).

Agrément : la cession ou transmission, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique est libre.

En cas de pluralité des associés, la cession à titre onéreux ou gratuit de titres de capital de toutes les catégories et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés de catégorie A).

En cas de pluralité de catégorie, seuls les associés de la catégorie A) disposeront d'un droit de vote. En cas de disparition de cette catégorie, le droit de vote sera dévolu aux actionnaires de catégorie B).

Droit de sortie conjointe et droit d'exclusion des associés dans les conditions définies aux statuts.

Présidence : M. Jean-Louis AZZOLINI demeurant 4 bis, rue de Moque Panier - Barneau, 77111 Soignolles-en-Brie.

Immatriculation au RCS de Melun.

Le Président.

Autres légales

7343414401 - DL

CHANGEMENT DE NOM

Mme BARRAS Marine née le 30 novembre 1993 à 77 Pontault-Combault, demeurant 16, rue de la mairie, 77120 Beautheil-Saints, agissant au nom de son enfant mineur, Mme MICHOT Louise née le 18 décembre 2021 à 77120 Coulommiers, dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer au nom patronymique de son enfant mineur celui de MICHOT-BARRAS.

7343552701 - DL

SUCCESSION

Par testament olographe du 4 mai 2015 déposé le 5 octobre 2023 au rang des minutes de la SELAS dénommée « Laroche & Associés, Notaires », titulaire d'un office notarial, suivant procès-verbal reçu par Me Virginie LE GALLO, notaire à Melun dont la copie authentique a été reçue par le Greffe du tribunal judiciaire de Melun (77000) le 11 octobre 2023, Mme Carmen GARCIA, née à Dammarie-lès-Lys (77190), le 20 février 1930, demeurant à Dammarie-lès-Lys (77190), 84, rue Pierre-Curie, veuve de M. Roger Marcel CURET, décédée à Melun (77000), le 26 août 2023 a institué des légataires universels.

Les oppositions pourront être formées auprès de Me Virginie LE GALLO, notaire à Melun (77000), 3, boulevard Gambetta, chargée du règlement de la succession.

Pour avis et mention.

7343704601 - DL

CHANGEMENT DE NOM PATRONYMIQUE

Mme MAURE MONIKA MARIE-ANGE née le 15 décembre 1993 à Pointe-à-Pitre, (971), demeurant 14, rue Aristide-Briand, 77124 Villenoy dépose une requête auprès du garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patronymique (MAURE) celui de CHERDIEU ALIGÉNÈS.

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

www.medialex.fr
Mail : annonces.legales@medialex.fr
Tél. : 02 99 26 42 00 - **Fax** : 0 820 309 009

Adresse postale :
10, rue du Breil - CS 56324
35063 Rennes cedex

5 - Première insertion dans "La Marne"

Annonces judiciaires et légales

Avis administratif

7338442601 - AA

Commune de BUSSY-SAINT-GEORGES

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2023.00416 en date du 14 septembre 2023, le Maire de Bussy-Saint-Georges a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

A cet effet, la présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, en qualité de commissaire enquêteur et M. Alain LEGOUHY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se tiendra entre le lundi 6 novembre 2023 et le mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17 h 30, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Pendant ce délai, le dossier d'enquête publique, comprenant une évaluation environnementale, sera consultable par le public :

- Sous format papier, en mairie (Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30 et samedi de 9 h 00 à 11 h 45).
- Sous format numérique, sur le site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6, avenue du Général-de-Gaulle, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14 h 00 à 18 h 00, mercredi de 10 h 00 à 19 h 00, vendredi de 14 h 00 à 18 h 00 et samedi de 10 h 00 à 18 h 00).

Le commissaire enquêteur recueillera l'avis du public sur le projet de PLU en mairie (Place de la Mairie) au cours de ses permanences :

- Lundi 6 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi 16 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 25 novembre de 9 h 00 à 11 h 45
- Mercredi 6 décembre de 14 h 00 à 17 h 30

Le public peut également adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur durant la période d'enquête publique :

- Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges, Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges.
- Sur un registre papier déposé en mairie (Place de la Mairie) aux jours et horaires d'ouverture au public.
- Par voie électronique, à enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr

Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU sera soumis à l'approbation du Conseil municipal après avoir été éventuellement amendé pour tenir compte des avis recueillis et de l'enquête publique.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie au 01 87 77 77 77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

---

7343374901 - AA

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la Coordination des Services de l'État

AVIS

Réunie le 2 octobre 2023, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de Seine-et-Marne a émis un avis favorable à la demande, présentée par la société SCI BRUVER IMMO, d'autorisation de création d'une jardinerie à l'enseigne GAMM-VERT, pour une surface de vente de 3 946,60 m2, dans la ZAC de la Fontaine du Berger à Saint-Mard.

7343845001 - AA

Préfet de SEINE-ET-MARNE
Direction régionale
et interdépartementale
de l'environnement,
de l'aménagement et des transports
d'Île-de-France
Unité départementale
de Seine-et-Marne

Installations classées pour la protection de l'environnement

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La société PARSEF, dont le siège social est situé 145, quai Voltaire à Dammarie-lès-Lys (77190), a déposé le 30 juin 2022 et complété le 27 septembre 2023 et le 4 octobre 2023, un dossier de demande d'enregistrement au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour la création d'une plateforme d'approvisionnement à destination des cantines d'établissements scolaires, implantée Zac du Provinois sur la commune de Provins (77 160).

Un exemplaire du dossier de la demande précitée, transmis complet et régulier le 4 octobre 2023 par la société PARSEF à l'issue de la phase d'instruction, sera déposé en version papier et numérique en mairie de Provins, commune siège de la consultation du public, du 26 octobre 2023 au 23 novembre 2023 inclus.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse suivante :

http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/ICPE-carrieres/Enregistrement

Le public peut consigner ses observations et propositions, pendant toute la durée de la consultation du public :

- sur un registre ouvert à la mairie de Provins,
- par courrier, à l'Unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT située au 14, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple (77547)
- par messagerie électronique à l'adresse générique de l'unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT d'Île de France :

ud77.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

L'autorité compétente pour prendre la décision d'enregistrement est M. le Préfet de Seine-et-Marne / Unité Départementale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France.

L'installation pourra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'enregistrement, éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2220 et de l'arrêté ministériel du 23 mars 2012 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2221, ou d'un arrêté de refus.

Le présent avis de consultation du public, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2023 DRIEAT UD77/117 du 9 octobre 2023 portant mise à disposition du public du dossier déposé par la société PARSEF sont publiés sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse :

https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/ICPE-carrieres/Information-du-public

Ventes

7342921901 - VJ

Cabinet de Me Fabrice NORET
Avocat à MEAUX (S&M), 15, cours Raoult

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

d'un PAVILLON D'HABITATION

sis à VILLEPARISIS (S&M)
164, rue Jean-Jaurès

Le jeudi 7 décembre 2023 à 10 h 00

En l'audience des ventes immobilières du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Meaux, au palais de justice de Meaux.

A la requête de :

B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l., SARL de droit luxembourgeois au capital de 102 000 euros, inscrite RCS Luxembourg B261266, dont le siège social est à Luxembourg (Grand-Duché), 9, rue Joseph Junck.

Ayant pour avocat Me Fabrice NORET, demeurant à Meaux, 15, cours Raoult.

Désignation :

Un pavillon d'habitation sis à Villeparisis (S&M), 164, rue Jean-Jaurès, élevé sur vide sanitaire, comprenant :

- Rez-de-chaussée divisé en : entrée, cuisine, séjour avec escalier menant à l'étage, W.C.
- Étage divisé en : palier, cinq chambres, salle de bains.

Garage.
Terrasse carrelée recouverte de mousse.
Jardin en friche encombré de déchets.
Le tout cadastré section AK n° 521 pour 4 a 26 ca.

Occupation :

Les biens immobiliers sus-désignés semblent inoccupés ; subsistent sur place des meubles disloqués et de nombreux déchets.

Visite organisée le 20 novembre 2023 de 9 h 30 à 10 h 00.

Mise à prix : 130 000 euros (cent trente mille euros)

Possibilité de baisse de moitié à défaut d'enchérisseur, séance tenante.
Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente.

Fait et rédigé par Me NORET, Avocat à Meaux, le 18 octobre 2023.

Pour tous renseignements, s'adresser à :

- Me NORET, avocat à Meaux, 15, cours Raoult, tél. secrétariat ventes immobilières 01 64 34 95 72 et Greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Meaux, au palais de justice de Meaux, où le cahier des conditions de vente peut être consulté.
- www.avoventes.fr

Il n'est possible d'enchérir qu'en s'adressant à un avocat inscrit au barreau de Meaux.

7343003001 - VJ

Cabinet de Me Fabrice NORET
Avocat à MEAUX (S&M), 15, cours Raoult

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

D'UN APPARTEMENT duplex
avec emplacement de stationnement double

sis à MONTEVRAIN (S&M)
13, rue de Rome

Le jeudi 7 décembre 2023 à 10 h 00

En l'audience des ventes immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Meaux, au Palais de Justice de Meaux.

A la requête de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « DUO VERDE », 9-11-13, rue de Rome à MONTEVRAIN, représenté par son Syndic, la Société FINACTIS, SARL au capital de 15 000 euros, inscrite RCS Bobigny 480 587 112, dont le siège social est à Coubron (SSD), 10, avenue de Chevreul.

Ayant pour avocat Me Fabrice NORET, demeurant à Meaux, 15, cours Raoult.

Désignation

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à Montévrain (S&M), cadastré section ZA n° 358 pour 29 a 37 ca :

- Le lot n° 19 de l'état descriptif de division :

Un appartement duplex sis à Montévrain (S&M), 13, rue de Rome, n° 303 dans le bâtiment 1, hall C, au rez-de-chaussée, à gauche puis à droite, 3ème porte gauche, de 79,32 m2, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cuisine ouverte, chambre, salle d'eau avec WC, escalier d'accès au premier étage, terrasse et jardin ;
- au premier étage : palier, deux chambres, salle de bains, W.C.

Ledit lot doit laisser libre accès à son jardin en vue de l'entretien des noues drainantes et tout autre ouvrage relatif au cheminement des eaux pluviales.

Et les 187/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot N° 138 de l'état descriptif de division :

Un emplacement de stationnement double n° 75-76 situé dans le bâtiment 1, au sous-sol.

Et les 14/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Occupation

Les biens immobiliers sus-désignés semblent faire l'objet de contrats de location meublée de coure durée.

Visite organisée le 20 novembre 2023 de 14 h 30 à 15 h 00.

Mise à prix : 15 000 euros (quinze mille euros)

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente.

Fait et rédigé par Me NORET, Avocat à Meaux, le 18 octobre 2023.

Pour tous renseignements, s'adresser à :

- Me NORET, Avocat à Meaux, 15, cours Raoult, Tél. secrétariat ventes immobilières 01 64 34 95 72 et Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Meaux, au Palais de Justice de Meaux, où le cahier des conditions de vente peut être consulté.
- www.avoventes.fr

Il n'est possible d'enchérir qu'en s'adressant à un avocat inscrit au barreau de Meaux.

7342984001 - VJ

Cabinet de Me Fabrice NORET
Avocat à MEAUX (S&M), 15, cours Raoult

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

D'UN APPARTEMENT
avec cave

sis à CHELLES (S&M)
108, avenue du Maréchal Foch

Le jeudi 7 décembre 2023 à 10 h 00

En l'audience des ventes immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Meaux, au Palais de Justice de Meaux.

A la requête de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LE BIEF », 108, avenue du Maréchal Foch à Chelles (S&M), représenté par son Syndic, la Société FINACTIS, SARL au capital de 15 000 euros, inscrite RCS Bobigny 480 587 112, dont le siège social est à Coubron (SSD), 10, avenue de Chevreul.

Ayant pour avocat Me Fabrice NORET, demeurant à Meaux, 15, cours Raoult.

Désignation

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à Chelles (S&M), 88-90 et 96, avenue du Maréchal Foch, cadastré section BL n° 220 pour 3 ha 1 a 47 ca :

- Le lot n° 1018 de l'état descriptif de division :

Un appartement de type F3 sis à Chelles (S&M), 108 avenue du Maréchal Foch, dans le bâtiment Le Petit Pont, au rez-de-chaussée, logement B, à droite par rapport à la porte d'entrée de l'immeuble, de 57,61 m2, comprenant : entrée-couloir avec placards, salle de bains, WC, cuisine, deux chambres et séjour.

Et les 43/9 996èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot n° 1004 de l'état descriptif de division :

Une cave n° 4, dans le bâtiment K, au sous-sol.

Et les 1/9 996èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Occupation

Les biens immobiliers sus-désignés sont occupés par le propriétaire.

Visite organisée le 20 novembre 2023 de 10 h 30 à 11 h 00.

Mise à prix : 15 000 euros (quinze mille euros)

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente.

Fait et rédigé par Me NORET, Avocat à Meaux, le 18 octobre 2023.

Pour tous renseignements, s'adresser à :

- **Me NORET**, Avocat à Meaux, 15, cours Raoult, Tél. secrétariat ventes immobilières 01 64 34 95 72 et Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Meaux, au Palais de Justice de Meaux, où le cahier des conditions de vente peut être consulté.
- www.avoventes.fr

Il n'est possible d'enchérir qu'en s'adressant à un avocat inscrit au barreau de Meaux.

7343650501 - VJ

Selas NEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS

Société d'avocats inter-barreaux MEAUX/MELUN
à Meaux-77100 - 6, rue Aristide-Briand
à Melun-77000 - 7, place Galliéni

VENTE SUR LICITATION AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

A l'audience du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Meaux, palais de justice avenue Salvador Allende.

Le jeudi 7 décembre 2023 à 10 h 00

En un seul lot.

PAVILLON à usage d'habitation

sis commune de ARMENTIÈRES-EN-BRIE (S&M)
Chemin des Jardins

Cadastré section ZC n° 337 lieu-dit Les Vignettes pour une contenance de 15 a 60 ca.

DPE : D - Superficie : 183,86 m2.

Visite sur place le 17 novembre 2023 à 10 h 00.

A la requête de :

Société par actions simplifiée ETS DROUET, inscrite au RCS de Meaux sous le n° 745 950 786, ayant son siège social Le Moulin du Pont, 77320 Saint-Rémy-la-Vanne, représentée par son président la SARL SOLAYA, elle-même représentée par son gérant, domicilié 3, rue de la Ferté-Gaucher, 77320 Sancy-lès-Provins.

Poursuivant ayant pour avocat, Me Jean-Charles NEGREVERGNE, avocat au barreau de Meaux, demeurant ladite ville, 6, rue Aristide-Briand (77100) membre de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, société d'avocats inter-barreaux Meaux/Melun.

Désignation des biens mis en vente :

Pavillon d'habitation composé :

Rez-de-chaussée : Entrée/séjour, cuisine, WC, chambre avec salle d'eau attenante, pièce palière, cage d'escalier vers sous-sol,

Sous-sol.

1er étage : palier, 3 chambres, salle de bains.

Extérieur : jardin, terrasse et piscine.

Occupation : les lieux sont occupés par les propriétaires.

Mise à prix : 250 000 euros

Avec faculté de baisse d'un quart, puis de moitié à défaut d'enchère.

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente.

Les frais préalables à la vente et ceux ordinaires de vente seront payables en sus du prix d'adjudication.

Fait et rédigé par Me Jean-Charles NEGREVERGNE
membre de la Selas NEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS,
poursuivant.

Renseignements :

Selas NEGREVERGNE-FONTAINE- DESENLIS, société d'avocats à Meaux - **Tél. 01 64 34 93 45,**

- au greffe du JEX du TJ de Meaux où le cahier des conditions de vente peut être consulté.

Sur Internet : www.licitor.com - www.avoventes.fr où le cahier des conditions de vente peut être consulté.

Nota : pour enchérir le ministère d'un avocat près le tribunal judiciaire de Meaux est obligatoire.

Un chèque de banque de 10 % de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros à l'ordre de la CARPA Séquestre est obligatoire.

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...
CENTRALEDESMARCHES.COM

6 - Deuxième insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

Annonces judiciaires et légales

Marchés publics

Procédure adaptée

7345916201 - SF

Commune de Monthyon

Restauration scolaire 2024

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Commune de Monthyon : fourniture et livraison de repas en liaison froide + goûters destinés aux écoles maternelle et élémentaire (périodes scolaires) et au Centre de Loisirs (mercredis et vacances scolaires) avec mise à disposition de personnel (avec reprise du personnel existant).
Fourniture et livraison en liaison froide pour les personnes âgées.
Durée du marché : 1 an, à compter du 1er janvier 2024.
Procédure adaptée.
Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : commune de Monthyon. Correspondant : M. le Maire, Mairie, place Carnuel, 77122 Monthyon.
Adresse internet du profil acheteur :
https://demat.centraledesmarches.com/7072859
Type d'organisme : commune.
Type du marché : fournitures.
Type de procédure : procédure adaptée.
Date limite de réception des offres : 8 décembre 2023 à 12 h 00.
Date d'envoi du présent avis : 31 octobre 2023.

7346120401 - SF

Prestations de contrôle et de maintenance préventive des équipements relatifs à la défense incendie communale et communautaire

PROCÉDURE ADAPTÉE

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux, 1, rue des Petits Champs, 77820 Le Châtelet-en-Brie, Téléphone : 01 60 66 67 10, courriel : accueil@ccbrc.fr
Objet du marché : accord-cadre mono-attributaire avec un montant maximum de 210 000 euros HT. Groupement de commandes pour les prestations de contrôle et de maintenance préventive des équipements relatifs à la défense incendie communale et communautaire.
Type de procédure : adaptée.
Conditions de retrait du Dossier de Consultation : le DCE est consultable et téléchargeable gratuitement sur le profil acheteur : www.maximilien.fr
Critères d'attribution : les offres seront jugées selon les critères détaillés au règlement de la consultation.
Transmission des offres : conformément aux dispositions des articles L.2132-2 et R.2132-7 à R.2132-11 du Code de la commande publique, les soumissionnaires devront déposer leur offre par voie électronique sur le profil acheteur (candidature + offre) à l'adresse suivante : www.maximilien.fr
Renseignements complémentaires : les renseignements peuvent être obtenus auprès de www.maximilien.fr
Date limite de réception des offres : lundi 4 décembre 2023 à 12 h 00.
Date d'envoi à la publication : 2 novembre 2023.

7346128701 - SF

Fourniture de gaz et électricité

PROCÉDURE ADAPTÉE

1. Identification de l'organisme qui passe le marché : commune de Samoreau, 24, rue du Haut Samoreau, 77210 Samoreau.
2. Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : personne responsable du marché : M. Pascal GOUHOURY.
Adresse : 24, rue du Haut Samoreau, 77210 Samoreau. Tél : 01 64 23 71 08.
3. Objet du marché : fourniture de gaz et électricité pour la commune de Samoreau.
4. Procédure : marché passé selon une procédure adaptée de l'article L2123-1 du code de la commande publique.
5. Lieu où l'on peut retirer le dossier de consultation : consultation DCE solution dématérialisée : e-marchespublics.com
6. Date limite de la remise des offres : 20 novembre 2023 à 12 h 00.
7. Date d'affichage du présent avis : 3 novembre 2023.

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,221 € ht le caractère

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Adjudications immobilières

7345963101 - VJ

SELARL GAVAUDAN

Société d'avocat au barreau de Meaux
2, rue des Cordeliers - BP 147 - 77335 MEAUX

VENTE SUR LICITATION AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Palais de justice de Meaux.

Le jeudi 7 décembre 2023 à 10 h 00

MAISON D'HABITATION de 54,08 m2

Édifiée sur un grand terrain en retrait de la rue, 82, rue de la Marne, 77100 Nanteuil-lès-Meaux.
Cadastré section ZB n° 127 pour 22 ares 77 centiares.

Mise à prix : 80 000 euros

Avec faculté de baisse d'un quart en l'absence d'enchères.
Visite sur place le mercredi 29 novembre 2023 à 11 h 15.
Renseignements auprès de :
- **SELARL GAVAUDAN,** société d'avocat au barreau de Meaux, 2, rue des Cordeliers, BP 147, 77335 MEAUX cedex. **tél. 01 60 41 11 43.**
- Au Greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Meaux où le cahier des conditions de vente peut être consulté.
Pour enchérir le ministère d'un avocat exerçant près le tribunal judiciaire de Meaux est obligatoire.

7344993201 - VJ

Me Alyette REBIFFÉ

Avocat
172, rue Grande à FONTAINEBLEAU (77300)

et Me Sarah DEGRAND de la SCPA FGB

Avocate,
3, avenue du Général Leclerc à MELUN (77008), **Tél. : 01 64 79 78 68**

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Le Mardi 12 décembre 2023 à 14 H 00

au Palais de Justice de FONTAINEBLEAU (77), 159, rue Grande

UNE MAISON d'habitation **à SOUPPES-SUR-LOING (77460)**
89, rue Grande Varennes
de 68,88 m2, de 4 pièces principales
Sur un terrain d'un total de 05 a 76 ca. LIBRE.
Avec faculté de baisse de moitié.

Consignation pour enchérir (chèques de banque) : 5 000 euros (à l'ordre du Bâtonnier Séquestre) et 12 000 euros (à l'ordre de la CARPA).
Pour consulter le cahier des conditions de vente s'adresser au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU (RG n° 23/19), à la **SCPA FGB,** Avocats - **Tél. : 01 64 79 78 68** – mail : **contact@scp-fgb.com**

VISITE le Vendredi 1er décembre 2023 de 9 H 30 (précises) à 10 H 30

Avis administratifs

7343076501 - AA

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

HÉRICY - CAPTAGE

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral n°2023/09/DCSE/BPE/EC du 4 octobre 2023, il sera procédé pendant 37 jours consécutifs du vendredi 1er décembre 2023 à 9 h 00 au samedi 6 janvier 2024 à 12 h 00, en mairies d'Héricy (6, rue de l'Église) et Vulaines-sur-Seine (6, rue Riché) à une enquête publique unique préalable :
- à la déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux souterraines et à l'instauration des périmètres de protection et des servitudes associées autour du captage dénommé « Héricy 1 » (BSS000UBUU anciennement 02587X0013), situé sur la commune d'Héricy,
- à l'autorisation de prélèvement de l'eau,
- au parcellaire dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée de l'ouvrage.
Le siège de l'enquête publique unique est fixé en la mairie d'Héricy (6, rue de l'Église – 77850).
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique unique sera tenu à la disposition du public :
- en format papier :
- en mairies d'Héricy et de Vulaines-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies,
- en version numérique :
- en mairie d'Héricy, sur un poste informatique dédié fourni par Publilégal,
- sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne, à l'adresse suivante :
http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques
Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter et consigner ses observations et propositions :
- sur les registres d'enquête en format papier, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts en mairies d'Héricy et Vulaines-sur-Seine, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies,
- sur le registre unique dématérialisé accessible :
- en mairie d'Héricy, à partir d'un poste informatique dédié, fourni par Publilégal,
- sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne, à l'adresse suivante :
http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques
- par courriel à l'adresse suivante : captage-hericy@mail.registre-numerique.fr
Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance, au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci. Toutes les observations écrites seront annexées au registre d'enquête publique ou, à défaut sur un registre existant.
Les observations ou propositions émises par voie électronique (sur le registre dématérialisé ou par courriel) sont consultables par le public à partir du site Internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse ci-dessus mentionnée.
M. Emmanuel PLACÉ, commandant divisionnaire de police, en retraite, et M. Jean-Luc BOISGONTIER, chef de secteur travaux publics, en retraite, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés aux lieux, dates et heures indiqués ci-dessous :
Mairie d'Héricy (77850) sise 6, rue de l'Église :
- vendredi 1er décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- jeudi 14 décembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.
Mairie de Vulaines-sur-Seine (77870) sise 6, rue Riché :
- jeudi 14 décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 6 janvier 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.
Toute information relative au projet pourra être obtenue auprès de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), responsable du projet et en charge du règlement des factures afférentes, sise au 1 bis, route de l'Ermitage, 77300 Fontainebleau, carine.daniel@pays-fontainebleau.fr, 01 64 70 10 76.
Le présent avis est consultable sur le site internet précité. Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la préfecture de Seine-et-Marne (DCSE - BPE, 12, rue des Saints-Pères, 77010 Melun cedex). Le dossier est également téléchargeable sur le site internet de la préfecture. Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête en mairies d'Héricy et Vulaines-sur-Seine et consultable pendant le même délai sur le site Internet de la préfecture de Seine-et-Marne.
Au terme de l'enquête publique, il sera statué par voie d'arrêtés préfectoraux sur :
- la déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux souterraines et l'instauration des périmètres de protection autour du captage d'Héricy et Vulaines-sur-Seine, dénommé « Héricy 1» (BSS000UBUU anciennement 02587X0013),
- l'autorisation de prélèvement de l'eau,
- l'instauration de servitudes d'utilité publique dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée de l'ouvrage.

7343089401 - AA

Commune de MOISENAY

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 25 octobre 2011, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumis à enquête publique du 30 octobre 2023 au 30 novembre 2023.
A cet effet, M. Fabien FOURNIER a été désigné par le président du Tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur ainsi que M. Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSE en qualité de commissaire suppléant.
L'enquête se déroulera à la mairie de Moisenay aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 16 h 00 à 18 h 00 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.
Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux jours et horaires suivants :
- Lundi 30 octobre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Samedi 18 novembre de 9 h 00 à 12 h 00.
- Jeudi 30 novembre de 17 h 00 à 19 h 00.
Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique : mairie, rue de la Boucle, 77950 Moisenay et à l'adresse mail :
enquetepublique77295@gmail.com
Le dossier d'enquête publique est également accessible sur le site de la commune rubrique PLU Enquête Publique.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

7338443601 - AA

Commune de BUSSY-SAINT-GEORGES

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2023.00416 en date du 14 septembre 2023, le Maire de Bussy-Saint-Georges a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.
A cet effet, la présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, en qualité de commissaire enquêteur et M. Alain LEGOUHY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête publique se tiendra entre le lundi 6 novembre 2023 et le mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17 h 30, pour une durée de 31 jours consécutifs.
Pendant ce délai, le dossier d'enquête publique, comprenant une évaluation environnementale, sera consultable par le public :
- Sous format papier, en mairie (Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30 et samedi de 9 h 00 à 11 h 45).
- Sous format numérique, sur le site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges :
https://www.bussysaintgeorges.fr/
Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6, avenue du Général-de-Gaulle, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14 h 00 à 18 h 00, mercredi de 10 h 00 à 19 h 00, vendredi de 14 h 00 à 18 h 00 et samedi de 10 h 00 à 18 h 00).
Le commissaire enquêteur recueillera l'avis du public sur le projet de PLU en mairie (Place de la Mairie) au cours de ses permanences :
- Lundi 6 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi 16 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 25 novembre de 9 h 00 à 11 h 45
- Mercredi 6 décembre de 14 h 00 à 17 h 30
Le public peut également adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur durant la période d'enquête publique :
- Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges, Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges.
- Sur un registre papier déposé en mairie (Place de la Mairie) aux jours et horaires d'ouverture au public.
- Par voie électronique, à enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr
Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune :
https://www.bussysaintgeorges.fr/
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU sera soumis à l'approbation du Conseil municipal après avoir été éventuellement amendé pour tenir compte des avis recueillis et de l'enquête publique.
Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie au 01 87 77 77 77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...
CENTRALEDESMARCHÉS.COM
Votre prochain marché est...

7 - Deuxième insertion dans "La Marne"

Annonces judiciaires et légales

LA MARNE
MERCREDI 8 NOVEMBRE 2023
actu.fr/la-marne
36

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,221 € ht le caractère

*Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, **www.actulegales.fr.***

Greffe du tribunal de commerce de Meaux

DÉPÔT DE L'ÉTAT DES CRÉANCES

7345805901 - TCM

Date du dépôt du Tribunal de commerce de Meaux : 20 octobre 2023. SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE LA LIGNE GOURMANDE, 13, rue des Prés-du-Moulin, 77470 Poincy. RCS Meaux 829 497 965. Activité : commerce de détail de livres en magasin spécialisé. Dépôt de l'état des créances et du projet de répartition.

DÉPÔT ÉTAT DES CRÉANCES ET PROJET DE RÉPARTITION

7345806001 - TCM

Date du dépôt du Tribunal de commerce de Meaux : 19 octobre 2023. SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE EASY BAT. 74, rue Paul Vaillant Couturier, 77290 Mitry-Mory. RCS Meaux 488 963 380. Activité : travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment. Dépôt de l'état des créances et du projet de répartition.

