



**COMMUNE DE BUSSY-SAINT-MARTIN (Seine-et-Marne)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME DE BUSSY-SAINT-MARTIN**

**N°2021-16**

Nombre de conseillers en exercice : **15**  
Présents : **10**    Votants : **14**  
Date de convocation : **2 juillet 2021**  
Date de séance : **9 juillet 2021**

L'an deux mil vingt et un, le neuf juillet à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de BUSSY-SAINT-MARTIN (77600), dûment convoqué, s'est réuni à la mairie en session ordinaire, sous la présidence de M. Patrick GUICHARD, Maire.

**Présents** : M. GUICHARD Patrick, M. GALPIN Alain, M. ROPTIN Alain, Mme SEGA Véronique, Mme BOURGOGNE Sandrine, Mme AMALOU Isabelle, M. SERRANT Jean-Michel, M. TOUQUOY Vincent, M. GUICHARD Frederick, Mme CHABROUX Sylviane.

Formants la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de quinze membres.

**Absents Excusés ayant donné pouvoir** : M. AUVRELE Patrick à M. GUICHARD Patrick, Mme LE CHEVALIER Léone à M. ROPTIN Alain, M. BISSON Nicolas à M. GUICHARD Frederick, M. HOUVENAEGHEL Jean-Paul à M. GALPIN Alain

**Absent Excusé** : M. CARDOSO Christophe

Monsieur le Maire déclare ouverte la séance du Conseil municipal, à 20h30.

Il a été procédé conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil Municipal :

**Secrétaire de séance** : Mme AMALOU Isabelle

Il est rappelé au conseil municipal que le PLU de Bussy-Saint-Martin a été approuvé le 19 juin 2020, et que Monsieur le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée en 2021.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 sont rappelés ci-dessous :

- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle ;
- Ajuster le règlement de la zone 1AU ;
- Intégrer 3 servitudes manquantes ;
- Intégrer le secteur affecté par le bruit de l'A104 ;
- Intégrer des alignements de voirie ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage ;

Monsieur le Maire rappelle que le dossier a été notifié aux personnes publiques associées conformément au Code de l'urbanisme, afin de recueillir leurs éventuelles remarques. Les avis suivants ont été émis :

- CA de Marne et Gondoire : « avis favorable » ;

- Chambre de commerce et d'industrie 77 : « avis favorable sans remarque » ;
- Chambre d'agriculture d'Ile-de-France : « avis sans remarque particulière » ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat 77 : « sans observations » ;
- Département 77 : « sans observations » ;

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis au cas par cas. Par décision n°MRAE-IDF-2021-6247, elle a dispensé la réalisation d'une évaluation environnementale pour la procédure en cours.

Le projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui a rendu un avis favorable à la création d'un STECAL au sein du Parc Culturel de Rentilly.

Par délibération n°2021-14 du conseil municipal en date du 27 mars 2021, les modalités de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée ont été arrêtées