FAILLITE PERSONNELLE

7345945301 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. GADHGADHI (EI) MOHAMED AMINE, né(e) GADHGADHI, 5, square Léon-Blum, 77100 Meaux. RCS Meaux 811 002 179. Activité : commerce de voitures et de véhicules automobiles légers. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Mohamed Amine Gadhgadhi pour une durée de 5 ans.

7345945401 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. DURAND (EI) DAVID BRUNO, né(e) DURAND, 1, rue Ronsard, la Rose-des-Vents Equalis, 77100 Mareuil-lès-Meaux. RCS Meaux 401 690 235. Activité : autres commerces de détail sur éventaires et marchés. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. David Bruno DURAND pour une durée de 5 ans.

7345945501 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. ROUSSELET (EI) TONY, né(e) ROUSSELET, 21, rue Neuve, 77100 Meaux. RCS Meaux 480 714 227. Activité : travaux de couverture par éléments. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Tony ROUSSELET pour une durée de 5 ans.

7345945601 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. PICH (EI) VARIN, né(e) PICH, 117-119, avenue du Général-Leclerc, 77400 Lagny-Sur-Marne. RCS Meaux 850 744 457. Activité : transport de voyageurs par taxi. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Varin PICH pour une durée de 5 ans.

7345945701 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. LENFANT (EI) VICTOR, né(e) LENFANT, 15, rue des Tilleuls, 77169 Boissy-le-Châtel. RCS Meaux 818 625 956. Activité : autres commerces de détail sur éventaires et marchés. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Victor LENFANT pour une durée de 5 ans.

7345945801 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. LABED (EI) OMAR, né(e) LABED, 13, allée de Gizeh, 77420 Champs-sur-Marne. RCS Meaux 848 594 024. Activité : transport de voyageurs par taxis. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Omar LABED pour une durée de 5 ans.

7345945901 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. SOHBANI (EI) HAITHEM, né(e) SOHBANI, 5, allée Claude-Bernard, 77420 Champs-sur-Marne. RCS Meaux 812 687 646. Activité : transports de voyageurs par taxis. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Haithem SOHBANI pour une durée de 5 ans.

7345946001 - TCM

Date du jugement : 26 octobre 2023. SAMASSI (EI) MOUSSA YOHANE, né(e) SAMASSI, 20, rue Ampère-Cedex, 77334 Meaux. RCS Meaux 842 595 753. Activité : autres activités de poste et de courrier. Jugement prononçant la faillite personnelle à l'encontre de M. Moussa Yohane SAMASSI pour une durée de 5 ans.

Autres tribunaux

7346073301 - TGM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

Procédures collectives
N° RG 23/03264
N° Portalis DB2Y-W-B7H-CDF6D
ASSOCIATION LOCALE ADMR DE LA BRIE

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Le tribunal judiciaire de Meaux par jugement du 24 octobre 2023 :

Constate la cessation des paiements de l'association dénommée Association locale ADMR de la Brie ;

Ouvre une procédure de redressement judiciaire à l'égard de l'association dénommée Association locale ADMR de la Brie, dont le siège se trouve Château de Mauny, 77165 Saint-Soupplets (Siren n° 507 782 241), représentée par sa présidente, Mme Micheline VARONCINT ;

Fixe à six mois la durée de la période d'observation ;

Désigne en qualité de mandataire judiciaire la Selarl GARNIER-GUILLOUËT, mission menée par Me Sophie GUILLOUET, 55, rue Aristide-Briand, 77100 Meaux ;

Désigne en qualité d'administrateur judiciaire Me Frédéric BRUNET, 55, rue Aristide-Briand, 77100 Meaux, avec mission d'assurer seul et entièrement l'administration de l'association dénommée Association locale ADMR de la Brie ;

Fixe provisoirement la date de cessation des paiements à la date du présent jugement ;

Fixe le délai de déclaration des créances à deux mois à compter de la publication au Bodacc du présent jugement.

7346074101 - TGM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

Procédures collectives
N° RG 21/04507
N° Portalis DB2Y-W-B7F-CCNM
M. Pierre Tiana Ny Aina Malala SZUWARSKI

CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIF

Le tribunal judiciaire de Meaux par jugement du 24 octobre 2023 :

Prononce la clôture pour insuffisance d'actif de la liquidation judiciaire simplifiée de M. Pierre SZUWARSKI, exerçant une activité de graphiste indépendant, demeurant 42, boulevard Thibaud-de-Champagne, 77600 Bussy-Saint-Georges (Siret n° Z809277817-202020-0031) ;

Met fin à la mission de la SCP ANGEL-HAZANE, devenue SCP ANGEL-HAZANE-DUVAL, mission menée par Me Philippe ANGEL, liquidateur judiciaire ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MELUN

CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIF

7346204001 - TCM2

Date du jugement du Tribunal de commerce de Melun : 23 octobre 2023. SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE LOCKER DIFFUSION. Rue Monthéty, Zac du Petit Noyer, 77340 Pontault-Combault. RCS Melun 479 365 173. Activité : vente à distance sur catalogue spécialisé. Jugement du Tribunal de commerce de Melun en date du 23 octobre 2023 prononçant la clôture pour insuffisance d'actif.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

7346205101 - TCM2

Date du jugement du Tribunal de commerce de Paris : 26 octobre 2023. SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE REALTIME ART. 2, rue de Joinville, 75019 Paris. RCS Paris 804 862 864. Activité : entreposage et stockage non frigorifique. Jugement du Tribunal de commerce de Paris en date du 26 octobre 2023 prononçant l'ouverture de la liquidation judiciaire sous le numéro P202302994. Date de cessation des paiements le 31 août 2023, et désignant : juge-commissaire M. Joël COSSERAT. Liquidateur Selafa Mja en la personne de Me Valérie LELOUP-THOMAS - 102, rue du faubourg Saint-Denis, 75479 Paris Cedex 10. Les déclarations de créances sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au Bodacc.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

PROCÉDURE DE SAUVEGARDE

7346204301 - TCM2

Date du jugement du tribunal de commerce de Paris : 25 octobre 2023. SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE DISTRIBUTION CASINO FRANCE, 1, cours Antoine-Guichard, 42000 Saint-Étienne. RCS Saint-Étienne 428 268 023. Activité : location de terrains et d'autres biens immobiliers. Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 25 octobre 2023 prononçant l'ouverture d'une procédure de sauvegarde accélérée sous le numéro P202302889 et désignant : juge commissaire : M. Michel Teytu, co-administrateurs : SCP d'Administrateurs judiciaires Abitbol & Rousselet en la personne de Me Frédéric Abitbol, 38, avenue Hoche, 75008 Paris, Selarl Fhbx en la personne de Me Hélène Bourbouloux, 176, avenue Charles-de-Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, Selarl Thevenot Partners en la personne de Me Aurélia Perdereau, 42, rue de Lisbonne, 75008 Paris, avec les pouvoirs de surveiller, co-mandataires judiciaires : SCP Btsg en la personne de Me Marc Sénéchal, 15, rue de l'Hôtel-de-Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine, Selafa Mja en la personne de Me Valérie Leloup-Thomas, 102, rue du Faubourg Saint-Denis, 75479 Paris Cedex 10, Selarl Fides en la personne de Me Bernard Corre, 5, rue de Palestro, 75002 Paris.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

PROCÉDUDRE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

7346204401 - TCM2

Date du jugement du Tribunal de commerce de Paris : 26 octobre 2023. SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE EROUE PARIS. 15, rue des Halles, 75001 Paris. RCS Paris 847 933 116. Activité : commerce et réparation de motocycles. Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 octobre 2023 prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sous le numéro P202303002. Date de cessation des paiements le 13 octobre 2023, et désignant juge commissaire : M. Charles-Henri LE CHEVALIER, administrateur : Selas Bl & associés en la personne de Me Manuel BOUYER - 3 bis, rue des Archives, 94000 Créteil, avec pour mission d'assister, mandataire judiciaire : Selarl Athena en la personne de Me Camille STEINER - 16, rue Friant, 75014 Paris, ouvrant une période d'observation expirant le 26 avril 2024. Les déclarations des créances sont à déposer au mandataire judiciaire dans les deux mois à compter de la date de publication au Bodacc.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

7346204701 - TCM2

Date du jugement du tribunal de commerce de Paris : 26 octobre 2023. SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE RISE UP, 15, rue des Halles, 75001 Paris. RCS Paris 492 634 712. Activité : l'import export et distribution de trottinette électriques et tout autres véhicule électrique. Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 octobre 2023 prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sous le numéro P202303001. Date de cessation des paiements le 13 octobre 2023, et désignant : juge commissaire : M. Charles-Henri Le Chevalier, administrateur : Selas Bl & associés en la personne de Me Manuel Bouyer, 3 bis, rue des Archives, 94000 Créteil, avec pour mission d'assister, mandataire judiciaire : Selarl Athena en la personne de Me Camille Steiner, 16, rue Friant, 75014 Paris, et ouvrant une période d'observation expirant le 26 avril 2024. Les déclarations des créances sont à déposer au mandataire judiciaire dans les deux mois à compter de la date de publication au bodacc.

Vie des sociétés

7342544301 - VS

LA BICHE TAPISSERIE

SAS
Au capital de 3 000 euros
Siège social : 31, quai des Vallées
77590 CHARTRETTES
904 172 079 RCS Melun

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Par DAU du 28/07/2023, il a été décidé d'approuver les comptes de liquidation, de donner quitus au liquidateur et de prononcer la clôture de liquidation de la société. Radiation RCS de Melun.

7346034001 - VS

LA MAISON CONTAINER

SAS
Au capital de 1 000 euros
Siège social :
165, rue Foch
77000 VAUX-LE-PÉNIL
831 238 688 RCS de Melun

CAPITAL SOCIAL

L'AGE du 17 octobre 2023 a décidé de changer le capital social en le portant de 1 000 euros, à 10 000 euros.
Mention au RCS de Melun.

Avis administratif

7342819701 - AA

Ville de CHAMPS-SUR-MARNE

Déclassement anticipé d'une partie des parcelles section AH n°256P, 292P, 311P et 329P représentant des dépendances du domaine public routier

2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique sera ouverte du lundi 6 novembre 8h30 au mardi 21 novembre 2023 à 17 h 45 inclus à la mairie de Champs-sur-Marne aux horaires d'ouverture, relative au déclassement anticipé d'une partie des parcelles section AH n°256P, 292P, 311p et 329P représentant des dépendances du domaine public routier dans le cadre de la cession des parcelles à l'association CULTURES ET CITOYENNETÉ.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le Registre d'enquête publique déposé en mairie ou par courrier à transmettre à l'adresse de la mairie, à l'attention du commissaire-enquêteur, ou à l'adresse : enquete-publique@ville-champssurmarne.fr

Le commissaire enquêteur tiendra deux permanences en mairie :
- lundi 6 novembre de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mardi 21 novembre de 14 h 45 à 17 h 45.

7346242601 - AA

Ville de THORIGNY-SUR-MARNE

Abrogation de la délibération du 29 septembre 2022 prescrivant la modification du P.L.U.

AVIS

Par délibération en date du 19 octobre 2023, le conseil municipal de la ville de Thorigny-sur-Marne a abrogé la délibération du 29 septembre 2022 qui prescrivait la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2022 et définissait les modalités de la concertation.

7344204101 - AA

Commune de CONCHES-SUR-GONDOIRE

Projet de révision complète du plan local d'urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En exécution de l'arrêté municipal du 17 octobre 2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision complète du plan local d'urbanisme de la commune de Conches-sur-Gondoire.

Martine DAGUERRE, maire de la commune de Conches-sur-Gondoire est la personne responsable du projet de PLU auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire.

Au terme de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

A été désigné par le président du Tribunal administratif de Melun, M. Claude POUEY, en qualité de commissaire enquêteur.

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 30 jours à compter du 23 novembre 2023 (9 h 00) au 22 décembre 2023 (17 h 00 inclus).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, à la mairie de Conches-sur-Gondoire le :
- 23 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- 6 décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- 16 décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- 22 décembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet de la mairie de Conches-sur-Gondoire : www.conches-sur-gondoire.fr

Les observations et propositions peuvent être adressées par voie électroniques à l'adresse : melina.gombault@conches-sur-gondoire.fr

Les observations et propositions peuvent également être adressées, pendant toute la période de l'enquête, au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse : mairie de Conches-sur-Gondoire M. le Commissaire enquêteur révision complète du PLU, rue du Fort-du-Bois, 77600 Conches-sur-Gondoire.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations et propositions sur le registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, à la mairie de Conches-sur-Gondoire aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Conches-sur-Gondoire pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture et dans les mêmes conditions sur le site internet de la mairie.

L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale compétente en matière d'environnement est par ailleurs annexé au projet de PLU et consultable sur le site internet suivant : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

7346012601 - AA

Commune de TANCROU

Révision du PLU

AVIS

Une réunion publique d'information et d'échanges concernant le futur PLU aura lieu : samedi 18 novembre 2023 à 9 h 00, salle polyvalente Jules-Delorme.

7338443601 - AA

Commune de BUSSY-SAINT-GEORGES

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2023.00416 en date du 14 septembre 2023, le Maire de Bussy-Saint-Georges a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

A cet effet, la présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Henri LADRUZE, directeur d'école retraité, en qualité de commissaire enquêteur et M. Alain LEGOUHY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se tiendra entre le lundi 6 novembre 2023 et le mercredi 6 décembre 2023 jusqu'à 17 h 30, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Pendant ce délai, le dossier d'enquête publique, comprenant une évaluation environnementale, sera consultable par le public :

- Sous format papier, en mairie (Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30 et samedi de 9 h 00 à 11 h 45).

- Sous format numérique, sur le site internet de la commune de Bussy-Saint-Georges :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Un accès au dossier numérique est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la Médiathèque de l'Europe (6, avenue du Général-de-Gaulle, 77600 Bussy-Saint-Georges) aux jours et horaires d'ouverture au public (mardi de 14 h 00 à 19 h 00, mercredi de 10 h 00 à 19 h 00, vendredi de 14 h 00 à 18 h 00 et samedi de 10h 00 à 18 h00).

Le commissaire enquêteur recueillera l'avis du public sur le projet de PLU en mairie (Place de la Mairie) au cours de ses permanences :
- Lundi 6 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi 16 novembre de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 25 novembre de 9 h 00 à 11 h 45
- Mercredi 6 décembre de 14 h 00 à 17 h 30

Le public peut également adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur durant la période d'enquête publique :

- Par voie postale, à l'adresse suivante : Mairie de Bussy-Saint-Georges, Place de la Mairie, 77600 Bussy-Saint-Georges.
- Sur un registre papier déposé en mairie (Place de la Mairie) aux jours et horaires d'ouverture au public.
- Par voie électronique, à enquete-publique-plu@bussy-saint-georges.fr

Les observations adressées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune :

https://www.bussysaintgeorges.fr/

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU sera soumis à l'approbation du Conseil municipal après avoir été éventuellement amendé pour tenir compte des avis recueillis et de l'enquête publique.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie au 01 87 77 77 77 aux jours et horaires d'ouverture au public (lundi de 14 h 00 à 17 h 30, mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, jeudi de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30) ou par courriel à urbanisme@bussy-saint-georges.fr

8 - Certificat d'affichage du maire de la commune

Bussy
Saint-Georges

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Yann DUBOSC, Maire de la Commune de Bussy-Saint-Georges, certifie que l'avis d'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été intégralement affiché sur les panneaux administratifs de la Ville à compter du 11 octobre 2023 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 6 décembre 2023 inclus.

La liste des lieux d'affichage :

1. Mairie principale, Place de la Mairie
2. Centre technique municipal, 12 boulevard de Strasbourg
3. Mairie annexe, 4 passage Carter
4. Gymnase Michel Jazy, Rue du Cimetière
5. Avenue du Golf
6. Groupe scolaire Charles Perrault, Boulevard Thibaud de Champagne
7. Groupe scolaire Louis Guibert, Avenue du Clos Saint-Georges
8. Groupe scolaire du Clos Saint-Georges, Avenue du Clos Saint-Georges
9. Groupe scolaire Louis Braille, Boulevard des Genêts
10. Avenue André Malraux, Boulevard Victor Schoelcher (au carrefour)

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Bussy-Saint-Georges, le 7 décembre 2023

Le Maire,

Yann DUBOSC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **23 mai 2024**

N° 2024.00077

OBJET :
Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bussy-Saint-Georges

DELIBERATION APPROUVEE PAR	26 Voix pour	8 Voix contre	~~A l'unanimité~~
	~~Abstention(s)~~	~~Non-participation au vote~~	

L'An deux mille vingt-quatre le 23 mai à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 16 mai 2024, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Alain CHILEWSKI, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, Mme Amandine ROUJAS, M. Baptiste FABRY, M. Edouard LEROY, Mme Bernadette COLIN, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, M. Biangani BAROSE, M. Zavier ELOUNDOU, M. Fabien GOUPILLEAU, M. Azaïs KHALSI, M. Christian EK, Mme Patricia IPARRAGUIRRE, Mme Béatrice BIJARD, M. Thierry AMIECH, M. Albert MARQUES, M. Loïc MASSON, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, Mme Valéry MICHAUX, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :
- Mme Régine BORIES donne pouvoir à M. Yann DUBOSC
- M. Marc NOUGAYROL donne pouvoir à M. Alain CHILEWSKI
- Mme Khanh Natacha NGUYEN donne pouvoir à M. Edouard LEROY
- Mme Evelyne VARRO donne pouvoir à M. William PETERS
- Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Bernadette COLIN
- M. Mario PRINCIPATO donne pouvoir à M. Thierry AMIECH
- Mme Carole DESPAGNE donne pouvoir à Mme Amandine ROUJAS
- Mme Micheline ANCIAN donne pouvoir à M. Mouttabi VIN

Absente : Mme Isabel ARCHILLA

Secrétaire : M. Baptiste FABRY

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 35.

-.-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-5, L.153-11 et L.153.12 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2021 relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, sa prescription ainsi que ses modalités de concertation ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2022 relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2023 clôturant et tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et soumettant le projet de plan local d'urbanisme arrêté à l'enquête publique ;

VU l'avis de l'autorité environnementale n°MRAe APPIF-2023-092 en date du 4 octobre 2023 ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2023 ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur ;

VU la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 15 juin 2023 ;

VU le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est prêt à être approuvé ;

CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient les modifications apportées au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT que les modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que les recommandations et réserves du Commissaire-enquêteur ont été prises en compte comme indiqué ci-après :

Recommandations

- **Recommandation 1 :** Préciser la situation de la future aire d'accueil des gens du voyage, dans les documents du dossier d'enquête.
    - **Réponse apportée :** La situation de la future AAGV a été précisée dans la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Recommandation 2 :** Préciser la valeur de la marge d'isolement concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le règlement des zones UP, UR et UX.
    - **Réponse apportée :** les marges d'isolement ont été précisées dans le règlement des zones UP (1 mètre), UR (2 mètres minimum) et UX (8 mètres).

Réserves

- **Réserve 1** - La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire devra être pleinement

démontrée conformément à la demande des services de l'État, comme la commune s'y est engagée au travers d'une nouvelle OAP « densité et diversification de l'habitat ».

- **Réponse apportée :**
  - Création d'une OAP thématique « Densité et diversification de l'habitat » explicitant les programmes de logements neufs et les nouvelles typologies de logements créées.
  - Précisions apportées dans la pièce 1.3 – Rapport de justifications sur la composition de ces nouveaux programmes de logements, leur densité, le taux de logements aidés et leur apport en petite typologies.
  - Dans la pièce 1.1 – Diagnostic, partie « Documents cadres », ajout d'éléments permettant d'appréhender de la meilleure manière les attendus du SCoT de Marne-et-Gondoire en matière d'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat
  - Ajout dans la pièce 1.3 – Rapport de justifications, partie « III – Analyse foncière » d'éléments permettant de justifier de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT de Marne-et-Gondoire en matière d'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat

- **Réserve 2** - Dans le secteur, actuellement sans règle de hauteur, destiné à permettre la réalisation du projet de monument « totem » souhaité par la commune, en entrée ouest de la ville, une hauteur maximum devra être règlementée précisément.
  - **Réponse apportée** : Le secteur de « règle sans hauteur » a été supprimé du projet de PLU : les règles de hauteur des constructions prévues par le PLU dans les zones concernées seront appliquées.

CONSIDERANT que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, comprenant notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, ses documents graphiques et des annexes, est prêt à être approuvé ;

LE CONSEIL,

VU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

d'**APPROUVER** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bussy-Saint-Georges tel qu'il est annexé à la présente délibération.
La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-et-Marne et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

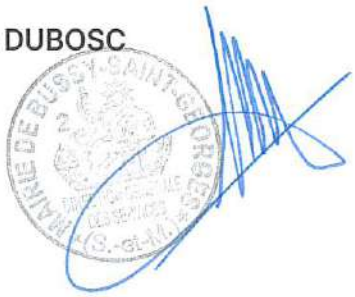
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Bussy-Saint-Georges aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération deviendra exécutoire :
- dès sa transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au Géoportail de l'urbanisme (GPU) ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

Il est rappelé que, dans un délai de deux mois courant à compter soit de sa transmission en Préfecture, soit de la réalisation de la dernière des modalités de publicité susvisées, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire (dans ce cas, l'absence de réponse à ce recours gracieux dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet, elle-même susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son apparition auprès du Tribunal administratif de Melun) ou directement d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun ou par voie dématérialisée (https://www.telerecours.fr/).

Le Maire,

Yann DUBOSC



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 6 : Pièces administratives – PLU mis à jour le 17 octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

Urbanisme réglementaire et planification et déplacement
Transmis à la Sous-préfecture de Torcy le :
Notifié le : Publié le : Le Maire, - Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, - Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2025.00463

Mise à jour n°1 des annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la Commune de Bussy-Saint-Georges,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-18, R.151-51 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération N°2024.00077 en date du 23 mai 2024,

VU la délibération du Conseil Municipal N°2025.00088 du 25 septembre 2025 portant modification du périmètre soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU),

VU la délibération du Conseil Municipal N°2025.00089 du 25 septembre 2025 portant extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de procéder à la mise à jour des annexes du PLU pour intégrer au dossier les éléments relatifs à l'adoption des nouveaux périmètres d'application du droit de préemption urbain et de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

ARRÊTE :

Article 1 : Le dossier de PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges est mis à jour par le présent arrêté. A cet effet, la pièce des annexes n°5.11 « Droit de préemption urbain » est remplacée par la pièce nommée « Périmètres relatifs au droit de préemption urbain et à la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » annexée au présent arrêté.

Article 2 : Cette mise à jour est effectuée dans le dossier de PLU tenu à la disposition du public :

- au service urbanisme de la Ville de Bussy-Saint-Georges (Centre Technique Municipal – 12 boulevard de Strasbourg) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. La prise de rendez-vous préalable est nécessaire par mail à urbanisme@bussy-saint-georges.fr ou par téléphone au 01.87.77.77.77
- sur le site internet de la commune : https://www.bussysaintgeorges.fr/
- sur le site du Géoportail de l'Urbanisme : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie principale (1 place de la Mairie).

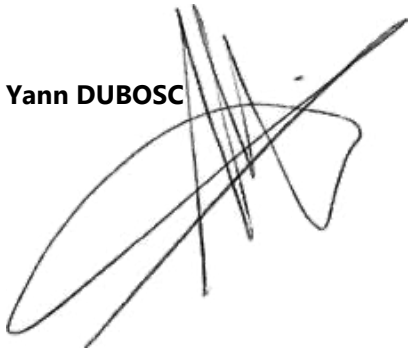
Article 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.

Fait à Bussy-Saint-Georges,

Le Maire,

Signé le 17/10/2025

Yann DUBOSC



REÇU EN PREFECTURE

Le 17 octobre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_AR-077-217700582-20251017-A2025004631O

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 6 : Pièces administratives – PLU approuvé le 09 avril 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

Bussy
Saint-Georges

Urbanisme réglementaire et planification
Transmis à la Sous-préfecture de Torcy le :
Notifié le : Publié le : Le Maire, - Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, - Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2024.00425

Prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la Commune de Bussy-Saint-Georges,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L153-48 ;

VU la délibération n°2024.00077 du Conseil municipal en date du 23 mai 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'amender le rapport de présentation ainsi que le règlement écrit du PLU pour répondre aux observations émises par Monsieur le sous-préfet de Torcy dans sa lettre d'observation du 29 juillet 2024 ;

CONSIDERANT que la rédaction de certaines dispositions règlementaires actuelles mérite également d'être clarifiée afin de ne pas contraindre l'aménagement et les futurs projets ;

CONSIDERANT qu'il est souhaitable d'effectuer différentes corrections rédactionnelles ;

CONSIDERANT qu'une procédure de modification du PLU est ainsi rendue nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :
- 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 nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- comporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants 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 par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée, puisqu'elle n'a pas pour objet de :
- majorer de 20% ou plus les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Il est prescrit une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bussy-Saint-Georges. La procédure a notamment pour objectif :

- de corriger les erreurs matérielles relevées relatives à la traduction des objectifs de densification du SCoT dans le rapport de présentation (diagnostic et rapport de justifications) ;
- de corriger les erreurs matérielles relatives aux données passées s'agissant de l'emploi et du logement par souci de cohérence et de précision (diagnostic et rapport de justifications) ;
- d'adapter différentes dispositions du règlement écrit du PLU, en particulier celles issues de l'article 2.6 « clôtures » des dispositions générales ;
- de mettre à jour les annexes ;
- de corriger plusieurs erreurs matérielles contenues dans le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée sera transmis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) pour avis avant la mise à disposition au public.

ARTICLE 3 : Les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

ARTICLE 4 : A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

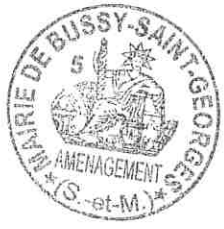
ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois, et publié sur le site internet de la commune. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet, et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Bussy-Saint-Georges,
le 27 septembre 2024

Le Maire,

Yann DUBOSC



REÇU EN PREFECTURE

Le 21 octobre 2024

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_AR-077-217700582-20241021-A2024004250

2024.00425

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **11 décembre 2025** **N° 2025.00124**

OBJET :
Décision de dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DELIBERATION APPROUVEE PAR	**25 Voix pour**	~~**Voix contre**~~	~~**A l'unanimité**~~
	7 Abstentions	~~**Non-participation au vote**~~	

L'An deux mille vingt-cinq le 11 décembre à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 4 décembre 2025, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Alain CHILEWSKI, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, M. Marc NOUGAYROL, M. Baptiste FABRY, M. Edouard LEROY, Mme Bernadette COLIN, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, M. Biangani BAROSE, M. Zavier ELOUNDOU, M. Fabien GOUPILLEAU, Mme Jenny JIMENEZ, Mme Patricia IPARRAGUIRRE, M. Mario PRINCIPATO, M. Albert MARQUES, M. Loïc MASSON, Mme Valéry MICHAUX, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, Mme Micheline ANCIAN, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :
- Mme Régine BORIES donne pouvoir à M. Yann DUBOSC
- Mme Amandine ROUJAS donne pouvoir à M. Baptiste FABRY
- Mme Khanh Natacha NGUYEN donne pouvoir à M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE
- Mme Evelyne VARRO donne pouvoir à M. William PETERS
- M. Azaïs KHALSI donne pouvoir à M. Mario PRINCIPATO
- Mme Béatrice BIJARD donne pouvoir à M. Marc NOUGAYROL
- M. Haykail ZAIER donne pouvoir à Mme Valéry MICHAUX

Absents et excusés :
- M. Christian EK
- Mme Carole DESPAGNE

Secrétaire : M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 34.

-.-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles R. 104-33 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération N°2024.00077 du 23 mai 2024 ;

VU l'arrêté du Maire N°2024.00425 en date du 27 septembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU le dossier de demande d'avis conforme déposé auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France le 05 septembre 2025 ;

VU le courriel de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Ile-de-France, en date du 19 septembre 2025, accusant réception de la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'avis conforme n°AKIF-2025-005211 de la MRAe d'Ile-de-France du 5 novembre 2025, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU répond au cadre réglementaire fixé en matière de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

LE CONSEIL,

VU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

d'**APPROUVER** l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Article 2 :

de **PRECISER** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

Article 3 :

d'**INFORMER** que la présente délibération sera en outre transmise au contrôle de légalité. Elle sera exécutoire dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et .2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Article 4 :

de **PRECISER** que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et/ou de sa publication, la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun.

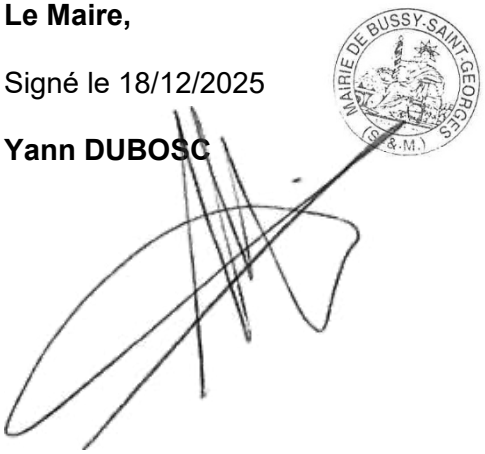
Article 5 :

de **DIRE** que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Signé le 18/12/2025

Yann DUBOSC



REÇU EN PREFECTURE

Le 18 décembre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_DE-077-217700582-20251211-D0020250012410

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2025-005211
du 05/11/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 5 novembre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025 et 16 septembre 2025, et 7 octobre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) approuvé le 23 mai 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 5 septembre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Georges, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe GRALL, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77), qui visent d'une part, à mettre en œuvre les effets du contrôle de légalité réalisé par le sous-préfet de Torcy (suite à des motifs d'incompatibilité du PLU avec le SCoT Marne et Gondoire relevés concernant les objectifs de densité humaine et la perméabilité des clôtures), et d'autre part, à clarifier certaines règles ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à :

1. compléter les pièces du rapport de présentation (le diagnostic et la justification des choix) afin de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT Marne et Gondoire :
    - en modifiant les objectifs de densité moyenne des espaces d'habitat (43.4 logements/ha au lieu de 39.5 logements/ha dans le PLU en vigueur) et de densité humaine (69.2 habitants-emploi/ha au lieu de 63.8 habitants-emploi/ha dans le PLU en vigueur) ;
    - en actualisant la démonstration d'atteinte aux objectifs pré-cités ;
2. modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, notamment :
    - secteur « Sycomore » : modifier le schéma de principe, par le repositionnement de la percée visuelle le long de l'allée Pierre-Edouard Dujard ;
    - secteur « Entrée de ville ouest » : matérialiser sur le schéma de principe, un recul de 13 m depuis la route départementale RD406, afin de transcrire les principes d'aménagements issus de l'étude loi Barnier justifiant une dérogation à la zone d'inconstructibilité ;

- secteur « La Rucherie » : matérialiser sur le schéma de principe, un recul de 80 m depuis l'autoroute A4, afin de transcrire les principes d'aménagements issus de l'étude loi Barnier justifiant une dérogation à la zone d'inconstructibilité ;

3. modifier le règlement, notamment en intégrant dans les dispositions générales, une règle favorisant le passage de la petite faune lors de la pose de clôtures, ce qui permet de prendre en compte la prescription de l'objectif 8 du SCoT Marne et Gondoire ;
4. corriger des erreurs matérielles (doublons, coquilles, etc) et clarifier certaines dispositions du règlement pour améliorer la lisibilité du document.

Considérant que les évolutions introduites dans les schémas de principe des OAP sont mises en cohérence avec les règles d'implantations des constructions applicables aux zones 1AUe et 1AUx ; que les évolutions portées par la procédure sont d'ampleur et de portée limitées.

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Georges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 5 septembre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 05/11/2025
Siégeaient :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD et Tony RENUCCI

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président par intérim

Guillaume Choisy

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **11 décembre 2025**

N° 2025.00125

OBJET :
Modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DELIBERATION APPROUVEE PAR	**30**	**Voix pour**	~~**Voix contre**~~	~~**A l'unanimité**~~
	2	**Abstentions**	~~**Non-participation au vote**~~	

L'An deux mille vingt-cinq le 11 décembre à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 4 décembre 2025, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :
M. Yann DUBOSC, M. Alain CHILEWSKI, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, M. Marc NOUGAYROL, M. Baptiste FABRY, M. Edouard LEROY, Mme Bernadette COLIN, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, M. Biangani BAROSE, M. Zavier ELOUNDOU, M. Fabien GOUPILLEAU, Mme Jenny JIMENEZ, Mme Patricia IPARRAGUIRRE, M. Mario PRINCIPATO, M. Albert MARQUES, M. Loïc MASSON, Mme Valéry MICHAUX, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, Mme Micheline ANCIAN, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :
- Mme Régine BORIES donne pouvoir à M. Yann DUBOSC
- Mme Amandine ROUJAS donne pouvoir à M. Baptiste FABRY
- Mme Khanh Natacha NGUYEN donne pouvoir à M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE
- Mme Evelyne VARRO donne pouvoir à M. William PETERS
- M. Azaïs KHALSI donne pouvoir à M. Mario PRINCIPATO
- Mme Béatrice BIJARD donne pouvoir à M. Marc NOUGAYROL
- M. Haykail ZAIER donne pouvoir à Mme Valéry MICHAUX

Absents et excusés :
- M. Christian EK
- Mme Carole DESPAGNE

Secrétaire : M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 34.

-.-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45, L.153-47, L.104-1 et suivants ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération N°2024.0077 le 23 mai 2024 ;

VU l'arrêté du Maire N°2024.00425 du 27 septembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU le dossier transmis aux personnes publiques associées (PPA) ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France effectuée par la commune le 5 septembre 2025 pour demander l'examen au cas par cas du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU les pièces du dossier qui sera mis à disposition du public ;

CONSIDERANT que le projet de modification répond au cadre réglementaire fixé en matière de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

CONSIDERANT qu'en application des mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

LE CONSEIL,

VU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

<u>Article 1</u> :

de **PRECISER** que le dossier de mise à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;
- la note de présentation du projet ;
- les avis de la MRAe et des PPA ;
- la note d'intention de prise en compte des avis ;
- la nouvelle annexe relative aux nouveaux périmètres du droit de préemption urbain et de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (intégrée au PLU en vigueur le 17 octobre 2025, via arrêté du Maire n°2025.00463).

<u>Article 2</u> :

de **FIXER** les modalités de la mise à disposition du public comme suit :

- La mise à disposition du public se tiendra **entre le lundi 5 janvier 2026 à partir de 9 h et le samedi 7 février 2026 jusqu'à 12 h**.
- L'ensemble des pièces composant le dossier sera consultable :

- en version papier, à l'accueil de la mairie principale (1 place de la mairie) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public (lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h) ;
- en version numérique, sur le site internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges

- Le public pourra formuler ses observations relatives au dossier via :
  - un registre papier, disponible à l'accueil de la mairie principale aux jours et horaires susmentionnés ;
  - un registre numérique, accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges
  - l'adresse mail suivante : mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges@mail.registre-numerique.fr

Article 3 :

de **PRECISER** qu'un avis au public l'informant de la mise à disposition du dossier sera publié au moins 8 jours avant le début de celle-ci dans un journal départemental. Cet avis sera également affiché au moins 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci au tableau d'affichage extérieur de la mairie de Bussy-Saint-Georges ainsi que sur les panneaux administratifs de la commune. Il fera par ailleurs l'objet d'une publication sur le site internet de la mairie : https://www.bussysaintgeorges.fr/

Article 4 :

de **PRECISER** qu'à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera, le cas échéant, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 5 :

de **PRECISER** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

Article 6 :

d'**INFORMER** que la présente délibération sera en outre transmise au contrôle de légalité. Elle sera exécutoire dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

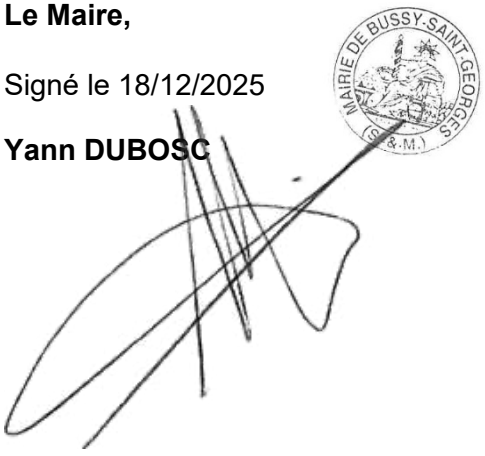
Article 7 :

de **DIRE** que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Signé le 18/12/2025

Yann DUBOSC



REÇU EN PREFECTURE

Le 18 décembre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_DE-077-217700582-20251211-D0020250012510

Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse en vue de l'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du : 09 avril 2026

Projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Note de synthèse en vue de l'approbation

Modifications apportées au dossier à la suite de la mise à disposition du public et de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Sommaire

Sommaire _____ *1*

Préambule _____ *2*

Synthèse des avis du public reçus en phase de mise à disposition du dossier de Modification Simplifiée n°1 _____ *5*

Synthèse des avis des PPA reçus en phase de consultation _____ *12*

Tableau récapitulatif : modifications apportées au dossier à la suite de la consultation des PPA et à la mise à disposition du public _____ *19*

Préambule

Origines de la procédure

Le 29 juillet 2024, à l'issue du contrôle de légalité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), M. le sous-préfet de Torcy a transmis à la commune de Bussy-Saint-Georges une lettre contenant des observations portant sur son incompatibilité avec le SCoT Marne et Gondoire :

En premier lieu, les objectifs du SCoT, présentés dans le diagnostic et le rapport de justifications et utilisés pour qualifier l'effort de densification à atteindre via le PLU ne sont pas corrects : le rapport de présentation doit ainsi être corrigé afin de démontrer la possibilité d'atteindre à horizon 2030 l'augmentation de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 ;

En second lieu, le règlement n'inclut pas l'obligation de permettre le passage de la petite faune lors de pose de clôtures, pourtant inscrite dans l'objectif 8 du DOO du SCoT.

La Modification simplifiée n°1 vise notamment à régulariser ces points.

Prescription de la Modification simplifiée n°1

Le 27 septembre 2024, le Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges a prescrit la Modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs de la Modification simplifiée n°1 sont les suivants :

- Corriger les erreurs matérielles relatives à la traduction des objectifs de densification du SCoT dans le rapport de présentation (diagnostic et rapport de justifications) ;
- Corriger les erreurs matérielles relatives aux données passées s'agissant de l'emploi et du logement par souci de cohérence et de précision (diagnostic et rapport de justification) ;
- D'adapter différentes dispositions du règlement écrit du PLU, en particulier celles issues de l'article 2.5 « clôtures » des dispositions générales ;
- De mettre à jour les annexes ;
- De corriger plusieurs erreurs matérielles contenues dans le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes du PLU.

Consultations menées

Dans ce cadre, et après constitution du dossier de modification, des consultations ont été menées conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme :

- auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- auprès du public.

Début septembre 2025, la Ville a mis à disposition le dossier aux Personnes Publiques Associées et transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France un dossier de demande d'examen au cas par cas, présentant la Modification simplifiée n°1 et ses incidences sur l'environnement.

En date du 5 novembre 2025, la MRAe a rendu un avis conforme concluant à **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Georges.

Par délibérations du 11 décembre 2025, le Conseil Municipal a :

- Approuvé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de Modification simplifiée n°1 du PLU (délibération 2025.00124) ;
- Fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier complet de Modification simplifiée n°1 du PLU (délibération 2025.00125).

Le dossier de mise à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- les différentes pièces du projet de la Modification simplifiée n°1 du PLU ;
- la notice de présentation du projet ;
- les avis de la MRAe et des PPA ;
- la note d'intention de prise en compte de ces avis ;
- la nouvelle annexe relative aux nouveaux périmètres du droit de préemption urbain et de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (intégrée au PLU en vigueur le 17 octobre 2025, via arrêté du Maire n°2025.00463).

La mise à disposition du public s'est ainsi tenue entre le lundi 5 janvier 2026 à partir de 9 h et le samedi 7 février 2026 jusqu'à 12 h. L'ensemble des pièces composant le dossier était consultable :

- en version papier, à l'accueil de la mairie principale (1 place de la mairie) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public (lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h) ;
- en version numérique, sur le site internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges

Le public a ainsi pu formuler ses observations relatives au dossier via :

- un registre papier, disponible à l'accueil de la mairie principale aux jours et horaires susmentionnés ;
- un registre numérique, accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges

- l'adresse mail suivante : mise-a-disposition-plu-bussy-st-georges@mail.registre-numerique.fr

Au total, 108 observations ont été reçues sur le registre numérique, aucune sur le registre papier ni par mail.

Ces observations, combinées à celles transmises par les PPA, ont ainsi pu conduire à des évolutions de contenu du document de PLU en vue de son approbation par le Conseil Municipal.

Présentation des modifications apportées

→ La présente note de synthèse a pour objets :

- d'assurer la meilleure information du public quant aux réponses apportées aux différents thèmes qui ont été abordés dans le cadre de cette mise à disposition ;
- de rappeler la façon dont la commune a décidé de prendre en compte les avis des personnes publiques associées ;
- de présenter de façon exhaustive les modifications qui ont été apportées au dossier de Modification simplifiée n°1 à la suite de ces différentes mises à disposition.

Ces modifications ne pourront en tout état de cause être effectives qu'après l'approbation du document par le Conseil Municipal.

Synthèse des avis du public reçus en phase de mise à disposition du dossier de Modification Simplifiée n°1

Note de lecture

Le traitement des observations est présenté de façon thématique. Pour chacun des thèmes, la synthèse des observations formulées et les modalités de prise en compte envisagées sont traitées conformément à la présentation suivante :

Thématique de l'observation

Synthèse des observations reçues se rapportant à la thématique.

Réponse et prise en compte envisagée par la Ville le cas échéant.

→ Modification apportée au dossier le cas échéant.

L'augmentation de l'emprise au sol autorisée dans différentes zones

De nombreuses observations indiquent s'opposer à l'augmentation de l'emprise au sol prévue dans différentes zones, se référant au point 2.1.2 de la Notice de présentation.

Ces observations relèvent d'une erreur de compréhension de la notice de présentation : la modification du Rapport de Justifications n'entraine en effet pas une modification du règlement écrit. Ces ajouts ont pour but de renforcer l'exhaustivité du Rapport de Justifications. Les modifications apportées aux dispositions du Règlement écrit sont présentées dans le Chapitre 2.3 de la Notice de présentation.

→ Le texte explicatif de la notice de présentation est renforcé afin de limiter les confusions :

« → Il est important de noter que les modifications apportées au Rapport de Justifications exposées ci-dessous (que ce soit le report des règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur, de destinations autorisées, etc.) n'entrainent pas de changement au sein du Règlement écrit. Les modifications apportées au Règlement écrit et aux dispositions qui s'y rapportent sont quant à elles exposées au Chapitre 2.3 de la présente notice. » (page 14)

La percée visuelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sycomore

De nombreuses observations s'opposent :

- Au repositionnement de la percée visuelle dans l'OAP Sycomore, qui aurait pour but « *d'empêcher un éventuel blocage de projet de construction ou d'aménagement causé par cette erreur matérielle* » ;
- À l'utilisation de la dénomination de « *percée visuelle* » au lieu de « *cône de vue* », moins prescriptive.

Le repositionnement de la percée visuelle au sein de l'OAP Sycomore a pour but de corriger une erreur matérielle, et protège ainsi correctement la vue sur le Château de Génitoy le long de l'allée Pierre-Edouard Dujard.

La dénomination de « percée visuelle » a été validée au moment de la révision du PLU en 2024 par les différentes parties prenantes. En complément, l'évolution de la dénomination n'entre pas dans le cadre des objectifs de la Modification simplifiée n°1 prescrite le 27 septembre 2024.

→ La notice de présentation est reformulée pour supprimer toute mention de « projet de construction ou d'aménagement ».

« Objectifs et justifications : La modification vise à rectifier le schéma de principes de l'OAP, pour correspondre à la réalité de la percée visuelle qui doit suivre l'allée Pierre-Edouard Dujard. La modification corrige aussi la référence à la « RD 06 » dans le texte : c'est la RD 406 qui doit être citée. » (page 23)

Les changements d'objectifs de densité résidentielle annoncés

Des observations relèvent que les augmentations de densités induites par la prise en compte de projets de logements passés ont pour effet d'augmenter la densité réelle de la commune à l'horizon 2035.

L'ajout de ces précisions au sein du Diagnostic et du Rapport de justifications n'a pas d'impact sur les projets de constructions passés, actuels et futurs prévus sur la commune. Ce report des opérations passées, non-répertoriées dans le PLU approuvé en 2024, a pour unique but de démontrer la compatibilité du document avec les objectifs fixés dans le SCoT Marne et Gondoire.

→ La notice de présentation est renforcée pour préciser ces éléments :

« → Il est important de noter que l'ajout de ces précisions au sein du Diagnostic et du Rapport de justifications n'a pas d'impact sur les projets de constructions passés, actuels et futurs prévus sur la commune. Ce report des opérations passées, non-répertoriées dans le PLU approuvé en 2024, a pour unique but de démontrer la compatibilité du document avec les objectifs fixés dans le SCoT Marne et Gondoire. » (page 9).

L'exposition aux nuisances (Loi Barnier)

Plusieurs contributaires souhaitent que les dispositions du PLU soient renforcées pour réduire l'exposition aux nuisances dans les zones de recul par rapport aux axes de circulations qui ont fait l'objet d'une « dérogation Loi Barnier », notamment via les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Certaines observations indiquent également l'absence de l'étude de dérogation de la Loi Barnier dans le contenu du dossier de Modification simplifiée.

Le PLU approuvé en 2024 contient déjà les prescriptions techniques adéquates basées sur les études de dérogation à la Loi Barnier. En complément, la procédure de Modification simplifiée n°1 n'a pas pour objet de modifier ces prescriptions techniques.

Pour le second point, cette étude n'étant pas modifiée dans le cadre de cette procédure de Modification simplifiée n°1, elle n'a pas été incluse dans le dossier de mise à disposition. Cette

étude fait toutefois toujours partie du PLU en vigueur (pièce 1.3.1), consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme, sur le site internet de la Ville et en Mairie et continuent à s'appliquer aux projets de construction concernés.

La zone humide de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Entrée de ville Ouest

Plusieurs observations relèvent que l'OAP Entrée de Ville Ouest (zone 1AUe) ne contient pas de référence à une zone humide potentiellement existante, se basant sur des observations établies sur la base du référentiel national des zones humides.

Une zone humide potentielle existe déjà sur le secteur et est repérée au règlement graphique, ainsi l'article 5.11 du règlement écrit s'applique donc toujours et implique la réalisation d'études complémentaires de caractérisation de la zone humide. L'OAP contient également des dispositions de protection des zones humides.

Il est à noter que la procédure de Modification simplifiée n°1 n'a pas pour objet de modifier les zones humides.

La hauteur autorisée pour les hôtels zone 1AUe

Plusieurs observations s'inquiètent de l'augmentation de la hauteur autorisée pour les hôtels en zone 1AUe du règlement (écrit et graphique), se référant au point 2.1.2 de la Notice de présentation.

Il s'agit d'une erreur de compréhension de la notice de présentation : la hauteur autorisée pour les hôtels en zone 1AUe n'évolue pas dans le cadre de la Modification simplifiée n°1. Cet ajout a pour unique but de renforcer l'exhaustivité du Rapport de Justifications.

→ Le texte explicatif de la notice de présentation est renforcé afin de limiter les confusions :

« → Il est important de noter que les modifications apportées au Rapport de Justifications exposées ci-dessous (que ce soit le report des règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur, de destinations autorisées, etc.) n'entrainent pas de changement au sein du Règlement écrit. Les modifications apportées au Règlement écrit et aux dispositions qui s'y rapportent sont quant à elles exposées au Chapitre 2.3 de la présente notice. » (page 12)

La gestion des grilles en zone 1AUe

Une observation indique que l'Article 4.4.2 concernant les clôtures en zone 1AUe se contredit, en autorisant cumulativement « *des grilles couleur foncée, des grilles de toute hauteur et des grilles sur muret* ».

Il s'agit en effet d'une coquille.

→ Le règlement est modifié pour clarifier la règle, lever les incohérences tout en conservant la cohérence architecturale de l'ensemble.

- La mention de la « grille de couleur foncée » est supprimée.
- Une disposition imposant le besoin d'une harmonie d'ensemble avec le bâtiment est ajoutée.
- La notice de présentation est complétée en ce sens (page 45-46).

L'autorisation des « autres hébergements touristiques » en UB et UC

Certaines observations s'inquiètent de l'autorisation de constructions destinées aux « autres hébergements touristiques » en zones UB et UC.

La modification vise simplement à rectifier une erreur matérielle : le tableau du règlement de ces zones indiquait leur interdiction, alors que le texte ne les interdisait nullement.

Comme indiqué dans les dispositions générales (Article 3.1), le texte prévaut sur les tableaux en cas de doute. La modification ne change ainsi pas la règle concernant ces destinations, qui demeurent autorisées en UB et en UC. Le tableau retranscrit maintenant cette autorisation.

Les clôtures : modèle Bussy et perméabilité pour la petite faune

Plusieurs contributaires s'inquiètent que le règlement n'impose plus le « modèle Bussy » dans certaines zones, ce qui entrainerait une perte de qualité architecturale.

La modification des règles liées au « modèle Bussy » permet de corriger des coquilles et quelques incohérences. La qualité architecturale est toujours promue, via les autres dispositions du règlement, et par les moyens suivants :

- en zone UA (village) un nuancier de teintes s'impose et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis (périmètre de protection des bâtiments historiques) ;
- en zone UG (domaine du Génitoy) l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est lui aussi requis (site classé/inscrit) ;

En zone UR (esplanade des religions), la Ville souhaite conserver une transparence entre les lots et les espaces publics.

Dans l'écoquartier du Sycomore (zones UF et 1AUA), une souplesse est apportée, afin que les clôtures dialoguent de façon harmonieuse avec les bâtiments.

D'autres observations proposent que les dispositions imposant des passages pour la petite faune dans les clôtures apportent des précisions techniques.

La souplesse dans l'écriture de la règle permet d'adapter la perméabilité des clôtures en fonction de l'ampleur et de la spécificité du projet. La formulation a été validée par la Direction Départementale des Territoires (DDT).

L'oubli de la pièce 5.3 dans le dossier mis à disposition

La pièce 5.3 « Classement sonore infrastructures » est mentionnée dans la notice mais n'apparait pas dans le dossier numérique mis à disposition.

La pièce a été ajoutée au dossier numérique dès réception et traitement de l'observation, avec une mention faite en page d'accueil du registre.

Elle était toutefois jointe au dossier papier mis à disposition en Mairie.

L'accessibilité numérique du dossier mis à disposition

Plusieurs contributaires constatent que certaines pièces en annexes du PLU ne sont pas accessibles à toutes et à tous, ne pouvant être lues par des logiciels de lecture de couche textuelle.

Certaines pièces annexes sont en effet issues de scans de documents transmis par les services de l'État, seule ressource disponible.

Le reste des pièces est lisible.

Les annexes concernées pourront être mises à jour dans le cadre d'une autre procédure, à condition que des versions numérisées et accessibles des documents soient transmises par les services de l'État.

Les règles de stationnement du PDMIF

En complément de l'observation du SIEMU issue de la phase de consultation des PPA, certaines observations demandent que le PLU soit mis en compatibilité avec les nouvelles règles de stationnement du Plan Des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF), devenu exécutoire en novembre 2025.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, la mise à jour des règles de stationnement sur le territoire communal, consécutive à l'approbation du PDMIF fin 2025, pourra être réalisée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, ces dispositions ne rentrant pas dans le cadre des objectifs de la Modification simplifiée prescrite le 27 septembre 2024.

Interdiction des pissettes

Certaines observations faisaient part de leur inquiétude quant à l'interdiction des pissettes en charge courante sans raccordement au réseau d'eaux pluviales, craignant que celles-ci entrainent une fragilisation structurelle des balcons et des terrasses.

La rédaction de la disposition a été validée par EpaMarne (aménageur d'Etat) et n'entraine aucun danger structurel.

Intégration des dispositions du SAGE Marne-Confluence

Certaines contributaires demandaient que les dispositions du SAGE Marne-Confluence soient intégrées au PLU dans le cadre de la présente modification.

La commune n'est pas située dans le périmètre d'application du SAGE Marne-Confluence ; elle ne doit donc pas intégrer ses dispositions.

Ajout de la carte de risque secteur Decathlon

Une observation s'interroge sur l'ajout d'une carte de risque technologique pour le secteur « Decathlon » dans la pièce 5.1e.

La pièce 5.1e était déjà annexée au PLU en vigueur. Le seul ajout relatif à ce document a été celui de la carte, améliorant grandement la lisibilité de celle fournie par les services de la DDT lors de l'approbation du PLU en vigueur en 2024.

Corrections de coquilles diverses

Certaines remarques relèvent une coquille dans le tableau des destinations autorisées :

- en secteur UBa : le tableau récapitulatif indique que les « autres hébergements touristiques » sont autorisés, alors que l'article 1.2 indique qu'ils sont interdits dans le secteur UBa.

→ Cette sous-destination a bien vocation à être interdite. Le tableau est ainsi corrigé pour reporter l'interdiction des « autres hébergements touristiques » en secteur UBa.

- en secteur Np : le tableau récapitulatif indique que les « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacle » et « Équipements sportifs » sont à la fois autorisés et interdits, entrainant une confusion.

→ Ces sous-destinations ont vocation à être interdites. Le tableau est ainsi corrigé pour reporter cette interdiction.

Synthèse des avis des PPA reçus en phase de consultation

Note de lecture

Pour chacun des avis, les observations formulées et les modalités de prise en compte envisagées sont traitées conformément à la présentation suivante :

Porteur de l'observation

La synthèse des observations contenues dans l'avis.

La prise en compte envisagée par la Ville.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Le 5 septembre 2025, la Ville a transmis à la MRAe d'Île-de-France un dossier comprenant le formulaire de demande d'examen au cas par cas, lequel présente le projet de Modification simplifiée n°1 ainsi que ses incidences sur l'environnement, en s'appuyant sur la grille de demande d'examen au cas par cas fournie par la DRIEAT(Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) et l'annexe obligatoire d'auto-évaluation des incidences sur l'environnement induites par le projet de Modification simplifiée n°1.

En date du 5 novembre 2025, la MRAe a transmis un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Georges :

« Considérant que les évolutions introduites dans les schémas de principe des OAP sont mises en cohérence avec les règles d'implantations des constructions applicables aux zones 1AUe et 1AUx ; que les évolutions portées par la procédure sont d'ampleur et de portée limitées.

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la Modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy- Saint- Georges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 5 septembre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale. »

La Ville prend acte de cette décision confirmant que les dispositions de la Modification simplifiée n°1 ne sont pas de nature à nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

En conséquence, le Conseil Municipal a adopté, lors de sa séance du 11 décembre 2025, une délibération entérinant cette position et actant formellement l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU.

Chambre d'Agriculture d'Île-de-France

Les dispositions de la Modification simplifiée n°1 n'ayant aucun impact sur l'activité agricole de la commune, la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France **n'émet pas de remarque particulière.**

La Ville prend acte de cette absence de remarque de la part de la Chambre d'Agriculture.

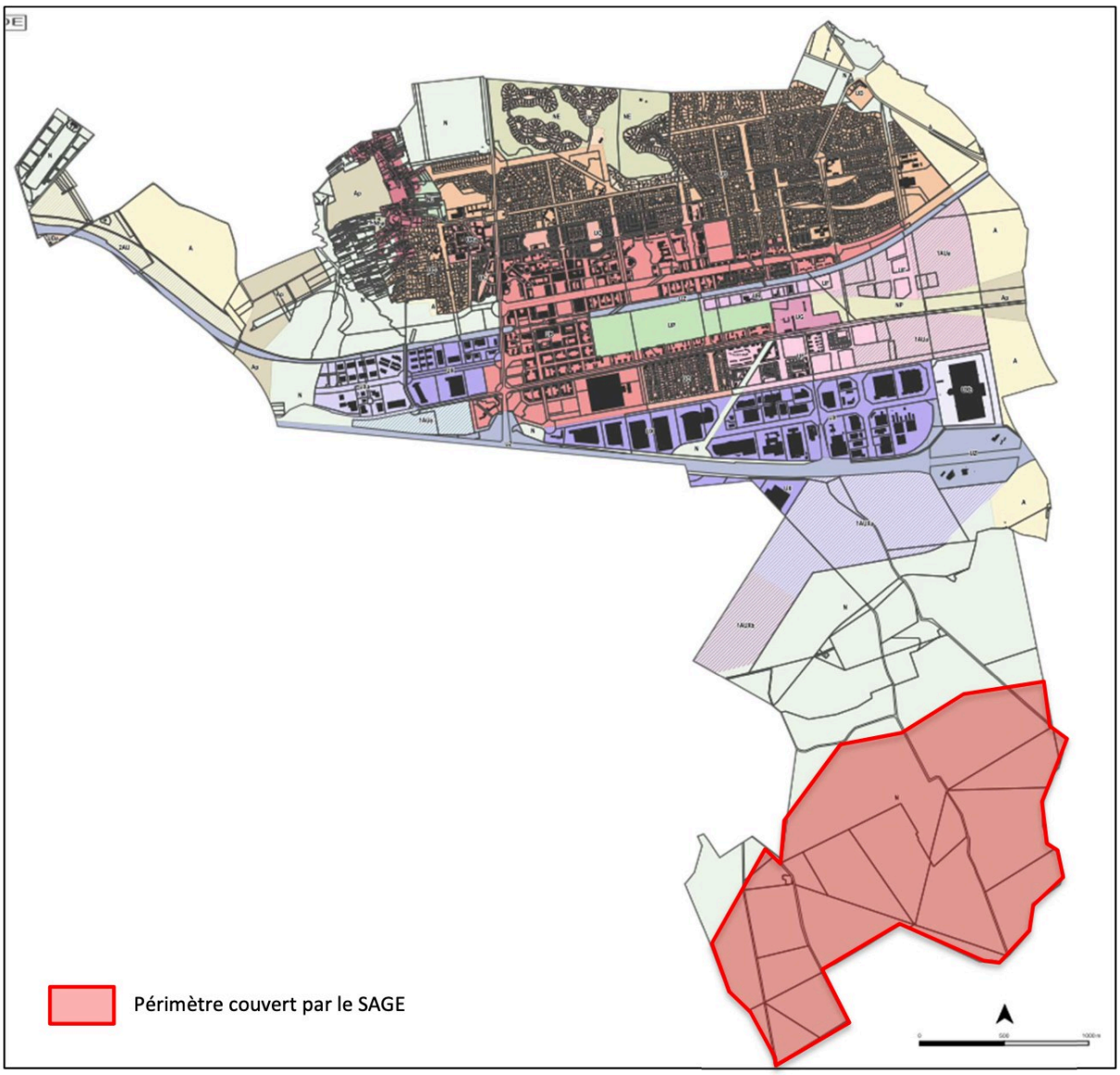
Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de l'Yerres

La CLE du SAGE indique que la révision du PLU de 2024 avait été l'occasion pour la commune d'intégrer des remarques concernant la protection des zones humides et des cours d'eau (affichage dans le règlement graphique) ainsi que de préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales, afin notamment d'anticiper les prescriptions du futur SAGE. Celui-ci a été approuvé en septembre 2025 par la CLE du bassin versant de l'Yerres et sera rendu applicable une fois l'arrêté inter-préfectoral publié.

La CLE du SAGE liste ensuite différentes dispositions réglementaires à modifier afin de rendre le PLU compatible avec les nouvelles dispositions du SAGE révisé.

La Ville prend acte de la modification des dispositions du SAGE et indique que ces dernières pourront être intégrées au PLU dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du document. Les objectifs définis dans l'arrêté du 27 septembre 2024 portant prescription de la Modification simplifiée n°1 n'ont pas pour prérogative d'apporter les modifications demandées. En outre, certaines de ces modifications dépasseraient le cadre réglementaire prévu pour une modification simplifiée.

La Ville souligne également que le périmètre du SAGE de l'Yerres ne s'applique que sur la partie Sud de la commune, sur une partie de la forêt de Ferrières classée en zone naturelle N. Les recommandations de la CLE du SAGE ne s'appliquent ainsi que sur cette partie de la commune couverte par le périmètre.



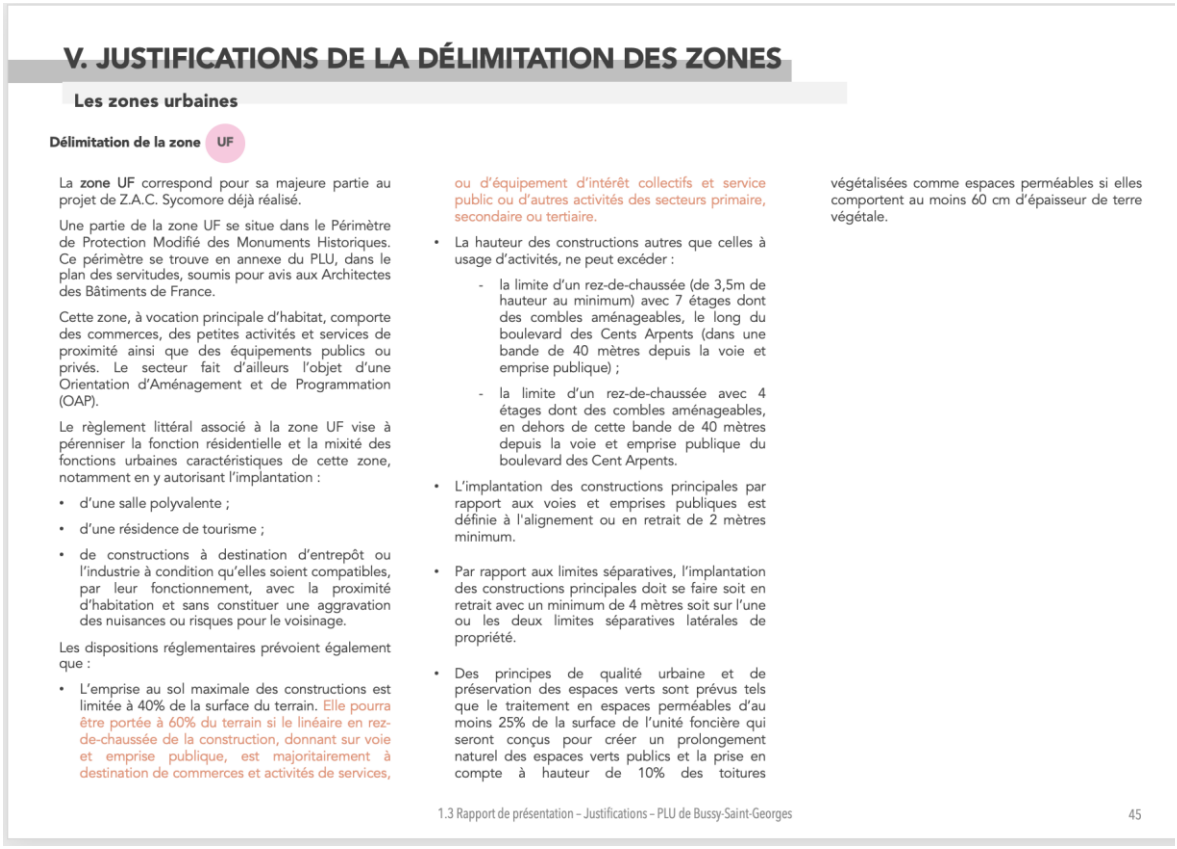
Périmètre d'application du SAGE sur le territoire communal

Enfin, la Ville précise que le SAGE Marne-Beuvronne est en cours d'élaboration et couvrira le reste de la commune. Son approbation étant prévue en 2031, la Ville pourra procéder aux ajustements à cette échéance.

La CLE du SAGE formule ensuite diverses observations :

- Les modifications apportées concernant les ouvertures dans les clôtures sont compatibles avec les orientations du SAGE de l'Yerres ;
- Des formulations ajoutées dans le rapport de justification pourraient être corrigées afin d'en améliorer la lisibilité et la clarté (pp.35 et 45 notamment).

→ Le rapport de présentation a été modifié en page 45. La page 35 est restée identique, les dispositions indiquées reprenant correctement celles du règlement écrit.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UF

La **zone UF** correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.

Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement littéral associé à la zone UF vise à pérenniser la fonction résidentielle et la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant l'implantation :

- d'une salle polyvalente ;
- d'une résidence de tourisme ;
- de constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et sans constituer une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle pourra être portée à 60% du terrain si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :
  - la limite d'un rez-de-chaussée (de 3,5m de hauteur au minimum) avec 7 étages dont des combles aménageables, le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique) ;
  - la limite d'un rez-de-chaussée avec 4 étages dont des combles aménageables, en dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

1.3 Rapport de présentation – Justifications – PLU de Bussy-Saint-Georges 45

Modifications apportées en p.45 du Rapport de présentation

- La CLE regrette « regrette une révision à la baisse des ambitions du PLU quant à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). ». La Ville précise que ce projet de Modification simplifiée n°1 n'a pas apporté de modification aux objectifs ZAN par rapport au PLU approuvé en 2024.
- La CLE recommande d'autoriser la suppression de remblais des mares dans les différentes zones du PLU, « certains plans d'eau artificiels connectés aux cours d'eau, tels que les étangs artificiels pouvant présenter certains risques environnementaux ». La Ville propose d'étudier la demande pour en évaluer les impacts et, le cas échéant, d'intégrer la modification dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document.
- Bien que ce point ne relève pas directement du SAGE, la CLE recommande d'ajouter une OAP Trame Verte et Bleue au PLU. La Ville précise que, par sa nature, cette demande ne pourra pas être intégrée au projet de Modification simplifiée n°1. En effet, l'ajout d'une OAP Trame Verte et Bleue ne rentre pas dans le cadre réglementaire prévu pour une procédure de modification simplifiée. Une évolution future du document d'urbanisme (modification ou révision) pourrait cependant permettre une création d'OAP Trame Verte et Bleue afin de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme.

En conclusion, la CLE du SAGE « émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de différents éléments permettant de garantir la compatibilité du document avec le nouveau SAGE :

- Mobilité des cours d'eau : prévoir la préservation d'une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau situés sur le bassin versant de l'Yerres ;
- Zones humides : Intégrer l'article 4bis du nouveau SAGE relatif à la protection des zones humides (interdiction d'impact de plus de 500 m²) à la page 19 du règlement du PLU ;
- Gestion des eaux pluviales : Prendre en compte la disposition 3.2.2 du SDAGE relative à la compensation des zones nouvellement imperméabilisées (disposition 20 du PAGD du SAGE) dans le PLU ;
- Vulnérabilité de la nappe de Champigny : Intégrer la carte de la vulnérabilité intrinsèque de la nappe de Champigny dans le rapport de présentation. »

La Ville indique que ces demandes pourront être intégrées dans une prochaine procédure d'évolution du document, celles-ci dépassant les objectifs définis dans l'arrêté du 27 septembre 2024 portant prescription de la Modification simplifiée n°1.

Syndicat Intercommunal d'Étude des Mobilités Urbaines (SIEMU)

Le SIEMU note que les adaptations projetées dans le projet de Modification simplifiée n°1 n'impactaient pas les conditions de mobilité des personnes sur le territoire. Le SIEMU émet ainsi un **avis favorable** sur le projet.

Le SIEMU précise toutefois que les ratios de stationnement automobiles inscrits dans le règlement écrit du PLU approuvé en mai 2024 sont conformes au PDUIF de 2014 mais devront faire l'objet d'une mise à jour à la suite de l'approbation en septembre 2025 du nouveau Plan des Mobilités d'Île-de-France (PDMIF), les nouvelles règles étant plus contraignantes pour les communes de même typologie que celle de Bussy-Saint-Georges.

La Ville prend acte de cet avis favorable de la part du SIEMU.

La mise à jour des règles de stationnement sur le territoire communal, consécutive à l'approbation du PDMIF pourra être réalisée lors d'une prochaine procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, ces dispositions ne relevant pas des prérogatives de la présente procédure.

EpaMarne

Les services de l'EpaMarne indiquent que les modifications apportées dans la Modification simplifiée n°1 restent cohérentes avec leurs opérations et n'appellent pas d'observation.

Il est toutefois fait mention d'un échange préalable avec les services de la Ville, au travers duquel l'EpaMarne a demandé à la Ville de préciser une disposition réglementaire concernant les pissettes : « Le règlement devra préciser que les pissettes qui assurent un rôle de trop plein sur les balcons resteront possibles. ». Le courrier demande ainsi la prise en compte de cette observation.

La Ville précise qu'à la suite d'un échange plus approfondi avec les services de l'EpaMarne consécutif à la réception de cet avis, ces derniers ont convenu que la rédaction apportée dans le projet de Modification simplifiée n°1 était pertinente et répondait à leurs attentes. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une modification en ce sens par rapport au projet mis à disposition du public.

Département de Seine-et-Marne

Les services du département de Seine-et-Marne indiquent **ne pas avoir de remarque** sur le projet de Modification simplifiée n°1.

La Ville prend acte de cette absence de remarque de la part du département.

Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Dans un courrier en date du 25 novembre 2025, l'Architecte des Bâtiments de France liste plusieurs remarques et observations portant sur le diagnostic territorial, le rapport de justifications, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit. Ces remarques et observations ont trait à de nombreux sujets patrimoniaux et architecturaux.

Cet avis ayant été transmis hors délai et les modifications sollicitées ne relevant pas des objectifs de la procédure. Les ajustements préconisés seront étudiés dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Syndicat Départemental des Énergies de Seine-et-Marne (SDESM)

Les services du SDESM indiquent **ne pas avoir de remarques** sur le projet de Modification simplifiée n°1.

La Ville prend acte de cette absence de remarque.

Commune de Ferrières-en-Brie

La commune de Ferrières-en-Brie indique **ne pas avoir pas d'avis contraire ou négatif** sur le projet de Modification simplifiée n°1.

La Ville prend acte de cette absence d'avis contraire ou négatif de la part de la commune de Ferrières-en-Brie.

Commune de Chanteloup-en-Brie

La commune de Ferrières-en-Brie indique **ne pas avoir d'observation** sur le projet de Modification simplifiée n°1.

La Ville prend acte de cette absence d'observation de la part de la commune de Chanteloup-en-Brie.

Tableau récapitulatif : modifications apportées au dossier à la suite de la consultation des PPA et à la mise à disposition du public

Pièce concernée	Page	Modifications apportées à la suite de la consultation des PPA et de la mise à disposition du public
1.3 – Rapport de présentation – Justifications	p.45	Rédaction initiale : *« L 'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain, portée à 60% du terrain pourra être accepté si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. »* Rédaction modifiée : *« L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle pourra être portée à 60% du terrain si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. »* L'illustration de la modification de rédaction a également été actualisée en conséquence.

4.1 – Règlement écrit	p.185	**Article 1AUe – 4.4.2 :**
		Rédaction initiale :
		« 4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques
		- *« Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.*
		- *Elles devront être constituées par :*
		  ○ *o soit des grilles de couleur foncée*
		  ○ *o soit muret surmonté d'une grille*
		  ○ *o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères*
		  ○ *o soit d'une grille de toute hauteur. »*
		
		Rédaction modifiée :
		« 4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques
		- *Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.*
		- *Elles devront être constituées par :*
		  ○ *soit un muret surmonté d'une grille*

		○ *soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères* ○ *soit d'une grille de toute hauteur.* - *Elles devront présenter une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal. »*
	p.41	**Article UB1 :** La sous-destination « Autres hébergements touristiques » en secteur UBa est reportée comme étant « interdite » dans le tableau de synthèse.
	p.213	**Article N1 :** Les sous-destinations « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacle » et « Équipements sportifs » sont reportées comme étant interdites dans le tableau de synthèse.
Notice de présentation	p.9	**Article 2.1.1** Ajout de la phrase suivante : *« → Il est important de noter que l'ajout de ces précisions au sein du Diagnostic et du Rapport de justifications n'a pas d'impact sur les projets de constructions passés, actuels et futurs prévus sur la commune. Ce report des opérations passées, non-répertoriées dans le PLU approuvé en 2024, a pour unique but de démontrer la compatibilité du document avec les objectifs fixés dans le SCoT Marne et Gondoire. »*
	p.14	**Article 2.1.2** Ajout de la phrase suivante : *« → Il est important de noter que les modifications apportées au Rapport de Justifications exposées ci-dessous (que ce soit le report des règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur, de destinations autorisées, etc.) n'entrainent pas de changement au sein du Règlement écrit. Les modifications apportées au Règlement écrit et aux dispositions qui s'y rapportent sont quant à elles exposées au Chapitre 2.3 de la présente notice. »*

	p.22	**Article 2.2.1** Rédaction initiale : *« La modification vise à rectifier le schéma de principes de l'OAP, pour correspondre à la réalité de la percée visuelle et ainsi empêcher un éventuel blocage de projet de construction ou d'aménagement causé par cette erreur matérielle. Cette percée visuelle existante doit suivre l'allée Pierre-Edouard Dujard. »* Rédaction modifiée : *« La modification vise à rectifier le schéma de principes de l'OAP, pour correspondre à la réalité de la percée visuelle qui doit suivre l'allée Pierre-Edouard Dujard. »*
	p.45-46	**Article 2.3.13** **Ajout de la phrase suivante :** *« Article 4.4.2 (Les clôtures et portails – en bordure des voies et emprises publiques) : Supprimer l'autorisation des « grilles de couleur foncée », qui entraine une contradiction avec les autres dispositions de l'article, et ajouter une disposition imposant que « les clôtures présentent une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal » pour conserver une cohérence architecturale. »* Ajout du tableau comparatif Avant modification / Après modification.

NB : L'annexe complémentaire « Mise à jour des annexes DPU et DPC », présente dans le dossier de mise à disposition du public, a entre-temps été déposée sur le Géoportail de l'Urbanisme conformément à la procédure de mise à jour des annexes lancée par l'arrêté du Maire N°2025.00463 le 17 octobre 2025. Cette pièce renvoie ainsi la pièce n°5.7 du PLU approuvé dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°1.

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation
Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du : 09 avril 2026

SOMMAIRE

Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la modification simplifiée vise à présenter les évolutions du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges.

1. PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE..... 3

2. DEUXIEME PARTIE : EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER 8

1. PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges a été approuvé le 23 mai 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU développe trois axes stratégiques :

- **Axe 1 – Accompagner un développement qualitatif et diversifié**

Objectif 1 : Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante

Objectif 2 : Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville

Objectif 3 : Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain

- **Axe 2 – Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée**

Objectif 1 – Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité

Objectif 2 – Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel

Objectif 3 – Faciliter les mobilités intra-communales

- **Axe 3 – Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable**

Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

Objectif 2 : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques

Le 29 juillet 2024, à l'issue du contrôle de légalité du PLU, M. le sous-préfet de Torcy a transmis à la commune de Bussy-Saint-Georges une lettre contenant des observations identifiant plusieurs motifs d'illégalité, portant sur son incompatibilité avec le SCoT Marne et Gondoire :

- En premier lieu, les objectifs du SCoT, présentés dans le diagnostic et le rapport de justifications et utilisés pour qualifier l'effort de densification à atteindre via le PLU ne sont pas corrects : le rapport de présentation doit ainsi être corrigé afin de démontrer la possibilité d'atteindre à horizon 2030 l'augmentation de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 ;

- En second lieu, le règlement n'inclut pas l'obligation de permettre le passage de la petite faune lors de pose de clôtures, pourtant inscrite dans l'objectif 8 du DOO du SCoT.

La modification simplifiée vise notamment à régulariser ces points.

1.2.Objectifs de la modification simplifiée

Depuis son approbation le 23 mai 2024, le PLU de Bussy-Saint-Georges n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification.

Le 27 septembre 2024, le Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges a prescrit la modification simplifiée n°1 de son document d'urbanisme.

Les éléments d'évolution de cette modification ne remettent pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Les principaux objectifs de la modification simplifiée n°1 sont les suivants :

- Corriger les erreurs matérielles relatives à la traduction des objectifs de densification du SCoT dans le rapport de présentation (diagnostic et rapport de justifications) ;

- Corriger les erreurs matérielles relatives aux données passées s'agissant de l'emploi et du logement par souci de cohérence et de précision (diagnostic et rapport de justification) ;

- D'adapter différentes dispositions du règlement écrit du PLU, en particulier celles issues de l'article 2.5 « clôtures » des dispositions générales ;

- De mettre à jour les annexes ;

- De corriger plusieurs erreurs matérielles contenues dans le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes du PLU.

1.3.Objet de la procédure de modification simplifiée du PLU

Pour permettre l'ajustement du rapport de présentation (diagnostic et rapport de justifications), du règlement écrit et graphique, des OAP et des annexes, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU.

Les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme définissent la procédure pour faire évoluer un PLU.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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. ».*

Dans le cas présent, la procédure n'a pas pour objet de :

- modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de la nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

La procédure de modification est par conséquent la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU. Le Code de l'Urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes : la modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44) et la modification simplifiée (L.153-45 à L.153-48).

Le projet de modification de droit commun, soumis à enquête publique, est nécessaire lorsqu'il a pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, les modifications envisagées n'entrent pas dans ce cadre.

Cette modification :

- n'augmente en effet pas de plus de 20% les possibilités de construire en zone U, AU, A ou N puisqu'aucune des modifications liées au règlement écrit et graphique n'a pour objet d'augmenter la constructibilité d'une zone ou d'un secteur. Elles ont pour objet la mise en cohérence de certaines règles entre différents articles, la clarification de formulations (erreurs matérielles), des adaptations mineures de règles qui ont fait l'objet d'oublis lors de l'approbation et une modification de règlement concernant les clôtures dans les dispositions générales afin de garantir le passage de la petite faune ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne vise pas à appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-45 précise que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

→ La procédure de modification simplifiée est en conséquence la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme.

1.4. La procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges

La modification simplifiée du PLU se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- prescription de la modification du PLU et définition des objectifs poursuivis ;
- élaboration de la note de présentation du projet et préparation des pièces modifiées du PLU ;
- évaluation environnementale de la modification simplifiée si l'examen de la mission régionale environnementale (MRAe) y est favorable (procédure d'examen au cas-par-cas);
- délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- notification du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- mise à disposition du public du dossier et des avis des PPA avec un registre ;

- rectification éventuelle du projet de modification simplifiée afin de tenir compte des avis, des observations du public ;
- bilan de la mise à disposition du projet au public et délibération motivée d'approbation ;
- transmission du dossier de modification simplifiée approuvé au Préfet de Seine-et-Marne et réalisation des modifications éventuelles demandées (contrôle de légalité) ;
- affichage de la délibération approuvant la procédure : affichage en mairie, publicité dans un journal diffusé dans le département, publication sur le Géoportail de l'Urbanisme et entrée en vigueur de la modification simplifiée (opposabilité).

2. DEUXIEME PARTIE : EVOLUTIONS APPORTEES AU DOSSIER

2.1 Évolutions du Rapport de Présentation

2.1.1 – Diagnostic et Rapport de Justifications – Correction liées aux objectifs de densité

Objectifs et justifications :

Cette modification a pour objectif de :

- mettre à jour les objectifs de densité (densité humaine et densité des espaces d'habitat) du SCoT Marne et Gondoire à 2030 présentés dans le diagnostic et le rapport de justification, ceux-ci étant erronés dans la version du dossier de PLU approuvé en mai 2024 ;
- démontrer que le PLU est compatible avec ces chiffres actualisés.

Cette demande, issue d'une lettre d'observation émise par le sous-préfet de Torcy en date du 29 juillet 2024, vise à renforcer la solidité juridique du document dans son ensemble.

Pour justifier de la compatibilité avec le SCoT, les données concernant le nombre d'emplois et de programmes de logements dans les espaces d'habitat et les espaces urbanisés à la date d'approbation du SCoT ont été actualisés, corrigeant ainsi des oublis par rapport aux données présentées dans le document approuvé.

→ Il est important de noter que l'ajout de ces précisions au sein du Diagnostic et du Rapport de justifications n'a pas d'impact sur les projets de constructions passés, actuels et futurs prévus sur la commune. Ce report des opérations passées, non-répertoriées dans le PLU approuvé en 2024, a pour unique but de démontrer la compatibilité du document avec les objectifs fixés dans le SCoT Marne et Gondoire.

Présentation des modifications apportées :

- Modification des objectifs de densité humaine et d'habitat du SCoT affichés dans les pièces 1.1-Diagnostic (p.11) et 1.3-Justifications (p.18) ;
- Actualisation des démonstrations d'atteinte de ces objectifs dans la pièce 1.3-Justifications (p.18, 19, 20)

Diagnostic - Page 11 :

Avant modification :

Présentation des documents cadres

Objectifs de densité démographique

Le Tome 3 du DOO du SCoT Marne et Gondoire adapte les objectifs du SDRIF aux échelles communales au sein de l'intercommunalité. Les objectifs de densité moyenne des espaces d'habitat et de densité humaine sont ainsi déployés de la manière suivante (cf. tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat et de l'atteinte de ces objectifs pages suivantes) :

- Densité moyenne des espaces d'habitat : elle correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.
  - Densité moyenne des espaces d'habitat à Bussy Saint-Georges en 2013 : 38 logements / ha
  - Selon les objectifs du SCoT, la densité moyenne des espaces d'habitat devra atteindre en 2030 au minimum 39,5 logements/ha.
- Densité humaine : elle est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois par la superficie des espaces urbanisés.
  - Densité humaine à Bussy Saint-Georges en 2014 : 60,2 habitants-emplois / ha
  - Selon les objectifs du SCoT , la densité humaine devra atteindre en 2030 au minimum 63,8 habitants-emplois /ha.

Densité moyenne pour la construction de logements neufs : (cf. tableau récapitulatif des objectifs)

Le SCoT prévoit des objectifs de densité pour la construction de logements neufs de l'ordre de 85 logements/ha, ainsi que des objectifs de diversification vers des typologies d'habitat plus petites et adaptées aux jeunes actifs ou aux publics séniors

→ *L'atteinte de ces objectifs par le projet de PLU est explicitée dans la pièce n° 1.3 – Rapport de justifications.*

Après modification :

Présentation des documents cadres

Objectifs de densité démographique

Le Tome 3 du DOO du SCoT Marne et Gondoire adapte les objectifs du SDRIF aux échelles communales au sein de l'intercommunalité. Les objectifs de densité moyenne des espaces d'habitat et de densité humaine sont ainsi déployés de la manière suivante (cf. tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat et de l'atteinte de ces objectifs pages suivantes) :

- Densité moyenne des espaces d'habitat : elle correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.
  - Densité moyenne des espaces d'habitat à Bussy Saint-Georges en 2013 : 38 logements / ha
  - Selon les objectifs du SCoT, la densité moyenne des espaces d'habitat devra atteindre en 2030 au minimum 43,4 logements/ha.
- Densité humaine : elle est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois par la superficie des espaces urbanisés.
  - Densité humaine à Bussy Saint-Georges en 2014 : 60,2 habitants-emplois / ha
  - Selon les objectifs du SCoT , la densité humaine devra atteindre en 2030 au minimum 69,2 habitants-emplois /ha.

Densité moyenne pour la construction de logements neufs : (cf. tableau récapitulatif des objectifs)

Le SCoT prévoit des objectifs de densité pour la construction de logements neufs de l'ordre de 85 logements/ha, ainsi que des objectifs de diversification vers des typologies d'habitat plus petites et adaptées aux jeunes actifs ou aux publics séniors

→ *L'atteinte de ces objectifs par le projet de PLU est explicitée dans la pièce n° 1.3 – Rapport de justifications.*

Rapport de justifications - Page 18

Avant modification :

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Comme énoncé dans les pages 12 et 13 du diagnostic territorial (pièce 1.1 du PLU), le projet de PLU doit permettre d'atteindre les objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat ainsi que les objectifs d'augmentation de la densité humaine inscrits au SDRIF et ventilés par commune dans le SCoT Marne et Gondoire (les chiffres sont présentés sous forme de tableau page suivante).

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à 38 logements/ha la densité des espaces d'habitat de la commune en 2013. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité de 39,5 logements/ha dans ces espaces d'habitat de 2013.

Ce calcul se base sur :
- La superficie des espaces d'habitat en 2013, estimée à **278,87 ha** dans les données du SCoT Marne et Gondoire ;
- Le nombre de logement dans ces espaces en 2013, estimé à **10 503** logements.

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :

- Additionner les logements réalisés ou à réaliser dans ces espaces d'habitat de 2013, entre 2014 et 2030, soit les programmes de la Rocade Croix-Saint-Georges (203 déjà réalisés, et environ 70 en projet qui seront réalisés sous peu) et de la Jonchère (133 logements), ce qui aboutit à un total potentiel de **406 logements supplémentaires**.
- Le nombre total de logements pourra donc atteindre, dans les espaces urbanisés de 2013, 10 909 logements.

→ La densité des espaces d'habitat de 2013 en 2030 est donc estimée à **39,1 logements/ha (10 909 logements / 278,87 ha), une densité compatible avec l'objectif de 39,5 logements/ha énoncée au SCoT.**

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à **60,2 la densité humaine (habitants+emplois/ha)** des espaces urbanisés de référence de la commune en 2014. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité humaine de **63,8** sur les espaces urbanisés de référence du SCoT.

Ce calcul se base sur :
- La superficie de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT en 2014 : **574,6 ha**
- Le nombre d'habitants en 2014 : **25 910**
- Le nombre d'emplois en 2013 : **8684**

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :

- Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence entre début 2014 et fin 2017 : **417 logements** (donnés SCoT)
- Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence sur la période 2018-2030 (Rocade Croix-Saint-Georges, Jonchère, Quartier du Golf et Lot SY31 du Sycomore) : **518 logements** (données PLU)

→ Entre 2014 et 2030, ce sont donc **935 logements supplémentaires** construits dans les espaces urbanisés de référence.

- Ces 935 logements pourront apporter entre **1963** (taille de ménages de 2,1 personnes) et **2244** (taille de ménage de 2,4 personnes) habitants supplémentaires sur les espaces urbanisés de référence.
- A ces habitants supplémentaires, il convient d'ajouter **65 emplois** qui seront créés dans le Centre-Ville et le Secteur du Golf.

En 2030, nous aurons donc sur les espaces urbanisés de référence :
→ **Fourchette basse : une densité humaine de 63,7**
→ **Fourchette haute : une densité humaine de 64,2**

Ces chiffres sont donc compatibles avec l'objectif de densité humaine de 63,8 exprimé dans le SCoT Marne et Gondoire.

Après modification :

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Comme énoncé dans les pages 12 et 13 du diagnostic territorial (pièce 1.1 du PLU), le projet de PLU doit permettre d'atteindre les objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat ainsi que les objectifs d'augmentation de la densité humaine inscrits au SDRIF et ventilés par commune dans le SCoT Marne et Gondoire (les chiffres sont présentés sous forme de tableau page suivante).

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à 38 logements/ha la densité des espaces d'habitat de la commune en 2013. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité de 43,4 logements/ha dans les espaces d'habitat de 2013.

Ce calcul se base sur :
- La superficie des espaces d'habitat en 2013, estimée à **278,87 ha** dans les données du SCoT Marne et Gondoire ;
- Le nombre de logements dans ces espaces en 2013, estimé à **10 503** logements.

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :

- **Additionner les logements réalisés ou à réaliser dans ces espaces d'habitat de 2013, entre 2014 et 2030, soit :**
  - Les programmes de la Rocade Croix-Saint-Georges (203 déjà réalisés, et environ 70 en projet qui seront réalisés sous peu) ;
  - Le programme de la Jonchère (133 logements) ;
  - Le programme Bellagio (120 logements issus d'un changement de destination) ;
  - Le programme 1 rue des Halles (225 logements issus d'un changement de destination) ;

→ Ce qui aboutit à un total potentiel de **751 logements supplémentaires.**
→ Le nombre total de logements pourra donc atteindre en 2030, dans les espaces d'habitat de 2013, **11 254 logements.**

→ La densité des espaces d'habitat de 2013 en 2030 est donc estimée à 40,4 logements/ha (11 254 logements / 278,87 ha), une densité compatible avec l'objectif de 43,4 logements/ha énoncé au SCoT.

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à **60,2 la densité humaine (habitants+emplois/ha)** des espaces urbanisés de référence de la commune en 2014. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité humaine de 69,2 habitants+emplois/ha sur les espaces urbanisés de référence du SCoT.

Ce calcul se base sur :
- La superficie de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT en 2014 : **574,6 ha**
- Le nombre d'habitants en 2014 : **25 910**
- Le nombre d'emplois en 2013 : **8684**

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :
- **Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence entre début 2014 et fin 2017** (Bellagio, 1 rue des Halles, lot J7, Rocade Croix-Saint-Georges) : 746 logements
- **Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence sur la période 2018-2030** (Rocade Croix-Saint-Georges, Jonchère, Quartier du Golf, lot J6 et lot SY31 du Sycomore) : 653 logements (données PLU)

→ Entre 2014 et 2030, ce sont donc 1 399 logements supplémentaires construits dans les espaces urbanisés de référence.
→ Ces 1 399 logements pourront apporter entre 2938 (taille de ménages de 2,1 personnes), 3218 (taille de ménage de 2,3 personnes) et 3358 (taille de ménage de 2,4 personnes) **habitants** supplémentaires sur les espaces urbanisés de référence.
→ A ces habitants supplémentaires, il convient d'ajouter 1080 **emplois créés sur la période 2014-2030 : 800** emplois créés sur la commune entre 2014 et 2018 (INSEE), au minimum **215 emplois** créés sur les secteurs LDV et Gustave Eiffel entre 2018 et 2024 (d'après les données transmises à la commune) et **65 emplois** qui seront créés dans le Centre-Ville et le Secteur du Golf entre 2024 et 2030.

En 2030, nous aurons donc sur les espaces urbanisés de référence :
→ **Fourchette basse : une densité humaine de 67,2 habitants+emplois/ha**
→ **Fourchette moyenne : une densité humaine de 67,7 habitants + emplois/ha**
→ **Fourchette haute : une densité humaine de 67,9 habitants+emplois/ha**

Ces chiffres sont donc compatibles avec l'objectif de densité humaine de 69,2 habitants+emplois/ha exprimé dans le SCoT Marne et Gondoire.

1.3 Rapport de présentation – Justifications – PLU de Bussy-Saint-Georges 18

Rapport de justifications - Page 19

Avant modification :

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Nouveaux programmes de logements dans les espaces d'habitat de 2013	Année de réalisation	Nombre de logements	Statut
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	96	Réalisés
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	30	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	57	
Rocade Croix-Saint-Georges	2017	20	
Rocade Croix-Saint-Georges	2030	70	En projet PLU
Jonchère	2030	133	
Total théorique		406	

Superficie (en ha) des espaces d'habitat en 2013 (refter)	Nombre de logements en 2013 (refter)	Estimation du nombre total potentiel de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013	Estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030
278,87	10 503	10 909	39,1

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Superficie (en ha) des espaces urbanisés stricts en 2013 (enveloppe SCoT de référence)	574,6	Données SCoT
Habitants	25 910	
Nombre d'emplois en 2013	8684	
Densité humaine en 2013	60,2	
Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre début 2014 et fin 2017	417	
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030*	518	Estimations du projet PLU
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre 2014 et 2030	935	
Estimation du nombre d'habitants supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014**	2151	
Estimation du nombre d'emplois supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030	65	
Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	28 060	
Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, en 2030	64,1	

** Ce chiffre comprend :*
- *Rocade Croix Saint-Georges : 70 logements*
- *Jonchère : 133 logements*
- *Secteur du Golf : 233 logements*
- *Lot SY31 : 82 logements*

*** Ce chiffre se base sur une estimation d'une taille moyenne des ménages évoluant à 2,3 personnes.*

Après modification :

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Nouveaux programmes de logements dans les espaces d'habitat de 2013	Année de réalisation	Nombre de logements	Statut
Bellagio	2014-2015	120	Réalisés
1 rue des Halles	2014-2015	225	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	96	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	30	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	57	
Rocade Croix-Saint-Georges	2017	20	
Rocade Croix-Saint-Georges	2030	70	En projet PLU
Jonchère	2030	133	
TOTAL THÉORIQUE		751 logements	

Superficie (en ha) des espaces d'habitat en 2013 (refter)	Nombre de logements en 2013 (refter)	Estimation du nombre total potentiel de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013	Estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030
278,87	10 503	11 254	40,4

+751

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Superficie (en ha) des espaces urbanisés stricts en 2013 (enveloppe SCoT de référence)	574,6	Données SCoT
Habitants	25 910	
Nombre d'emplois en 2013	8684	
Densité humaine en 2013	60,2	
Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre début 2014 et fin 2017*	746	Données communales
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030**	653	Estimations du projet PLU
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre 2014 et 2030	1399	
Estimation du nombre d'habitants supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014***	3218	
Estimation du nombre d'emplois supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030	1080	
Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	29 128	
Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, en 2030	67,7	

** Ce chiffre comprend :*
- *Rocade Croix St-Georges : 203 logements*
- *1 rue des Halles : 225 logements*
- *Bellagio : 120 logements*
- *Lot J7 : 198 logements*

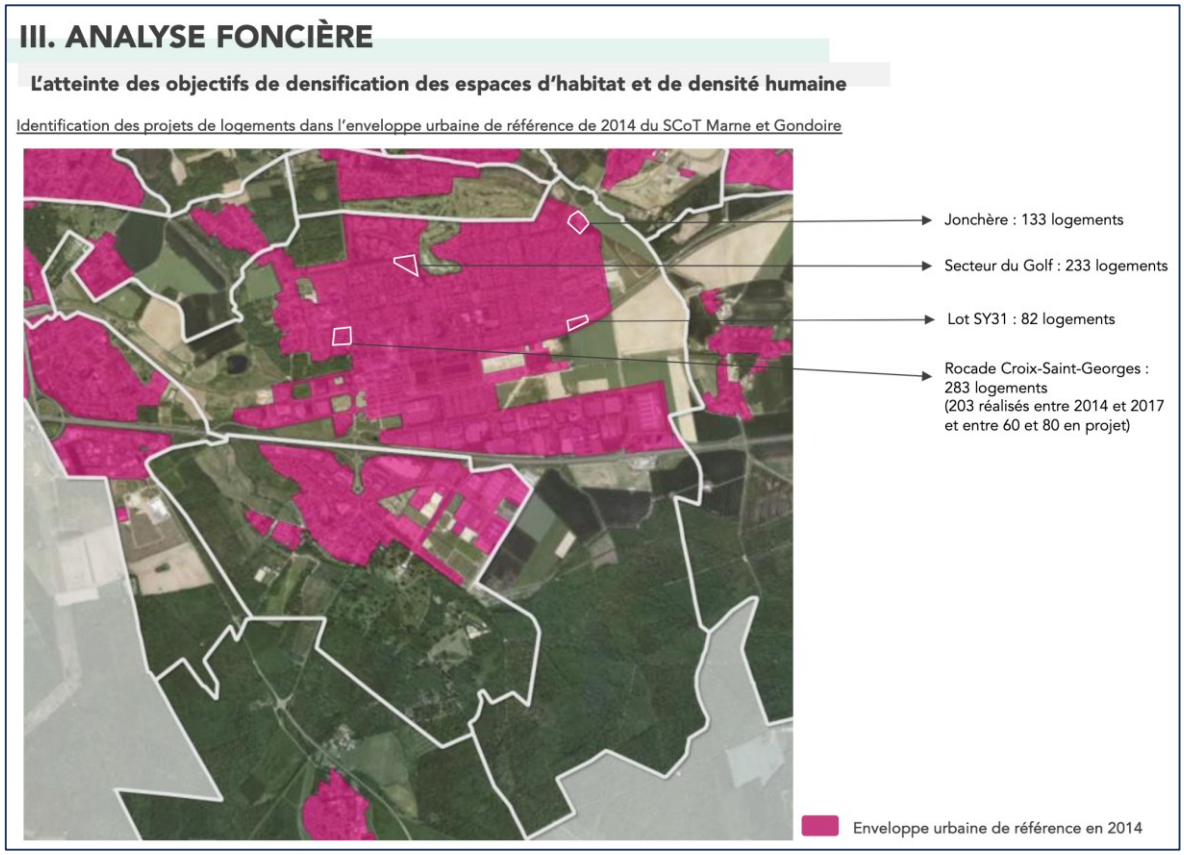
*** Ce chiffre comprend :*
- *Rocade Croix St-Georges : 70 logements*
- *Jonchère : 133 logements*
- *Secteur du Golf : 233 logements*
- *Lot J6 : 135 logements*
- *Lot SY31 : 82 logements*

**** Ce chiffre est basé sur une estimation d'une taille moyenne des ménages évoluant à 2,3 personnes.*

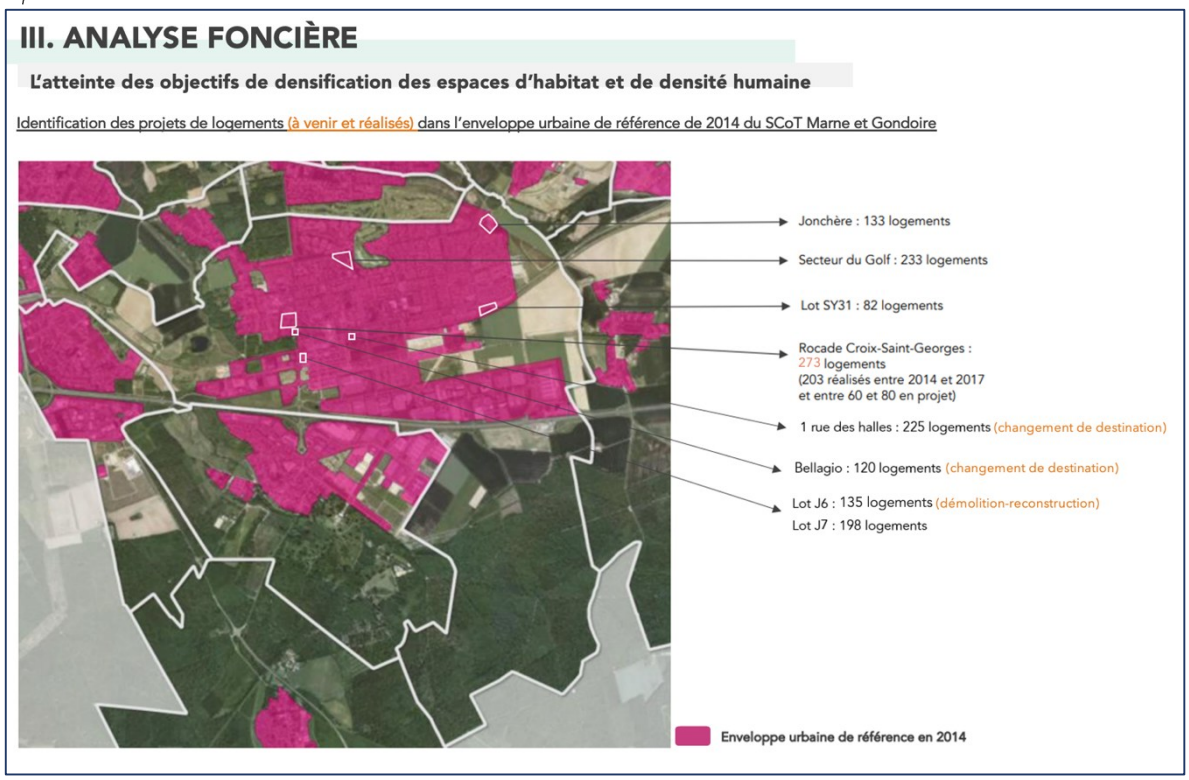
1.3 Rapport de présentation – Justifications – PLU de Bussy-Saint-Georges 19

Rapport de justifications - Page 20

Avant modification :



Après modification :



2.1.2 – Rapport de Justifications – Corrections rédactionnelles

Objectifs et justifications :

Ces modifications ont pour objectif de corriger des coquilles (oublis de mots, dates erronées) et de faire mieux correspondre les éléments de justification des zones au règlement écrit, certaines règles étant mal reprises ou leur rédaction manquant de clarté.
Ces modifications visent à renforcer la qualité globale du document et évacuer des erreurs rédactionnelles pouvant gêner la compréhension et la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

→ Il est important de noter que les modifications apportées au Rapport de Justifications exposées ci-dessous (que ce soit le report des règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur, de destinations autorisées, etc.) n'entrainent pas de changement au sein du Règlement écrit. Les modifications apportées au Règlement écrit et aux dispositions qui s'y rapportent sont quant à elles exposées au Chapitre 2.3 de la présente notice.

Présentation des modifications apportées :

- Page 8-9 : remplacer « horizon 2032 » par « horizon 2035 » ;
- Page 11 : ajouter la mention « espaces agricoles » dans le texte ;
- Page 35 : reporter les dispositions du règlement écrit de la zone UA pour les règles d'emprise au sol et pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Page 37 : apporter une précision sur les autorisations d'extension des lieux de culte déjà existants ;
- Page 39 : reprendre les dispositions du règlement écrit de la zone UC concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Page 45 : reprendre les dispositions du règlement écrit de la zone UG concernant les règles d'emprise au sol ;
- Page 47 : reprendre les dispositions du règlement écrit de la zone UG concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Page 53 : reprendre la description précise de la zone UZ faite dans le règlement écrit et ajouter une synthèse des règles de la zone ;
- Page 58 : reprendre les dispositions du règlement écrit de la zone 1AUe concernant la hauteur autorisée pour les hôtels.

Page 8-9 :

Avant modification :	*Après modification :*
Une réflexion d'aménagement du territoire portée à deux niveaux L'ambition portée pour la commune de Bussy-Saint-Georges à l'horizon 2032 vise à établir une stratégie qui permette à la Ville d'accompagner l'évolution de la ville au regard des besoins de demain : **Les orientations principales du projet de PADD** L'atteinte de cette ambition implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement. En l'état et aux vues des ambitions exprimées pour 2032, le projet de PADD de Bussy-Saint-Georges s'articule et se décline en 3 axes qui constituent les grandes orientations données au développement, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :	**Une réflexion d'aménagement du territoire portée à deux niveaux** L'ambition portée pour la commune de Bussy-Saint-Georges à l'horizon 2035 vise à établir une stratégie qui permette à la Ville d'accompagner l'évolution de la ville au regard des besoins de demain : **Les orientations principales du projet de PADD** L'atteinte de cette ambition implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement. En l'état et aux vues des ambitions exprimées pour 2035, le projet de PADD de Bussy-Saint-Georges s'articule et se décline en 3 axes qui constituent les grandes orientations données au développement, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :

Page 11 :

Avant modification :	*Après modification :*
En 2017, une majorité d'espaces agricoles, forestiers et naturels Bussy-Saint-Georges se caractérise par l'importance de ses espaces non artificialisés. L'Est de la commune est ainsi occupé par des espaces, tandis que la forêt de Ferrière et ses abords boisés en occupe le quadrant sud.	**En 2017, une majorité d'espaces agricoles, forestiers et naturels** Bussy-Saint-Georges se caractérise par l'importance de ses espaces non artificialisés. L'Est de la commune est ainsi occupé par des espaces agricoles, tandis que la forêt de Ferrière et ses abords boisés en occupe le quadrant sud.

Page 35 :

Avant modification

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien la commune à l'emplacement du village de Bussy Saint-Georges. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureaux, cohérentes avec les besoins dans la limite de 200m² de surface de plancher.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité du tissu et en préservant ses caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 80% du terrain. (hors abri de jardin et local technique des piscines).
- La hauteur est corrélée à celle des constructions existantes, dans la limite de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate du toit et 12 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation des nouvelles constructions est encadrée pour s'inscrire dans la continuité des constructions existantes, à proximité de la voirie d'accès.
- Par rapport aux limites séparatives, selon la profondeur mesurée à partir de l'alignement, l'implantation des constructions principales doit se faire :
  - soit sur les deux limites latérales si la longueur de façade est inférieure ou égale à 13 mètres soit au moins une limite au-delà, avec un retrait minimum de 4 mètres, dans une bande de 40 mètres ;
  - sur au moins une limite latérale, avec un retrait minimum de 4 mètres, dans une bande supérieure à 40 mètres.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse tel que l'autorisation de gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée ne sont pas autorisés.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces verts de pleine terre d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière ou la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Après modification :

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien la commune à l'emplacement du village de Bussy Saint-Georges. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureaux, cohérentes avec les besoins dans la limite de 200m² de surface de plancher.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité du tissu et en préservant ses caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 100% de la surface du terrain.
- Au-delà de 40 mètres de profondeur depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique des piscines).

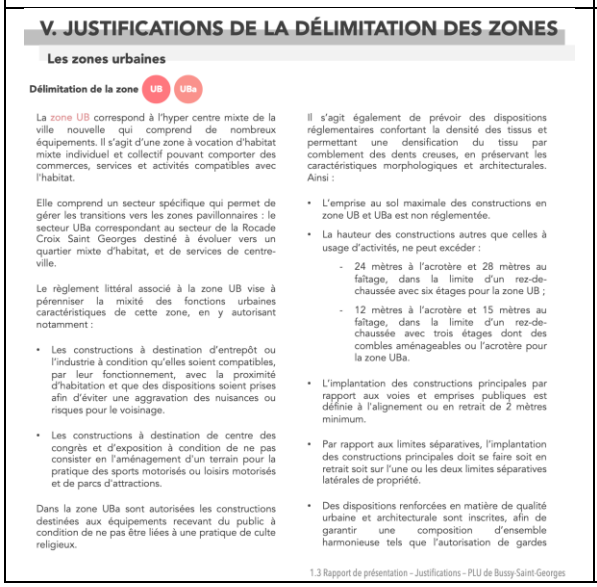
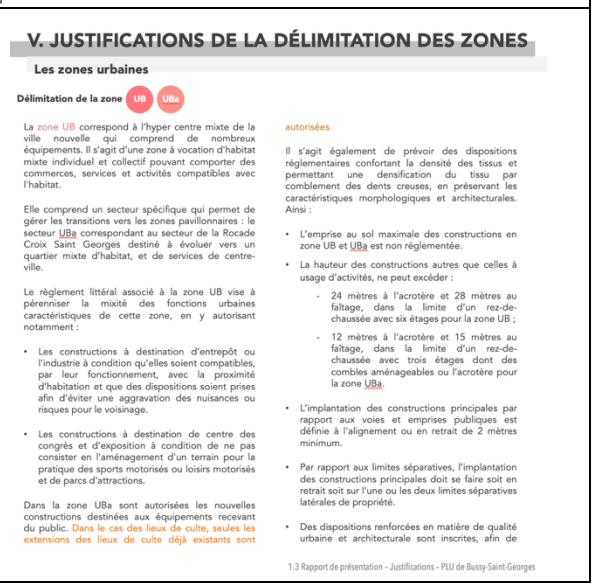
Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables.
- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.

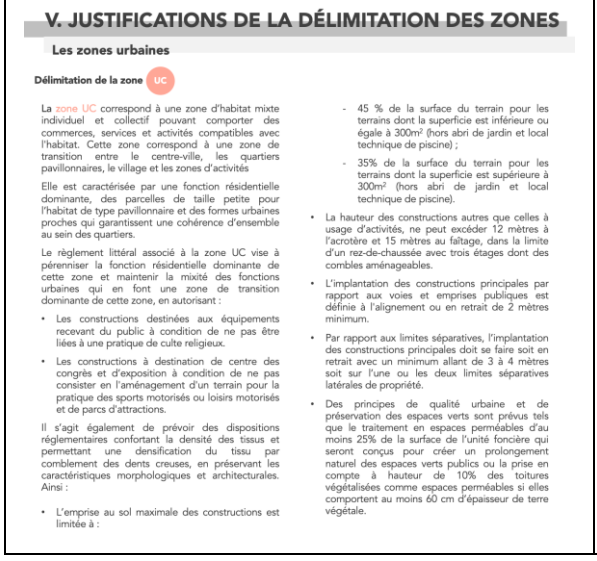
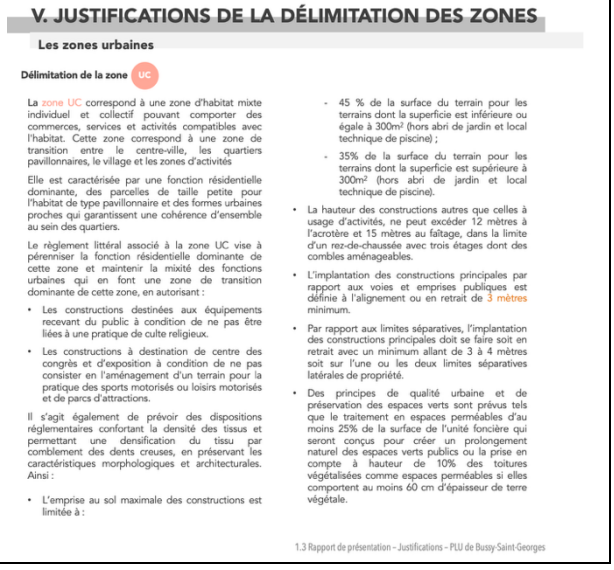
L'implantation des nouvelles constructions est encadrée pour s'inscrire dans la continuité des constructions existantes, à proximité de la voirie d'accès.

- Dans une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :
  - Sur les deux limites latérales si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement inférieure à 13 mètres.
  - En retrait ou sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement supérieure à 13 mètres.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse tel que l'autorisation de gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée ne sont pas autorisés.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces verts de pleine terre d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière ou la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Page 37

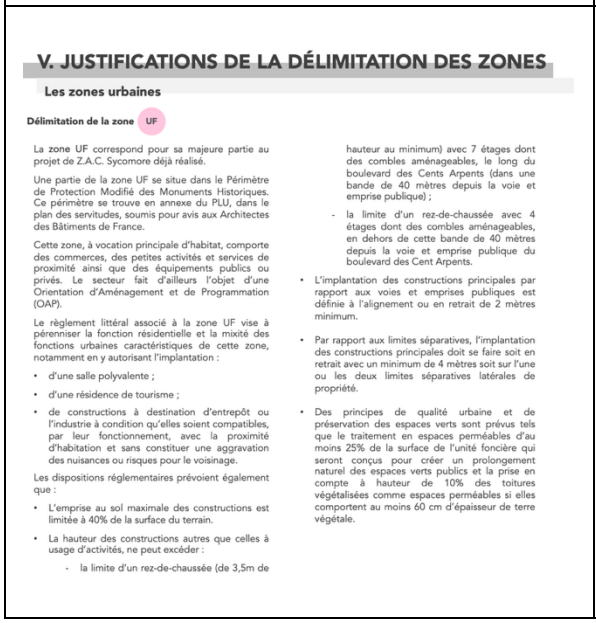
Avant modification :	*Après modification :*
	

Page 39

Avant modification :	*Après modification :*
	

Page 45

Avant modification :



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UF

La zone UF correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.

Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

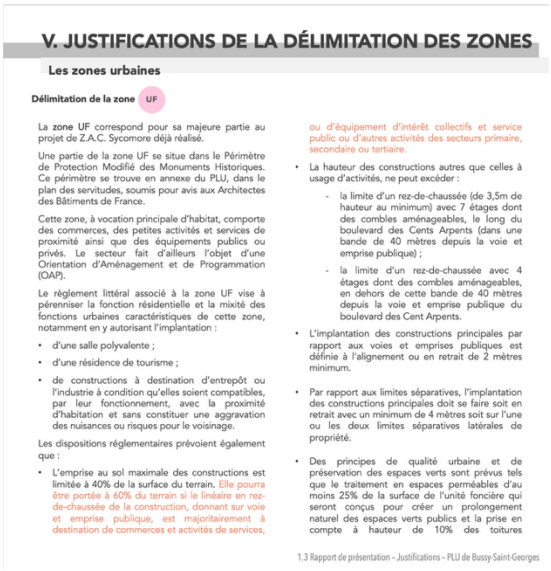
Le règlement littéral associé à la zone UF vise à pérenniser la fonction résidentielle et la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant l'implantation :

- d'une salle polyvalente ;
- d'une résidence de tourisme ;
- de constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et sans constituer une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :
  - la limite d'un rez-de-chaussée (de 3,5m de hauteur au minimum) avec 7 étages dont des combles aménageables, le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique) ;
  - la limite d'un rez-de-chaussée avec 4 étages dont des combles aménageables, en dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Après modification :



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UF

La zone UF correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.

Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement littéral associé à la zone UF vise à pérenniser la fonction résidentielle et la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant l'implantation :

- d'une salle polyvalente ;
- d'une résidence de tourisme ;
- de constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et sans constituer une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

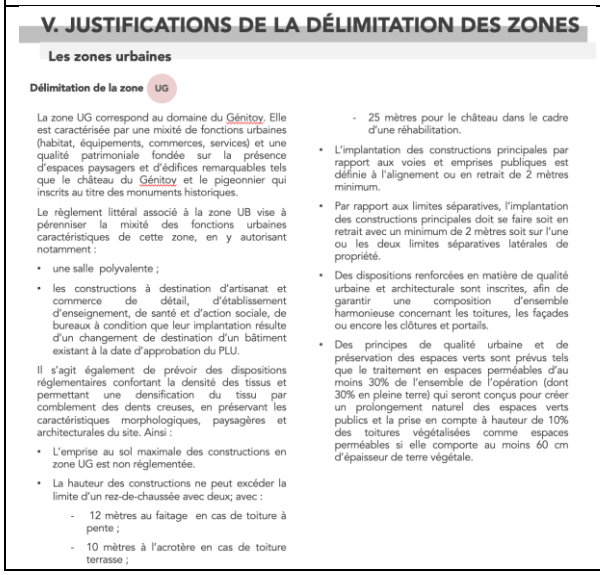
Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle pourra être portée à 60% du terrain si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :
  - la limite d'un rez-de-chaussée (de 3,5m de hauteur au minimum) avec 7 étages dont des combles aménageables, le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique) ;
  - la limite d'un rez-de-chaussée avec 4 étages dont des combles aménageables, en dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures

1.3 Rapport de présentation – Justifications – PLU de Bussy-Saint-Georges

Page 47

Avant modification :



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UG

La zone UG correspond au domaine du Génitoy. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'espaces paysagers et d'édifices remarquables tels que le château du Génitoy et le pigeonnier qui inscrits au titre des monuments historiques.

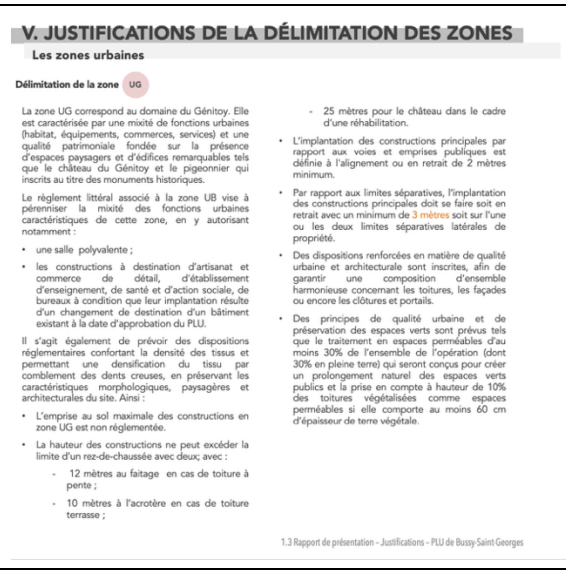
Le règlement littéral associé à la zone UB vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, en y autorisant notamment :

- une salle polyvalente ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de bureaux à condition que leur implantation résulte d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions en zone UG est non réglementée.
- La hauteur des constructions ne peut excéder la limite d'un rez-de-chaussée avec deux; avec :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture à pente ;
  - 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - 25 mètres pour le château dans le cadre d'une réhabilitation.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 2 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse concernant les toitures, les façades ou encore les clôtures et portails.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 30% de l'ensemble de l'opération (dont 30% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elle comporte au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Après modification :



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UG

La zone UG correspond au domaine du Génitoy. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'espaces paysagers et d'édifices remarquables tels que le château du Génitoy et le pigeonnier qui inscrits au titre des monuments historiques.

Le règlement littéral associé à la zone UB vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, en y autorisant notamment :

- une salle polyvalente ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de bureaux à condition que leur implantation résulte d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

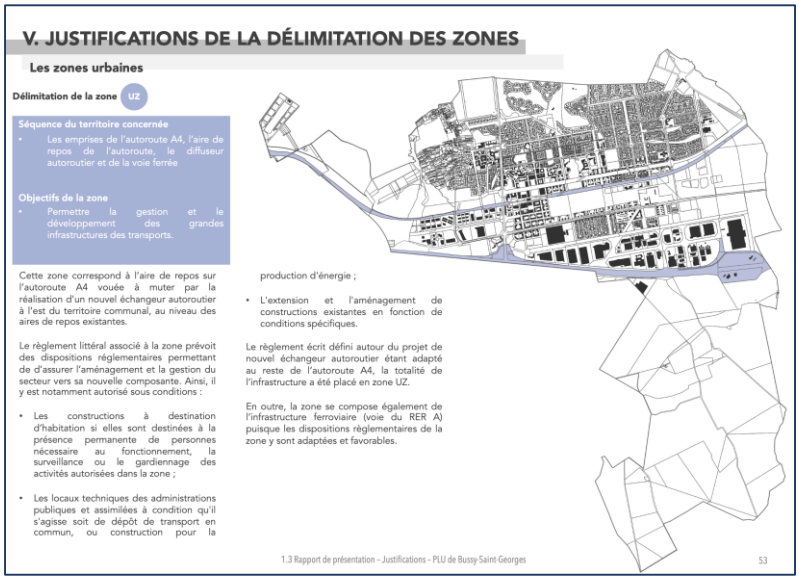
Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions en zone UG est non réglementée.
- La hauteur des constructions ne peut excéder la limite d'un rez-de-chaussée avec deux; avec :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture à pente ;
  - 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - 25 mètres pour le château dans le cadre d'une réhabilitation.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 3 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse concernant les toitures, les façades ou encore les clôtures et portails.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 30% de l'ensemble de l'opération (dont 30% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elle comporte au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

1.3 Rapport de présentation – Justifications – PLU de Bussy-Saint-Georges

Page 53-54

Avant modification



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UZ

Séquence du territoire concernée

- Les emprises de l'autoroute A4, l'aire de repos de l'autoroute, le diffuseur autoroutier et de la voie ferrée

Objectifs de la zone

- Permettre la gestion et le développement des grandes infrastructures des transports.

Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier à l'est du territoire communal, au niveau des aires de repos existantes.

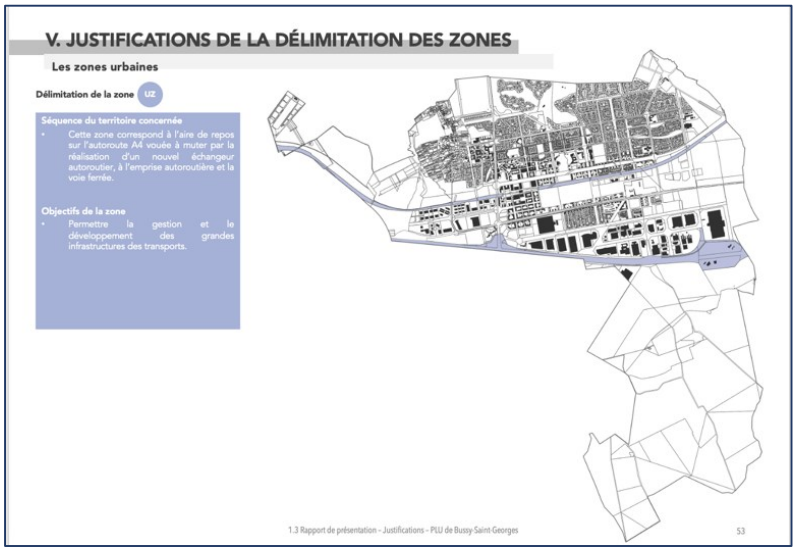
Le règlement littéral associé à la zone prévoit des dispositions réglementaires permettant de d'assurer l'aménagement et la gestion du secteur vers sa nouvelle composante. Ainsi, il y est notamment autorisé sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées à condition qu'il s'agisse soit de dépôt de transport en commun, ou construction pour la production d'énergie ;
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes en fonction de conditions spécifiques.

Le règlement écrit défini autour du projet de nouvel échangeur autoroutier étant adapté au reste de l'autoroute A4, la totalité de l'infrastructure a été placé en zone UZ.

En outre, la zone se compose également de l'infrastructure ferroviaire (voie du RER A) puisque les dispositions réglementaires de la zone y sont adaptées et favorables.

Après modification



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

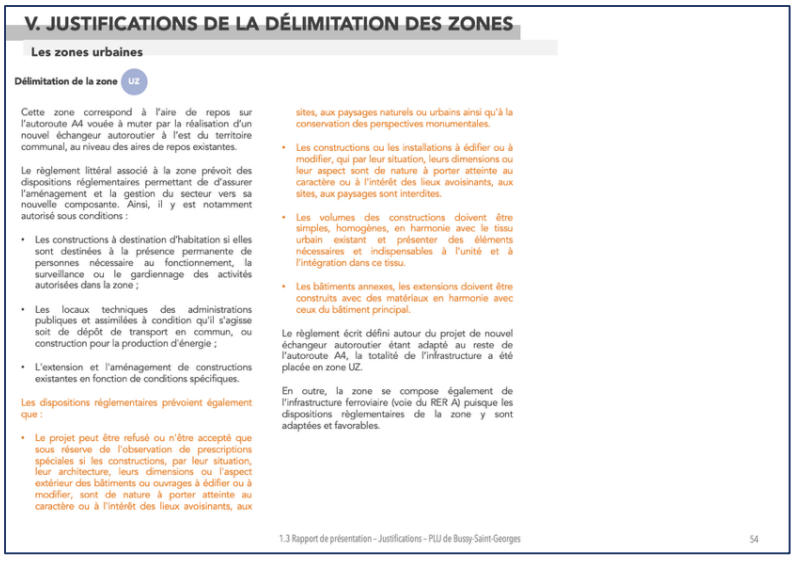
Délimitation de la zone UZ

Séquence du territoire concernée

- Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier, à l'emprise autoroutière et la voie ferrée.

Objectifs de la zone

- Permettre la gestion et le développement des grandes infrastructures des transports.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UZ

Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier à l'est du territoire communal, au niveau des aires de repos existantes.

Le règlement littéral associé à la zone prévoit des dispositions réglementaires permettant de d'assurer l'aménagement et la gestion du secteur vers sa nouvelle composante. Ainsi, il y est notamment autorisé sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées à condition qu'il s'agisse soit de dépôt de transport en commun, ou construction pour la production d'énergie ;
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes en fonction de conditions spécifiques.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le règlement écrit défini autour du projet de nouvel échangeur autoroutier étant adapté au reste de l'autoroute A4, la totalité de l'infrastructure a été placée en zone UZ.

En outre, la zone se compose également de l'infrastructure ferroviaire (voie du RER A) puisque les dispositions réglementaires de la zone y sont adaptées et favorables.

Page 58

Avant modification :	*Après modification :*
V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES **Les zones à urbaniser** **Délimitation de la zone 1AUE** La zone 1AUE correspond à l'entrée de Ville Ouest de la commune. Cette zone, à vocation principale de pôle ludique, high-tech et culturel. Elle est située le long de l'autoroute A4 et constitue l'entrée de Ville Ouest de Bussy-Saint-Georges. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les dispositions réglementaires visent à maintenir et développer l'activité économique tout en prenant en compte sa situation « d'entrée de ville ». Ainsi : • Sont autorisées les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition qu'elle soit d'une surface de plancher de 80m2 maximum; • L'emprise au sol des constructions est n'est pas réglementée. • La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'acrotère ou au faîtage. • L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie par un recul de 60 mètres de l'axe central de l'autoroute A4, de 13 mètres de l'axe central de la RD 406, et de 3 mètres pour les autres voies. • Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait soit en limite séparative latérale de propriété. • Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces verts si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale. Au regard de son emplacement entre l'autoroute A4 (au sud) et une voie départementale (au nord). La zone 1AUe fait l'objet d'études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.3.1 du présent PLU). Ces études visent à permettre un développement maitrisé du secteur à des fins économiques ou d'équipements proche des grands axes routiers.	**V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES** **Les zones à urbaniser** **Délimitation de la zone 1AUE** La zone 1AUE correspond à l'entrée de Ville Ouest de la commune. Cette zone, à vocation principale de pôle ludique, high-tech et culturel. Elle est située le long de l'autoroute A4 et constitue l'entrée de Ville Ouest de Bussy-Saint-Georges. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les dispositions réglementaires visent à maintenir et développer l'activité économique tout en prenant en compte sa situation « d'entrée de ville ». Ainsi : • Sont autorisées les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition qu'elle soit d'une surface de plancher de 80m2 maximum; • L'emprise au sol des constructions est n'est pas réglementée. • La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'acrotère ou au faîtage, et 25 mètres pour les hôtels. • L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie par un recul de 60 mètres de l'axe central de l'autoroute A4, de 13 mètres de l'axe central de la RD 406, et de 3 mètres pour les autres voies. • Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait soit en limite séparative latérale de propriété. • Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces verts si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale. Au regard de son emplacement entre l'autoroute A4 (au sud) et une voie départementale (au nord). La zone 1AUe fait l'objet d'études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.3.1 du présent PLU). Ces études visent à permettre un développement maitrisé du secteur à des fins économiques ou d'équipements proche des grands axes routiers.

2.2 Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3)

2.2.1 – OAP secteur « Sycomore »

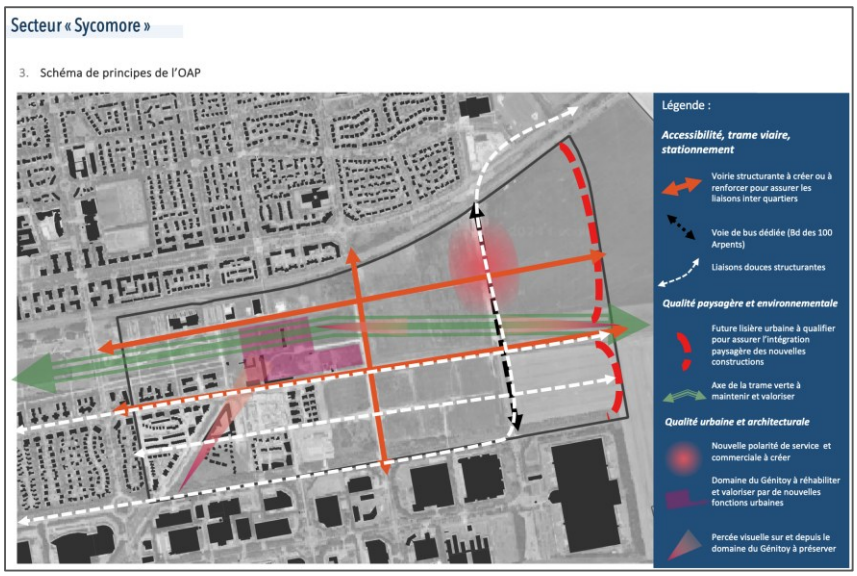
Objectifs et justifications :

La modification vise à rectifier le schéma de principes de l'OAP, pour correspondre à la réalité de la percée visuelle qui doit suivre l'allée Pierre-Edouard Dujard.
La modification corrige aussi la référence à la « RD 06 » dans le texte : c'est la RD 406 qui doit être citée.

Présentation des modifications apportées :

Page 7 : Replacement de la percée visuelle le long de l'allée Pierre-Edouard Dujard

Avant modification :



Après modification :

Page 8 : Modification de la phrase mentionnant la « RD 06 » en « RD 406 ».

Avant modification :	*Après modification :*
• **Accessibilité, trame viaire, stationnement** Les principaux accès au site sont conçus à partir des voiries existantes constituant l'armature principale du maillage viaire sur le site. Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définirons les limites des ilots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée). Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons ou cycle). Une connexion entre la gare RER – le domaine du Génitoy – la zone d'activités est à faciliter. Dans le périmètre de la ZAC du Sycomore, la RD 06 est traitée en tant que desserte interne et non plus en tant que boulevard urbain, ce qui atténuera les nuisances sonores associées.	• **Accessibilité, trame viaire, stationnement** Les principaux accès au site sont conçus à partir des voiries existantes constituant l'armature principale du maillage viaire sur le site. Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définirons les limites des ilots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée). Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons ou cycle). Une connexion entre la gare RER – le domaine du Génitoy – la zone d'activités est à faciliter. Dans le périmètre de la ZAC du Sycomore, la RD 406 est traitée en tant que desserte interne et non plus en tant que boulevard urbain, ce qui atténuera les nuisances sonores associées.

2.2.2 – OAP secteur « Entrée de ville Ouest »

Objectifs et justifications :

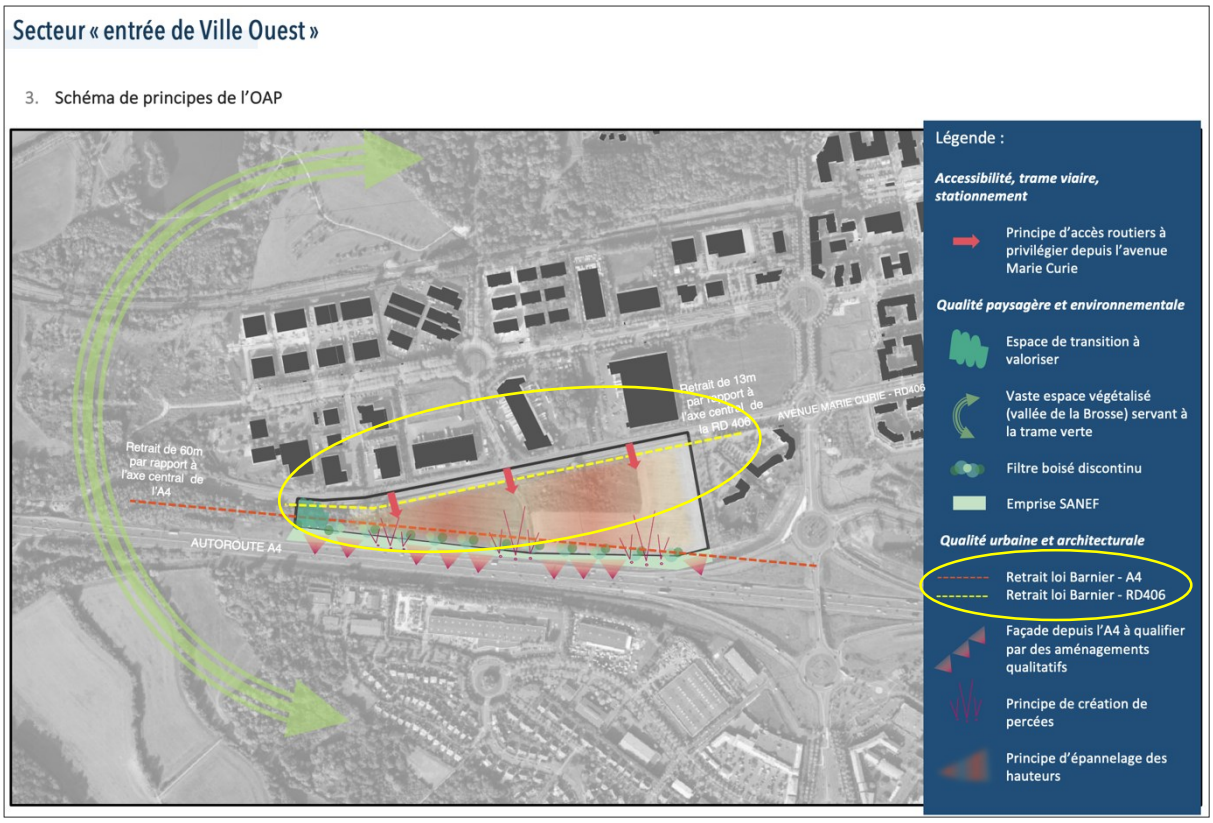
Il convient d'intégrer dans le document OAP les principes d'aménagement issus de l'étude de dérogation Loi Barnier (pièce n°1.3.1 du PLU) et ainsi matérialiser le recul de 13m depuis l'axe de la RD406, qui n'apparait pas sur le schéma de principes de l'OAP.

Présentation des modifications apportées :

Page 12 : Le recul de 13m est matérialisé via un liséré pointillé.

Avant modification :

Après modification :



2.2.3 – OAP secteur « La Rucherie »

Objectifs et justifications :

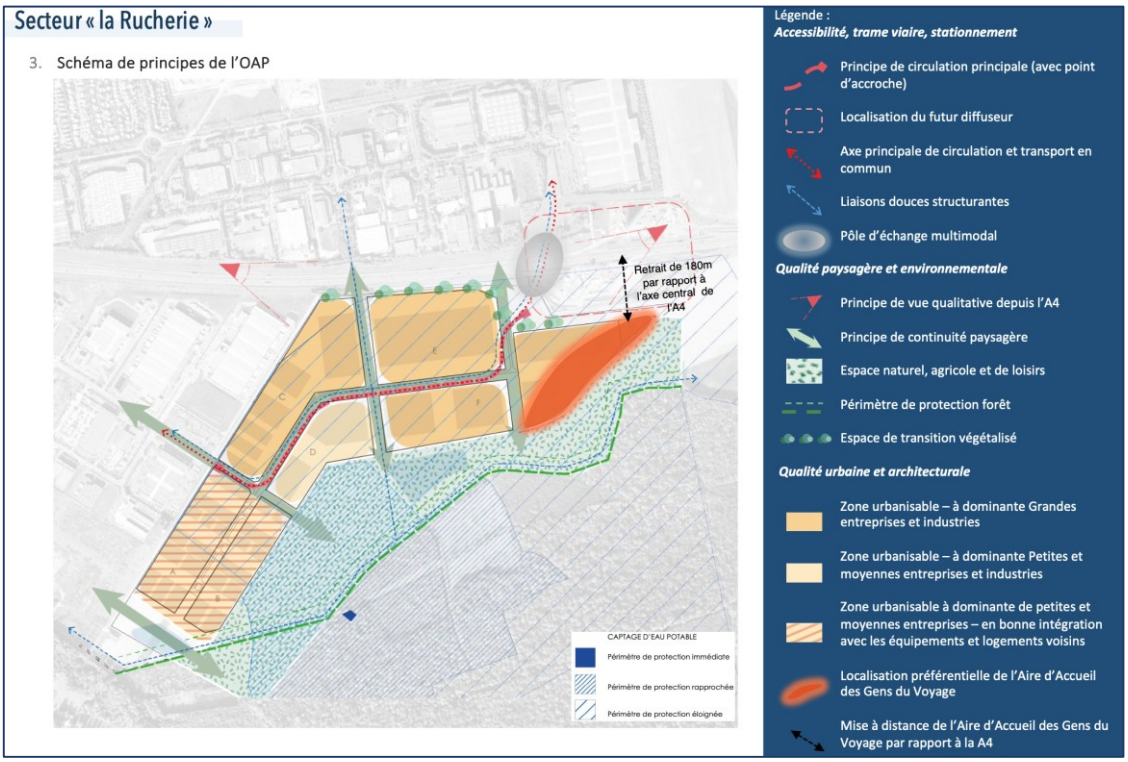
La modification vise à intégrer les principes d'aménagement issus de l'étude de dérogation Loi Barnier (pièce n°1.3.1 du PLU) en matérialisant le recul de 80m depuis l'axe de l'A4, qui n'apparait pas sur le schéma de principes de l'OAP.

La deuxième modification de cette OAP vise à corriger une erreur dans le texte, celui-ci faisant référence à un « avis complémentaire produit par l'hydrogéologue agréé, le 19 mai 2023 (en annexe du PLU) ». Or, cet avis n'est pas annexé au PLU, mais à la DUP du projet global de ZAC. Il convient ainsi de modifier la référence à l'annexe et d'ajouter une référence à l'arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement du captage d'eau annexé au PLU.

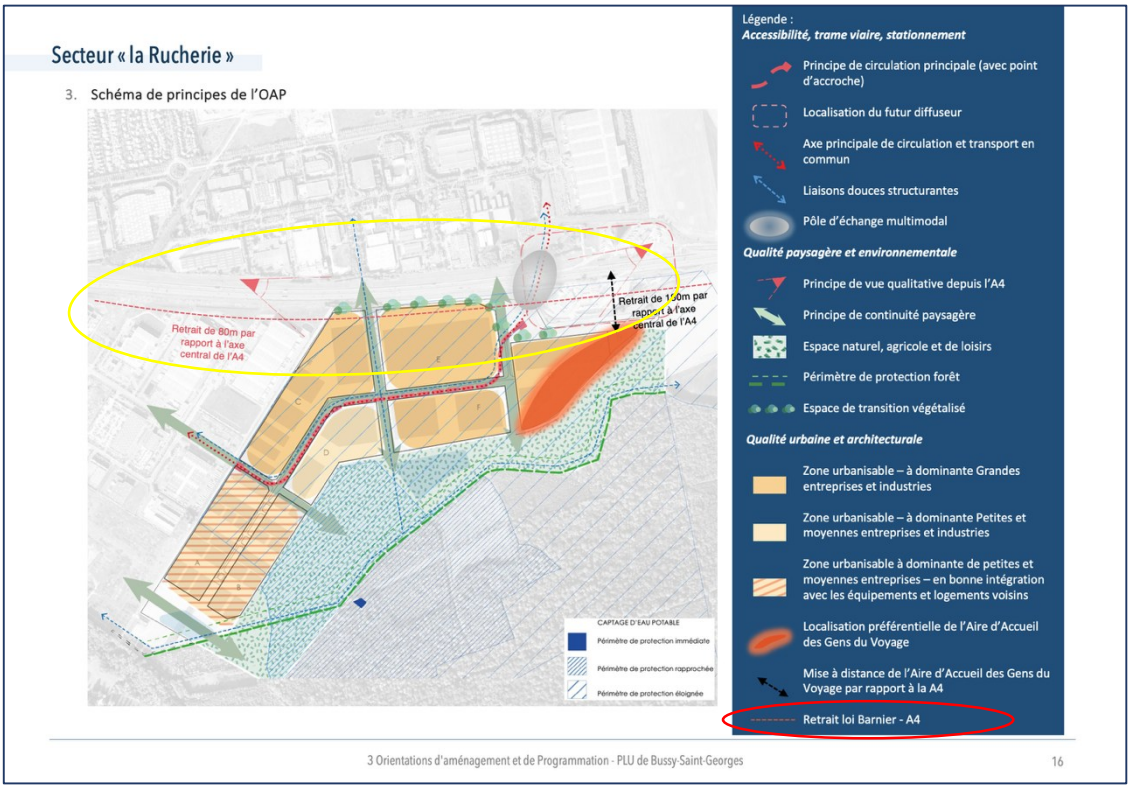
Présentation des modifications apportées :

Page 16 : Le recul de 80m est matérialisé via un liséré pointillé.

Avant modification :



Après modification :



Page 18 : La référence « (en annexe du PLU) » est modifiée.

Avant modification :	*Après modification :*
Secteur « la Rucherie » • *Gestion de la ressource en eau* Le projet de la Rucherie a fait l'objet d'un avis complémentaire produit par un hydrogéologue agréé, le 19 mai 2023 (en annexe du PLU). Celui-ci a émis un avis favorable à l'aménagement de la ZAC de la Rucherie et de l'échangeur autoroutier A4-Sycomore, sous réserve d'une optimisation de l'épuration des eaux de ruissellement et de l'infiltration dans le sous-sol. L'implantation des zones d'urbanisation préserve les zones de captage. Pour retenir les pollutions liées aux eaux de ruissellement de la chaussée, est prévue la mise en place de filtres à sable au fond des noues. • Qualité urbaine et architecturale Dans une démarche de sobriété foncière, la Rucherie démontrera une exemplarité en termes d'optimisation de l'occupation des sols, notamment par une densité élevée. Les volumétries à plusieurs niveaux seront encouragées, ainsi que la superposition de programmes.	**Secteur « la Rucherie »** • *Gestion de la ressource en eau* Le projet de la Rucherie a fait l'objet d'un avis complémentaire produit par un hydrogéologue agréé, le 19 mai 2023 (annexée à la Déclaration d'Utilité Publique du projet global de ZAC). Celui-ci a émis un avis favorable à l'aménagement de la ZAC de la Rucherie et de l'échangeur autoroutier A4-Sycomore, sous réserve d'une optimisation de l'épuration des eaux de ruissellement et de l'infiltration dans le sous-sol. Pour retenir les pollutions liées aux eaux de ruissellement de la chaussée, est prévue la mise en place de filtres à sable au fond des noues. L'arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement du captage d'eau sur le secteur est annexée au PLU (pièce n°5.1a-BSG-PLU-LISTE SUP). → L'implantation des zones d'urbanisation préserve les zones de captage. • Qualité urbaine et architecturale Dans une démarche de sobriété foncière, la Rucherie démontrera une exemplarité en termes d'optimisation de l'occupation des sols, notamment par une densité élevée. Les volumétries à plusieurs niveaux seront encouragées, ainsi que la superposition de programmes.

2.3 Évolutions du règlement écrit

2.3.1 – Dispositions générales

Objectifs et justifications :

Les modifications apportées aux dispositions générales visent à :

- corriger des erreurs rédactionnelles de répétition, de phrases faisant doublon ;
- assouplir la règle de matérialité des descentes d'eaux pluviales qui vont à l'encontre de la réalisation de façades qualitatives ;
- intégrer une disposition générale pour permettre le passage de la petite faune lors de la pose de clôtures, appliquant ainsi la prescription de l'objectif 8 du SCoT Marne et Gondoire « *les règlements établiront des exigences d'aménagement favorables à la circulation de la faune : mettre en place des clôtures perméables (…)* ». → Cette demande émane du courrier d'observations du sous-préfet de Torcy en date du 29 juillet 2024.
- faire référence aux délibérations du Conseil Municipal instaurant le permis de démolir et portant sur les ravalements de façades et les clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Présentation des modifications apportées :

- Article 2.2 (Aires de stationnement) : Remplacement du terme « dans l'annexe « définitions » » par « dans l'annexe « glossaire » » et ajout de la mention « aires de stationnement » après « les surfaces prises en compte dans le calcul des ... ».
- Article 2.4 (Permis de démolir) : Ajouter « En application de la délibération n°2025.00070 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges instaurant le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal (pièce n°5.13c du PLU) » au début de la disposition.
- Article 2.5 (Ravalement de façades) : Intégration d'un nouvel article « En application de la délibération n°2025.00069 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13b du PLU), les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme. »
- Article 2.7 (Clôtures) :
    - Ajout de précisions en début de disposition : « En application de la délibération n°2012.12.4819 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13a du PLU), toutes les clôtures (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole) sont soumises à déclaration préalable, au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. »
    - Ajout de la mention suivante : « Les clôtures en limites séparatives et en limites de voies et d'emprises publiques doivent prévoir des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune. »
- Article 6.1 (Descentes d'eaux pluviales) : Suppression de la mention « naturel ou pré-patiné » et ajout de la matérialité « aluminium ».
- Article 6.1 (Pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils) : Suppression de la phrase « Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage » qui fait doublon avec une autre disposition de l'article.

Article 2.2 – Aires de stationnement

Avant modification :	*Après modification :*
♦ Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement - Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. - Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ». - Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau et pourra intégrer des dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue. - Les surfaces prises en compte dans le calcul des pour les véhicules deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.	♦ Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement - Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. - Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « glossaire ». - Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau et pourra intégrer des dispositifs fixes permettant l'attache du cadre ou d'une roue. - Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les véhicules deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.

Article 2.4 – Permis de démolir

Avant modification :
2.4 Permis de démolir Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition.
2.4 Permis de démolir En application de la délibération n°2025.00070 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges instaurant le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal (pièce n°5.13c du PLU), les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir, au titre de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition.

Article 2.5 – Ravalement de façades

Après modification :
2.5 – Ravalement de façades En application de la délibération n°2025.00069 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13b du PLU), les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante, au titre de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.7 – Clôtures

Avant modification :	*Après modification :*
2.6 Clôtures A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. - Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. - Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. - Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.	**2.7 Clôtures** En application de la délibération n°2012.12.4819 du Conseil Municipal de Bussy-Saint-Georges (pièce n°5.13a du PLU), toutes les clôtures (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole) sont soumises à déclaration préalable, au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. - Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les constructions ainsi que les clôtures existantes sur la propriété et à proximité. - Les murs en pierre existants doivent être conservés. Dans le cas d'une impossibilité technique, leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. - Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit. - Les clôtures en limites séparatives et en limites de voie et d'emprises publiques doivent prévoir des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune.

Article 6.1 – Descentes d'eaux pluviales

Avant modification :	*Après modification :*
Les éléments techniques ♦ Les descentes d'eaux pluviales - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. - En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront impérativement en zinc naturel ou pré patiné.	***Les éléments techniques*** ♦ Les descentes d'eaux pluviales - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. - En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront impérativement en zinc ou en aluminium.

Article 6.1 – Pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Avant modification :	*Après modification :*
♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage. - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés. - Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.	♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés. - Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

2.3.2 – Modifications affectant plusieurs zones

NB : pour des raisons de lisibilité, cette partie ne rendra pas compte des changements sous forme de tableaux.

Objectifs et justifications :

Ces modifications visent à :

- corriger des erreurs de report entre les articles et les tableaux de synthèse sur plusieurs zones ;
- uniformiser des mises en page ;
- préciser des interdictions lorsqu'elles apparaissent dans une zone mais manquent dans une autre alors qu'elles ont la même visée ;

- autoriser les stores bannes pour les activités commerciales en zones UB, UF et 1AUA pour correspondre à la visée commerciale des quartiers concernés ;
- apporter une précision globale sur la définition des « voies et emprises publiques » : les voies publiques ne recouvrent pas seulement les voies ouvertes à la circulation automobile mais aussi celles non circulantes. Il convient ainsi de modifier l'énoncé dans chaque zone afin de clarifier cet usage ;
- assouplir les règles liées à la composition et à la matérialité des clôtures sur plusieurs zones, les dispositions actuelles allant à l'encontre de la réalisation de projets urbains de qualité.

Présentation des modifications apportées :

- Article 1 (Tableau de synthèse) et Article 6 (Tableaux de synthèse stationnement) – Toutes les zones : Uniformiser la mise en forme des tableaux.
- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) – Toutes les zones sauf NP : mentionner dans l'article l'interdiction du « remblai des mares/étangs » qui est indiquée dans le tableau de synthèse.
- Article 1.2 (Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions) – Zones UX, UZ et 1AUE : Modifier "habitation" par "logement" dans la phrase de l'article 1.2 pour correspondre à la nomenclature du tableau et éviter les confusions.
- Article 3.3.2 (Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Règles particulières) – Zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UR, 1AUA, 1AUX : Remplacer la phrase « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement ou sans réduire le retrait de l'existant sont admises. » par « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. » → Reprise de la formulation de la zone UA, celle des zones mentionnées étant incohérente dans sa rédaction.
- Articles 3.3.3 (Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies ouvertes à la circulation automobile) et 3.3.4 (Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile) – Toutes les zones : supprimer dans le titre de l'article la mention « ouvertes à la circulation automobile ».
- Article 3.4.2 (Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives – Règles particulières) – Zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UP, UR, UX, 1AUA, 1AUX, A : Remplacer la phrase « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant **ou** sans réduire le retrait est admise. » par « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait. » → La formulation initiale était incohérente dans sa rédaction.
- Article 4.2.2 (Ouvertures de toiture) – Zones UG, UX, 1AUE et 1AUX : Ajouter dans l'article que les ouvertures de toiture sont « non réglementées » (sur le modèle des zones UP et UR).
- Article 4.3.1 (Règles générales – façades) – Zones A et N : Ajout du RAL 9010 pour interdire le blanc vif, de la même façon que sur les autres zones.

- Article 4.3.1 (Les façades – Règles générales) – Zones UB et 1AUA : Les pissettes en « charge courante » et sans raccordement aux réseaux d'eaux pluviales sont interdites.
- Article 4.3.2 (Les ouvertures en façade) – Zones UB, UF et 1AUA : Autoriser les stores bannes, uniquement pour les constructions à destination des commerces et activités de services en modifiant ainsi la disposition :
    - L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes :
        - En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ;
        - Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU). »
- Article 4.4.1 (Clôtures et portails – Dispositions générales) – Toutes les zones :
    - Suppression de la mention « L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit. »
    - Suppression de la mention « Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. »

  → Ces prescriptions sont déjà indiquées dans les dispositions générales à l'article 2.7.
- Article 4.4.2 (Clôtures et portails – En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile) et 4.4.3 (En limites séparatives (et bordure des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)) – Toutes les zones : supprimer dans le titre de l'article la mention « ouvertes à la circulation automobile » et « et bordure des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto », dans l'article la mention "ouvertes à la circulation automobile" et la phrase "les clôtures par rapport aux autres voies seront traitées comme une limite séparative".
- Article 4.4.2 – Zones UB, UF, UG, UR, 1AUA, 1AUE : Ajouter la mention « soit d'une grille de toute hauteur. » aux types de clôtures autorisés. → Ce changement a vocation à autoriser les barreaudages verticaux. En zone UG, la grille devra être de teinte sombre, dans le respect des prescriptions liées au secteur ABF et au périmètre de protection du site inscrit (Domaine du Génitoy) couvrant la zone UG.
- Article 4.4.2 – Zones UD, UF, UG, 1AUA : Ajouter une disposition permettant la fixation d'un festonnage de matérialité identique ou similaire à la grille. : « Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé. Celui-ci devra être en harmonie avec la composition de la clôture. ».
- Article 4.4.2 – Zones UF, UG, UR et 1AUA : Supprimer la disposition imposant que la clôture soit composée d'un muret de hauteur maximale de 1/3 de la clôture totale pour assouplir la règle.
- Article 4.4.2 – Zones UB, UC, UD : remplacer la mention « grille du modèle « Bussy » ou similaire » par « clôture du modèle « Bussy » ou similaire », ce modèle étant un modèle de clôture et non de grille.
- Article 4.4.2 – Zones UF, UG, UR, 1AUA : Supprimer la mention « du modèle Bussy ou similaire » pour assouplir la règle de composition des clôtures.

- Article 4.4.3 – Zones UC, UD et UE : Remplacer la mention « soit de plastique vert » par « soit de panneaux de plastique vert » et ajouter la mention « soit de panneaux en bois composite de couleur sombre » en dernier item de la liste.
- Article 4.4.4 (Portails et portillons) – Toutes les zones : Remplacer la mention « … en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries » par « Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes ».
- De manière globale, les formulations des articles 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3 et 4.4.4 des différentes zones ont été mises en cohérence pour que chaque article fasse référence soit aux clôtures, soit aux portails et portillons, et évite la confusion entre ces différents éléments.
- Article 4.6.2 – Zones UD et UE : remplacer la numérotation de l'article par 4.4.2.
- Article 5.2.1 (Les espaces libres de toute construction en élévation) :
    - Zone UD : Suppression de la phrase "- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement."
    - Zone UE : Suppression de la phrase « "- Les aires de stationnement aérien doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement." »
      → Ces dispositions sont en effet déjà prévues dans les articles 5.2.2 de ces zones.

2.3.3 – Règlement de la zone UA

NB : *Pour les sous-parties suivantes, les justifications ayant un autre objet que la correction d'une erreur de rédaction ou de mise en cohérence entre les tableaux de synthèse et les articles sont indiquées directement dans la partie « présentation des modifications apportées ».*

Présentation des modifications apportées :

- Article 1 (Tableau de synthèse) :
    - Corriger le tableau concernant la destination « Autres hébergements touristiques » : indiquer une autorisation sans condition, les articles 1.1 et 1.2 ne mentionnant pas d'interdiction de cette destination.
    - Corriger le tableau concernant la destination « Stationnement de caravane isolée » : indiquer une autorisation sous condition et préciser la condition déjà identifiée à l'article 1.2.
- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter les usages-destinations-sous-destinations suivants dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse : hôtels, industrie.
- Article 3.4.2 (Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives – Règles particulières) : Remplacer la phrase « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-

dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise. » par « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait. » → La formulation initiale était incohérente dans sa rédaction.

- Article 3.5.2 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – Règles particulières) : Remplacer la phrase « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise. » par « Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait. »

Article 1 - Tableau de synthèse

Avant modification :

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Condition(s) : d'être d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m²	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

Après modification :

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Condition(s) : d'être d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m²	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé	X Condition(s) : limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	

Article 1.1

Avant modification :

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et au cinéma,
- les constructions à usage d'entrepôt, les centres des congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Après modification :

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions à usage d'hôtel et de cinéma ;
- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, les centres des congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Article 3.4.2

Avant modification :	*Après modification :*
3.4.2 Règles particulières - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers. - En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.	*3.4.2 Règles particulières* - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers. - En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.

Article 3.5.2

Avant modification :	*Après modification :*
3.5.2 Règles particulières - Il n'est pas fixé de règle : o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; o Pour les abris de jardin ; o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.	*3.5.2 Règles particulières* - Il n'est pas fixé de règle : o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; o Pour les abris de jardin ; o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.

2.3.4 - Règlement de la zone UB

Présentation des modifications apportées :

- Tableau de synthèse : Autoriser les autres hébergements touristiques dans la zone UB pour mettre en cohérence le tableau avec les dispositions des articles 1.1 et 1.2 qui n'interdisent pas cette destination.
- Article 3.1.2 (L'emprise au sol des constructions – Règles particulières) : Suppression de l'article car l'article 3.1.1 (Règles générales) précise que l'emprise au sol est non réglementée. Il n'y a donc pas lieu de préciser des règles particulières.
- Article 4.3.2 (Les ouvertures en façades) : Préciser que l'opacité minimale de 60% appliquée aux garde-corps des balcons s'applique aussi aux garde-corps des terrasses et des loggias.
- Article 4.4.2 (Clôture en bordure des voies) :
    - Remplacer la mention « soit de muret, d'une hauteur maximum de 1/3 de la clôture totale, surmonté d'une grille du modèle Bussy ou similaire en harmonie avec les constructions existantes. » par « soit de muret, d'une hauteur maximum de 50% de la clôture totale, surmonté d'une grille inspirée de celle du modèle de clôture « Bussy » ou similaire » → Ce changement résulte de la volonté d'assouplir la règle pour correspondre aux projets urbains qui proposent des compositions de clôture différentes sans dégrader la qualité globale du projet.

Article 1 – Tableau de synthèse

Avant modification :

		UB		UBa	
Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels	X			X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma	X		X	

Après modification :

		UB		UBa	
Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels	X			X
	Autres hébergements touristiques	X			X
	Cinéma	X		X	

Article 3.1.2

Avant modification :

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale
- Non règlementé.

3.1.2 Règles particulières :
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 9m2 d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10m2 d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

Après modification :

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale
- Non règlementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

Article 4.3.2

Avant modification :

- La teinte des volets roulants ou non devra s'intégrer qualitativement à la façade (teinte des menuiseries, de l'enduit ou autre teintes déjà présentes en façade)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade. Les garde-corps des balcons doivent présenter une opacité de 60% minimum.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.

Après modification :

- La teinte des volets roulants ou non devra s'intégrer qualitativement à la façade (teinte des menuiseries, de l'enduit ou autre teintes déjà présentes en façade)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade. Les garde-corps des balcons, terrasses et loggias doivent présenter une opacité de 60% minimum.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.

Article 4.4.2

Avant modification :

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

- Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Les clôtures par rapport aux autres voies seront traitées comme une limite séparative.
- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum. Elles pourront avoir exceptionnellement une hauteur de 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
  - soit de muret, d'une hauteur maximum de 1/3 de la clôture totale, surmonté d'une grille du modèle Bussy ou similaire en harmonie avec les constructions existantes. En cas de voie dénivelée, une adaptation de la proportion « mur/grille » pourra être acceptée pour garantir une harmonie générale de la clôture.
  - soit de grilles du modèle « Bussy » ou similaire annexé au présent règlement
  - soit de muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre doublé d'une haie arbustive avec ou sans grillage soudé
  - soit d'un grillage soudé doublé d'une haie arbustive, uniquement pour des constructions à usage d'activité industrielle et à fonction d'entrepôts.

Après modification :

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum. Elles pourront avoir exceptionnellement une hauteur de 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
  - soit de muret, d'une hauteur maximum de 50% de la clôture totale, surmonté d'une grille du modèle de clôture « Bussy » ou similaire (voir annexe 1 - « Glossaire ») .
  - soit de clôtures du modèle « Bussy » ou similaire.
  - soit de muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre doublé d'une haie arbustive avec ou sans grillage soudé
  - soit d'un grillage soudé doublé d'une haie arbustive, uniquement pour des constructions à usage d'activité industrielle et à fonction d'entrepôts
  - soit d'une grille de toute hauteur.

2.3.5 - Règlement de la zone UC

Présentation des modifications apportées :

- Tableau de synthèse : autoriser les autres hébergements touristiques pour mettre en cohérence le tableau avec les dispositions des articles 1.1 et 1.2 qui n'interdisent pas cette destination.
- Tableau de synthèse et Article 1.2 (Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions) : supprimer la mention « Les constructions destinées aux équipements recevant du public à condition de ne pas être liées à une pratique de culte religieux. » et autoriser la sous-destination « autres équipements recevant du public » sans condition dans le tableau de synthèse. → La sous-destination « lieux de culte » étant interdite dans la zone, la condition n'a pas lieu d'être et la sous-destination « autres équipements recevant du public » peut être autorisée sans condition.

Article 1 - Tableau de synthèse

Avant modification :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Condition(s) : de ne pas être liés à la pratique d'un culte religieux.	

Après modification :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	

Tableau de synthèse et Article 1.2

Avant modification :

Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Condition(s) : de ne pas être liés à la pratique d'un culte religieux.	

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux équipements recevant du public à condition de ne pas être liées à une pratique de culte religieux.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.

Après modification :

Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.

2.3.6 - Règlement de la zone UE

Présentation des modifications apportées :

- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter les usages-destinations-sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « salles d'art et de spectacle » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.
- Article 4.3.2 (Ouvertures en façade) : Ajouter les illustrations déjà présentes dans le règlement des autres zones pour faciliter la compréhension de la disposition.

- Article 5.1 (Traitement des espaces verts) et 5.2.1 (Les espaces libres de toute construction en élévation) :
    - L'article 5.2.1 contient la disposition suivante : « - Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. »
    - Cela fait doublon avec la disposition suivante de l'article 5.1 : « - Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit. »
      → La disposition doit être conservée dans l'article 5.1 (cohérence avec les autres zones) mais sera modifiée comme suit : avec "un arbre de haute tige par **100m²** d'espace non construit".
      → La disposition de l'article 5.2.1 doit être supprimée, l'objectif étant de règlementer les aires de stationnement.

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ou de commerce de gros, - les constructions à usage d'hôtel ou autres hébergements touristiques, - les constructions à usage de cinéma, - les constructions à usage de lieux de culte, - les constructions à usage d'industrie, de bureaux, d'entrepôt, de centre des congrès et d'exposition ou de cuisines dédiées à la vente en ligne ;	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ou de commerce de gros, - les constructions à usage d'hôtel ou autres hébergements touristiques, - les constructions à usage de cinéma, - les constructions à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et de salles d'art et de spectacle ;

Article 4.3.2

Avant modification :	*Après modification :*
4.3.2 Les ouvertures en façade - Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine. - Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. - La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)	*4.3.2 Les ouvertures en façade* - Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine. - Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. - La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)

Articles 5.1 et 5.2.1

Avant modification :	*Après modification :*
5.1 Traitement des espaces libres - Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. - Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit. **5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** *5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation* - Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espace vert de pleine terre. - Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement. - Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. - Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.	**5.1 Traitement des espaces libres** - Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. - Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. **5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** *5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation* - Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espace vert de pleine terre. - Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

2.3.7 - Règlement de la zone UF

Présentation des modifications apportées :

- Article 6.1 (Exigences minimales de stationnement véhicules) : Ajouter la norme de stationnement suivante pour la sous-destination "restauration" : 1 place pour les salles de réception de moins de 10 m².

Article 6.1

Avant modification :

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	*Sous-destination*	*Nombre minimum de places imposées*
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200m² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200m² surface de plancher : 1,3 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1,5 place pour les commerces inférieurs à 100m² de surface de plancher 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs

Après modification :

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	*Sous-destination*	*Nombre minimum de places imposées*
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200m² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200m² surface de plancher : 1,3 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1,5 place pour les commerces inférieurs à 100m² de surface de plancher 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de réception 1 place pour les salles de réception de moins de 10m²
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs

2.3.8 - Règlement de la zone UG

Présentation des modifications apportées :

- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter les usages-destinations-sous-destinations « cinéma », « locaux techniques et industriels des administrations publiques » et « équipements sportifs » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdits : - les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à usage de commerce de gros, - les constructions destinées aux lieux de culte ; - les constructions à destination d'entrepôt, l'industrie et les cuisines dédiées à la vente en ligne ; - les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ; - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation). - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs - le stationnement des caravanes isolées.	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Sont interdits : - les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions à usage de commerce de gros et de cinéma ; - les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ; - les constructions destinées aux équipements sportifs et aux lieux de culte ; - les constructions à destination d'entrepôt, l'industrie et les cuisines dédiées à la vente en ligne ; - les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ; - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières ; - le remblai des mares et étangs ; - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ; - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ; - le stationnement des caravanes isolées.

2.3.9 - Règlement de la zone UP

Présentation des modifications apportées :

- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter la destination « habitation » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées aux activités de commerces et de services à l'exception de la restauration ; - les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectifs et service public autres qu'équipements sportifs ou locaux techniques des administrations publiques et assimilées. - les constructions à destinations d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire ; - les installations classées soumises à déclaration. - les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ; - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation). - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. - le stationnement des caravanes isolées.	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Sont interdits : - les constructions d'habitation ; - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions destinées aux activités de commerces et de services à l'exception de la restauration ; - les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectifs et service public autres qu'équipements sportifs ou locaux techniques des administrations publiques et assimilées. - les constructions à destinations d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire ; - les installations classées soumises à déclaration ; - les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ; - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières ; - le remblai des mares et étangs ; - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ; - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ; - le stationnement des caravanes isolées.

2.3.10 - Règlement de la zone UR

Présentation des modifications apportées :

- Tableau de synthèse : ajouter la partie « affectation du sol » manquante.
- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter la sous-destination « hébergement » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.
- Tableau de synthèse et Article 1.2 (Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions) :
    - Remplacer « hébergement » par « logement » dans la condition du tableau de synthèse pour correspondre à la bonne nomenclature ;
    - Ajouter la condition suivante pour la sous-destination « logement » dans l'article 1.2 : « A condition d'être un logement d'urgence ou logement de fonction dans la limite de 30% de SDP de l'équipement » pour correspondre à ce qui est écrit dans le tableau de synthèse.
- Article 4.4.2 (Clôtures en bordure de voies et emprises publiques) : Supprimer la hauteur minimale imposée de 1,80 mètre. En dernier item de la liste, ajouter « soit un mur uniquement afin d'intégrer les éléments techniques liés aux « réseaux ».
- Article 4.4.3 (Clôtures en limites séparatives) : Supprimer l'obligation de doubler les grillages de couleur verte doublés d'une haie bocagère, et autoriser les grilles de toute hauteur à la place des panneaux de bois : ces derniers ne sont en effet pas utilisés sur la zone et l'utilisation de grilles est plus qualitative.

Article 1 – Tableau de synthèse

Après modification :

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, et des constructions destinées à la restauration, - les constructions à usage de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs,	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées à de l'hébergement, - les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, et des constructions destinées à la restauration, - les constructions à usage de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs,

Tableau de synthèse et Article 1.2

Avant modification :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : hébergement d'urgence ou hébergement de fonction dans la limite de 30% de SDP de l'équipement	
	Hébergement		X

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions
Sont autorisés sous conditions :
- L'artisanat et le commerce de détail sous condition d'être lié au caractère culturel, social ou sportif de la construction dans lequel il s'implante et de ne pas en dépasser 5% de la surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

Après modification :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : logement d'urgence ou logement de fonction dans la limite de 30% de SDP de l'équipement	
	Hébergement		X

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions
Sont autorisés sous conditions :
- Les logements à condition d'être un logement d'urgence ou un logement de fonction dans la limite de 30% de surface de plancher de l'équipement ;
- L'artisanat et le commerce de détail sous condition d'être lié au caractère culturel, social ou sportif de la construction dans lequel il s'implante et de ne pas en dépasser 5% de la surface de plancher.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

Article 4.4.2

Avant modification :

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)
- Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à circulation automobile. Les clôtures par rapport aux autres voies seront traitées comme u limite séparative.
- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,80 mètres, mais pourr exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
  - soit de muret, d'une hauteur maximum de 1/3 de la clôture totale, surmonté d'u grille du modèle Bussy ou similaire en harmonie avec les constructions existantes. cas de voie dénivelée, une adaptation de la proportion « mur/grille » pourra ê acceptée pour garantir une harmonie générale de la clôture.
  - soit de grilles du modèle « Bussy » ou similaire annexé au présent règlement

Après modification :

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques
- Les clôtures pourront exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une b intégration paysagère.
- Elles devront être constituées :
  - soit de muret, surmonté d'une grille .
  - soit d'une grille de toute hauteur.
  - soit un mur uniquement afin d'intégrer les éléments techniques liés aux réseaux.

Article 4.4.3

Avant modification :

4.4.3 En limites séparatives
- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m.
- Elles seront constituées de :
  - grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ou de panneaux de bois

Après modification :

4.4.3 En limites séparatives
- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m.
- Elles seront constituées de :
  - grillage de couleur vert ou d'une grille de toute hauteur.

2.3.11 - Règlement de la zone UX

Présentation des modifications apportées :

- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter les usages-sous-destinations-destination « cinéma », « salle d'art et de spectacle » et « équipements sportifs » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.

Article 1.1

Avant modification :

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX et dans les secteurs Uxa et Uxb sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les construction à usage d'hébergement, d'hôtels et autres hébergements touristiques ;
- les constructions à usage de lieux de culte ;
- les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;

Après modification :

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX et dans les secteurs Uxa et Uxb sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'hébergement, d'hôtels et autres hébergements touristiques et de cinéma ;
- les constructions à usage d'équipements sportifs, de salle d'art et de spectacle et de lieux de culte ;
- les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;

2.3.12 - Règlement de la zone 1AUA

Présentation des modifications apportées :

- Article 4.3.1 (Façades – Règles générales) : Remplacer la disposition « L'utilisation du PVC est proscrite » par « L'utilisation du PVC plaxé uniquement pour les menuiseries et les volets roulants est autorisée. » → Volonté de ne pas bloquer les projets urbains ayant recours au PVC plaxé.
- Article 4.3.2 (Les ouvertures en façades) : Préciser que l'opacité minimale de 60% appliquée aux garde-corps des balcons s'applique aussi aux garde-corps des terrasses et des loggias.
- Article 6.1.1 (Exigences minimales de stationnement véhicule) : Ajouter la norme de stationnement suivante pour la sous-destination "restauration" : "1 place pour les salles de réception de moins de 10 m²".

Article 4.3.1

Avant modification :	*Après modification :*
4.3 Les façades *4.3.1 Règles générales* - L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié. - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …). - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. - Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. - Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. - Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. - L'utilisation du PVC est proscrite.	**4.3 Les façades** *4.3.1 Règles générales* - L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié. - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …). - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. - Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. - Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. - Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. - L'utilisation du PVC plaxé, uniquement pour les menuiseries et les volets roulants, est autorisée. - Les pissettes en « charge courante » et sans raccordement aux réseaux d'eaux pluviales sont interdites.

Article 4.3.2

Avant modification :	*Après modification :*
- La teinte des volets roulants ou non devra s'intégrer qualitativement à la façade (teinte des menuiseries, de l'enduit ou autre teintes déjà présentes en façade) - Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée devront être identiques sur une même façade. Les garde-corps des balcons doivent présenter une opacité de 60% minimum. - Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.	- La teinte des volets devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre) afin de ne pas ajouter une couleur supplémentaire. Soit être uniforme avec menuiserie ou avec façade. - Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. - Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier. - L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes : o En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ; o Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU).

2.3.13 - Règlement de la zone 1AUE

Présentation des modifications apportées :

- Tableau de synthèse : interdire dans le tableau de synthèse la destination « bureaux » pour correspondre à ce qui est écrit à l'article 1.1.
- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) : Ajouter la destination « autres hébergements touristiques » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.
- Article 4.4.2 (Les clôtures et portails – en bordure des voies et emprises publiques) : Supprimer l'autorisation des « grilles de couleur foncée », qui entraine une contradiction avec les autres dispositions de l'article, et ajouter une disposition imposant que « les clôtures présentent une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal » pour conserver une cohérence architecturale.

Tableau de synthèse

Avant modification :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Après modification :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées à l'hébergement, - les constructions destinées au commerce de gros, - les constructions destinées aux lieux de culte, - les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ou de cuisine dédiée à la vente en ligne.	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées à l'hébergement, - les constructions destinées au commerce de gros et aux autres hébergements touristiques ; - les constructions destinées aux lieux de culte, - les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ou de cuisine dédiée à la vente en ligne.

Article 4.4.2

Avant modification :	*Après modification :*
4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques - Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité. - Elles devront être constituées par : o soit des grilles de couleur foncée o soit muret surmonté d'une grille o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères o soit d'une grille de toute hauteur.	*4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques* - Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité. - Elles devront être constituées par : o soit un muret surmonté d'une grille o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères o soit d'une grille de toute hauteur. - Elles devront présenter une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

2.3.14 - Règlement de la zone 1AUX

Présentation des modifications apportées :

- Article 1.1 (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) :
    - Supprimer la première phrase « Sont interdites les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques. » qui est en doublon avec la liste qui suit ;
    - Ajouter les sous-destinations « hôtels » et « équipements sportifs » dans la liste pour correspondre au tableau de synthèse.
    - Préciser que l'interdiction des « dépôts à ciel ouvert » s'applique à la zone 1AUXb et supprimer la mention « s'il ne s'agit pas d'une activité de déchetterie ».
- Article 1.2 (Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions) :
    - Supprimer la première phrase « Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) à condition que cette activité soit liée à une déchetterie » car cette condition est déjà explicitée pour le seul secteur 1AUXa ;
    - Clarifier les conditions d'installation des ICPE soumises à déclaration, enregistrement et autorisation :

    → Remplacer « Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : » par « Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation sauf celles de type SEVESO sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : […] »

→ Remplacer « Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration, ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. » par « Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. »

- Article 4.4.2 et 4.4.3 (Les clôtures et portails – En bordures des voies et emprises publiques / En limites séparatives) : Remplacer la mention « A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité. » par « A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée :
    - pour les sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité ;
    - pour les installations classées soumises à autorisation qui justifieraient cette dérogation par des raisons de sécurité.

  → Ceci afin d'autoriser des dérogations de hauteur nécessaires pour les installations qui ne disposeraient toutefois pas d'un arrêté spécifique.

Article 1.1

Avant modification :	*Après modification :*
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques. Dans la zone 1AUx et ses secteurs, sont interdits : - les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques - les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2. - les constructions à destination d'hébergement et les autres hébergements touristiques de type parc résidentiel de loisirs et hébergement léger de loisirs. - les constructions à destination de cinéma. - les constructions à destination de lieux de culte ; - les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne ; - les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation IOTA polluant l'eau. - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) s'il ne s'agit pas d'une activité de déchetterie. - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. - le stationnement des caravanes isolées et de camping-car. En outre, pour le seul secteur 1AUxa, en suppléments des dispositions précédents, sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.	**1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits** Dans la zone 1AUx et ses secteurs, sont interdits : - les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques - les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2. - les constructions à destination, d'hébergement, d'hôtels et les autres hébergements touristiques de type parc résidentiel de loisirs et hébergement léger de loisirs. - les constructions à destination de cinéma. - les constructions à destination d'équipements sportifs et de lieux de culte ; - les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne ; - les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation IOTA polluant l'eau. - les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage ; - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - le remblai des mares et étangs ; - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. - le stationnement des caravanes isolées et de camping-car. En outre, pour le seul secteur 1AUxa, en suppléments des dispositions précédents, sont interdits : - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. En outre, pour le seul secteur 1AUxb, en suppléments des dispositions précédents, sont interdits : - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation).

Article 1.2

Avant modification :	*Après modification :*
1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont autorisés dans la zone 1AUx et ses secteurs, sous conditions : - Les constructions à destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 80m² de surface de plancher ; ou si elles correspondent à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. - Les constructions à destination d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité. - Les Centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions. - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) à condition que cette activité soit liée à une déchetterie - Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés à condition de ne pas dépasser le niveau NGF de la voie de desserte existante ou future et à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone. La construction de sous-sol est interdite. - Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de faire d'une bonne intégration au paysage urbain. En outre, pour le seul secteur 1AUXa, sont autorisées sous conditions : - Les dépôts à ciel ouvert à condition d'être lié à une activité de déchetterie. En outre, pour le seul secteur 1AUXb, sont autorisées sous conditions : - Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail à condition que la surface de plancher cumulée des constructions destinées aux activités d'artisanat et de commerce de détail dans le secteur soit inférieure ou égale à 1 800m². - Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière.	**1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions** Sont autorisés dans la zone 1AUx et ses secteurs, sous conditions : - Les constructions à destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 80m² de surface de plancher ; ou si elles correspondent à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. - Les constructions à destination d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité. - Les centres des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions. - Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation sauf celles de type SEVESO sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés à condition de ne pas dépasser le niveau NGF de la voie de desserte existante ou future et à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone. La construction de sous-sol est interdite. - Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de faire d'une bonne intégration au paysage urbain.

Articles 4.4.2 et 4.4.3

Avant modification :	*Après modification :*
4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques - Les clôtures devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité. *4.4.3 En limites séparatives* - Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité. - Elles seront constituées de : o soit des grilles de couleur vert foncé o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur vert foncé doublés de haies bocagères	*4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques* - Les clôtures ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée : o pour les sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité ; o pour les installations classées soumises à autorisation qui justifieraient cette dérogation par des raisons de sécurité. *4.4.3 En limites séparatives* - Les clôtures ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée : o pour les sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité ; o pour les installations classées soumises à autorisation qui justifieraient cette dérogation par des raisons de sécurité.

2.3.15 - Règlement de la zone N

Présentation des modifications apportées :

- Tableau de synthèse : indiquer dans le tableau la condition d'autorisation des exploitations forestières pour la zone N et ses sous-secteurs, déjà indiquée dans l'article 1.2 : « à condition que les constructions soient conformes au plan de gestion établi »

Tableau de synthèse

Avant modification :

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	N Autorisée	N Interdite	Ne Autorisée	Ne Interdite	Nj Autorisée	Nj Interdite	Nha Autorisée	Nha Interdite	Np Autorisée	Np Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X		X		X
	Exploitation forestière	X			X		X		X		X
Habitation	Logement		X		X		X	X			X
								Condition(s) : de constituer une annexe ou une extension à une construction existante légalement édifiée à la date d'approbation du PLU			
	Hébergement		X		X		X		X		X

Après modification :

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	N Autorisée	N Interdite	Ne Autorisée	Ne Interdite	Nj Autorisée	Nj Interdite	Nha Autorisée	Nha Interdite	Np Autorisée	Np Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X		X		X
	Exploitation forestière	X		X		X		X		X	
		Condition(s) : être conforme au plan de gestion établi.									
Habitation	Logement		X		X		X	X			X
								Condition(s) : de constituer une annexe ou une extension à une construction existante légalement édifiée à la date d'approbation du PLU			
	Hébergement		X		X		X		X		X

2.3.16 - Glossaire

Présentation des modifications apportées :

- Définition de « Châssis de toit » : Remplacer « de type velux » par « de type velux ou équivalent » pour ne pas cibler une marque en particulier, une pratique contraire au droit civil.
- Définition de « Clôture » : La définition de clôture ne précise pas à partir de quel point la hauteur d'une clôture est mesurée. Ajouter la phrase « La hauteur de la clôture en limites séparatives est mesurée à partir du terrain fini le plus haut. » et ajouter un schéma illustratif.
- Définition de « Grille de modèle « Bussy » » : Remplacer la notion de « grille » par « clôture ». Le modèle correspondant à un type clôture et non uniquement à une grille.
- Définition de « Limites séparatives du terrain » : Reformuler la définition pour corriger des incohérences dans le texte en prenant appui sur une définition proposée par le CAUE de Gironde.
- Définition de « Verrière » : La définition n'inclut pas les toitures terrasses. La définition indique que "la verrière est une grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture", or la verrière n'est pas forcément placée sur la pente dans le cas d'une toiture terrasse. Il est donc proposé de remplacer « dans la pente » par « sur le pan ».

Châssis de toit

Avant modification :

Châssis de toit :
Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Après modification :

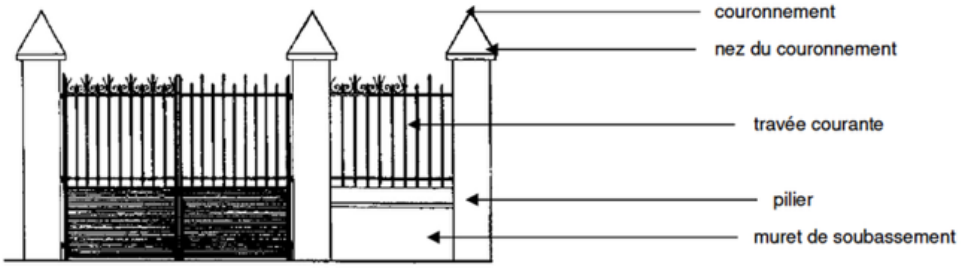
Châssis de toit :
Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux ou équivalent), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Clôture

Avant modification :

Clôture :

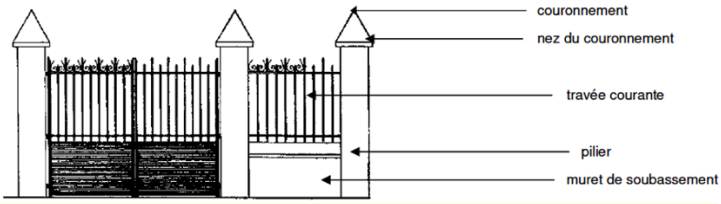
Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.



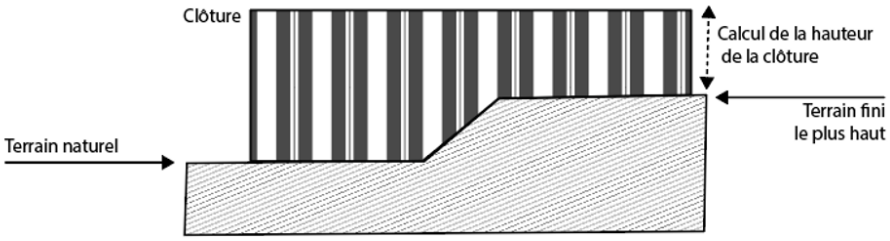
Après modification :

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. La hauteur de la clôture en limites séparatives est mesurée à partir du terrain fini le plus haut.



Composition des clôtures



Mesure de la hauteur de la clôture en limites séparatives

Grille de modèle « Bussy »

Avant modification :

Grilles du modèle « Bussy » :

Grille de couleur sombre reposant sur un mur-bahut (de 20 cm maximum) en maçonnerie enduite avec des poteaux espacés de 1,20 m et dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

La grille de modèle « Bussy » est une norme acceptée pour les clôtures en bord de voie, dans les nombreuses zones de la ville l'acceptant définies par le présent règlement. La pose de clôtures similaires, reprenant l'esprit de ce modèle, est néanmoins possible.

Après modification :

Clôture de modèle « Bussy » :

Grille de couleur sombre reposant sur un mur-bahut (de 20 cm maximum) en maçonnerie enduite avec des poteaux espacés de 1,20 m et dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

La clôture de modèle « Bussy » est une norme acceptée pour les clôtures en bord de voie, dans les nombreuses zones de la ville l'acceptant définies par le présent règlement. La pose de clôtures similaires, reprenant l'esprit de ce modèle, est néanmoins possible.

Limites séparatives du terrain

Avant modification :

Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).
Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

  Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc …), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

- les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Après modification :

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

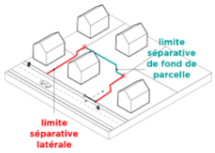
Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

  Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc …), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

- les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.



Verrière

Avant modification :	*Après modification :*
Verrière : Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.	**Verrière :** Grande baie garnie de vitres et insérée sur le pan d'une toiture.

2.4 Évolutions du règlement graphique

2.4.1 – Zonage (pièce 4.2.1)

Objectifs et justifications :

La modification vise à replacer l'étiquette d'identification de la zone UA sur le secteur du village, de faire apparaitre les bâtiments manquants dans la zone UD – Secteur de la résidence « Les Naturelles », ainsi que de faire apparaitre une zone N sur un espace bordant l'autoroute A4. Ces modifications ont pour objectif d'améliorer la clarté du document graphique.

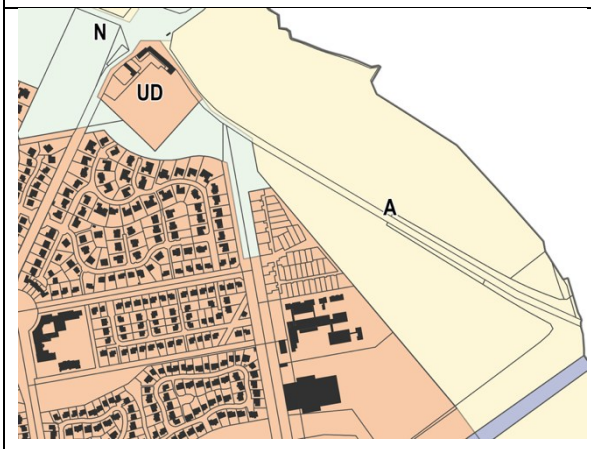
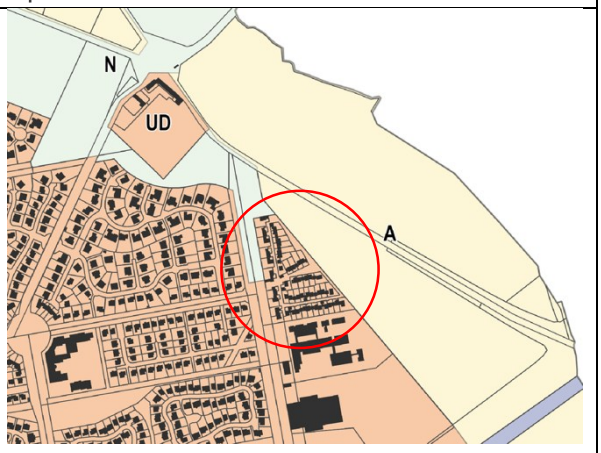
Présentation des modifications apportées :

- Création d'une étiquette UA sur le secteur du village.
- Matérialisation des bâtiments manquants sur le secteur de la résidence Les Naturelles (actualisation de la couche des bâtiments sur la base du dernier millésime Etalab disponible).
- Matérialisation de zone N sur la bordure autoroutière de l'A4.

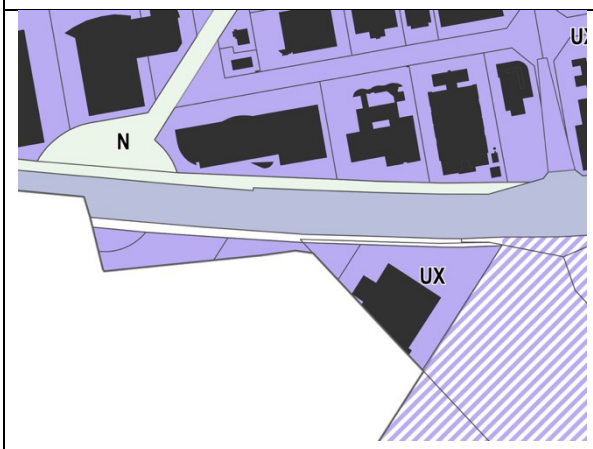
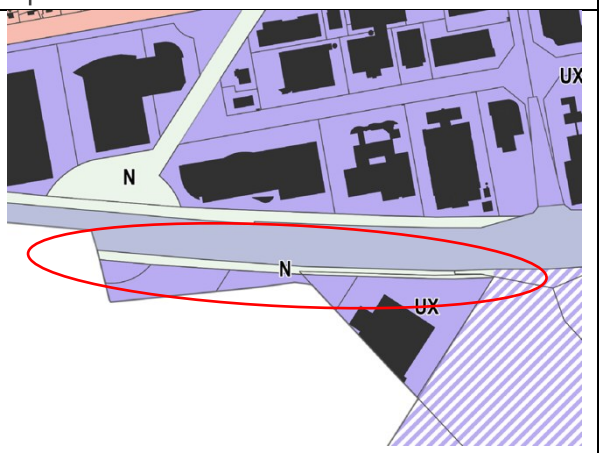
Zone UA – Le village

Avant modification	Après modification :

Zone UD – Résidence « Les Naturelles »

Avant modification	Après modification :
	

Zone N- Bordure d'A4

Avant modification	Après modification :
	

2.4.2 – Prescriptions graphiques (pièce 4.2.2 et 4.2.3)

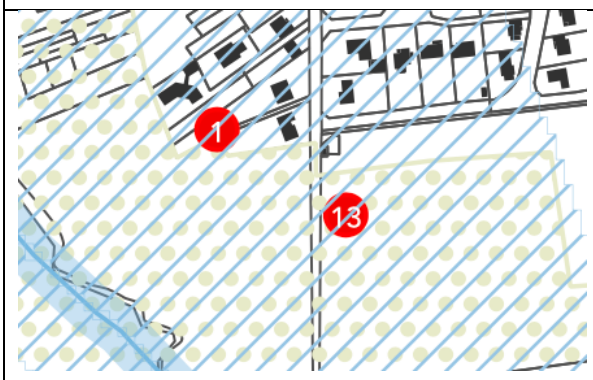
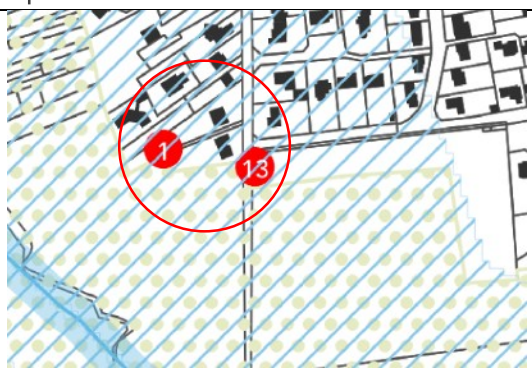
Objectifs et justifications :

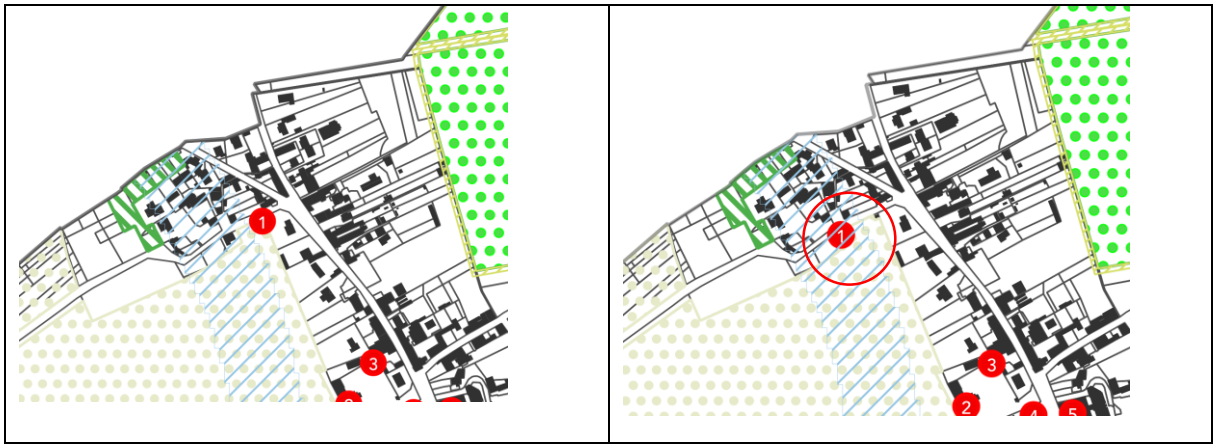
Les modifications ont pour objectif d'améliorer la lisibilité du document et d'améliorer la précision de la localisation de certains éléments bâtis à protéger (éléments 1 « Lavoir » et 13 « Borne Mathon »), afin de correspondre au mieux à leur emplacement réel et de les protéger au mieux.

Présentation des modifications apportées :

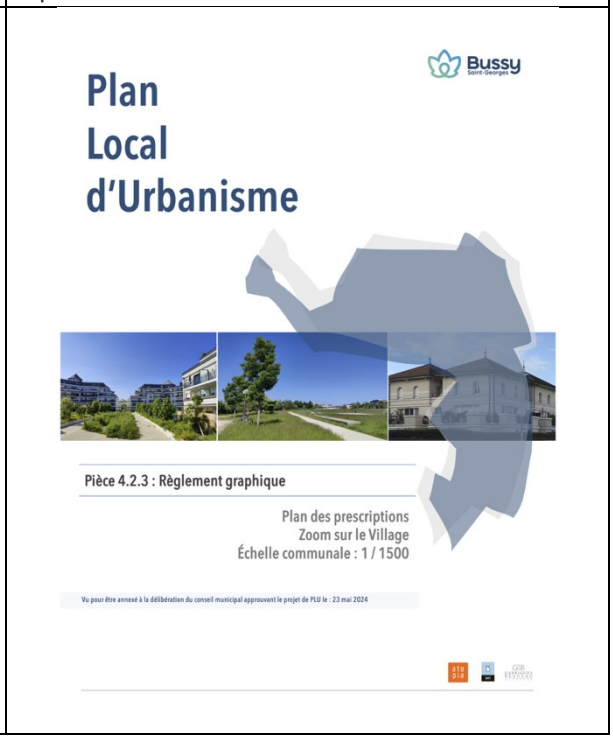
- Replacement des figurés 1 et 13 pour correspondre aux emplacements réels des éléments de bâti à protéger ;
- Modification du cartouche du document pour enlever un élément superflu.

Replacement des éléments graphiques 1 et 13 :

Avant modification	Après modification :
	



Modification du cartouche :

Avant modification	Après modification :
	

2.4.3 – Plan du cadastre

Objectifs et justifications :

La modification a pour but d'alléger le document en retirant la pièce « 4.2.4-BSG-PLU-PLAN_CADASTRE », la délimitation cadastrale étant déjà représentée sur les pièces 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3.

Présentation des modifications apportées :

Suppression de la pièce « 4.2.4-BSG-PLU-PLAN_CADASTRE ».

2.5 Évolutions des annexes

2.5.1 – Ordonnancement des annexes

Objectifs et justifications :

L'ordonnancement de ces pièces annexes a pour objectif de clarifier la lecture du document en catégorisant les différentes pièces selon qu'elles soient des Servitudes d'Utilité Publique, des Annexes Sanitaires ou des Annexes informatives. Le grand public pourra ainsi s'approprier plus facilement les pièces.

Présentation des modifications apportées :

Réordonner les pièces ainsi :

- Servitudes d'utilité publique
    - 5.1a-LISTE SUP
    - 5.1b-CARTE SUP
    - 5.1c-GAZ
    - 5.1d-HOLOGRAM
    - 5.1e-DECATHLON
    - 5.2-SITES INSCRITS CLASSES
    - 5.3-CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
- Annexes sanitaires
    - 5.4a-PLANS EP
    - 5.4b-PLANS ASST
- Annexes informatives
    - Périmètres :
        - 5.5-PLAN ZAC
        - 5.6-TAXE AME
        - 5.7-DPU
    - Autres :
        - 5.8a-ARRETE DE CATASTROPHE NATURELLE
        - 5.8b-ARGILE
        - 5.8c-RISQUES NAPPES
        - 5.8d-GUIDE PPBE
        - 5.9a-PLAN VELO CAMG
        - 5.9b-SCHEMA CYCLABLE EPAMARNE
        - 5.9c-PLAN VELO 77
        - 5.10-ZNIEFF
        - 5.11-DECRET 4 AVRIL 1985
        - 5.12-CHARTE SYCOMORE
        - 5.13a-DELIB CLOTURES DP
        - 5.13b-DELIB RAVALEMENT DP
        - 5.13c-DELIB PERMIS DE DEMOLIR

2.5.2 – Pièce 5.1b - Carte des SUP

Présentation des modifications apportées et justifications :
Corriger la représentation de la SUP relative au réseau GRTgaz au Nord-Est de la commune pour correspondre à la représentation du Géoportail de l'urbanisme.

Avant modification :	Après modification :

2.5.3 – Risques 5.1e - DECATHLON

Présentation des modifications apportées :
Annexer au document la nouvelle carte fournie par la DDT afin de renforcer la lisibilité du document.

2.5.4 – Pièce 5.2b - ISO Acoustique (numérotation du PLU approuvé en 2024)

Présentation des modifications apportées :
Supprimer cette pièce annexe qui fait doublon avec la pièce 5.6 (numérotation du PLU approuvé en 2024, numérotée 5.3 dans le dossier de modification simplifiée n°1).

2.5.5 – Pièce 5.4b – Plans des réseaux d'eaux usées

Objectifs et justifications :
La carte du zonage de l'assainissement de la CA Marne et Gondoire est présente à la fois dans l'annexe 5.4b et dans les annexes du règlement écrit, à la pièce 4.1.2.

Présentation des modifications apportées :
Supprimer cette carte et la conserver dans les annexes du règlement écrit, qui contiennent également le règlement d'assainissement écrit de la CAMG.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **9 avril 2026**

N° 2026.00038

OBJET :
Approbation de la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DELIBERATION APPROUVEE PAR	**26**	**Voix pour**	**1**	**Voix contre**	~~**A l'unanimité**~~
	8	**Abstentions**		~~**Non-participation au vote**~~	

L'An deux mille vingt-six le 9 avril à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 2 avril 2026, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC.

Présents :
M. Yann DUBOSC, Mme Régine BORIES, M. Marc NOUGAYROL, Mme Bernadette COLIN, M. Baptiste FABRY, Mme Claire MARCELIN, M. Edouard LEROY, M. Zavier ELOUNDOU, Mme Nhu TRAN MINH, M. Mouttabi VIN, Mme Christine PONCELET, M. Hervé GAUGUE, Mme Sylvie TORRAO, M. William PETERS, Mme Julie KASSEL, M. Gil FERNANDES, Mme Pierrette LEFEBVRE, M. The Vinh VO, Mme Marion COMBES, M. Luc-Noël LARCHER, Mme Sandrine FERNANDES, M. Huy LE, Mme Patricia IPARRAGUIRRE, M. Julien HODY, Mme Béatrice BIJARD, Mme Pnina MOKRI, M. Fabrice MANNI, Mme Martine DUVERNOIS, M. Farid CHAOUI, M. David LE ROUX, Mme Christelle ROSSI, M. Olivier PORTE, Mme Fatima MUANZA, Mme Valéry MICHAUX

Absente et représentée :
- Mme Micheline THIBAUT donne pouvoir à M. William PETERS

Secrétaire : Mme Régine BORIES

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 35.

-.-.-.-.-.-.-.-

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 à L. 153-48 ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération N°2024.0077 en date du 23 mai 2024 ;

VU l'arrêté du Maire N°2024.00425 du 27 septembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU ;

VU le courriel de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France, en date du 19 septembre 2025, accusant réception de la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'avis conforme n°AKIF-2025-005211 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France du 5 novembre 2025, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU le dossier transmis aux personnes publiques associées (PPA) ;

VU les avis des personnes publiques associées et la note d'intention de prise en compte de ces avis jointe au dossier de mise à disposition du public ;

VU la délibération N°2025.00124 en date du 11 décembre 2025 par laquelle le Conseil municipal a décidé de ne pas procéder à une évaluation environnementale ;

VU les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, approuvées par délibération N°2025.00125 du 11 décembre 2025 ;

VU les observations reçues lors de la période de mise à disposition du public qui s'est tenue entre le lundi 5 janvier 2026 à partir de 9h et le samedi 7 février 2026 jusqu'à 12h ;

VU le bilan de la mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que les observations des personnes publiques associées et du public justifient de procéder à de légères modifications dans le dossier de modification simplifiée n°1, telles que détaillées dans la note jointe en annexe de la présente délibération tenant lieu de bilan de la mise à disposition, ces modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est dès lors prêt à être approuvé ;

LE CONSEIL,

VU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

d'APPROUVER les modifications apportées au projet de modification simplifiée n° 1 du PLU à la suite de la mise à disposition du public et de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) telles qu'elles sont évoquées dans la note de synthèse jointe à la présente délibération ;

Article 2 :

d'APPROUVER la modification simplifiée n° 1 du PLU telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération ;

Article 3 :

d'INDIQUER que la présente délibération sera notifiée au Préfet.
Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, elle sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 4 :

de DIRE que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Signé le 20/04/2026

Yann DUBOSC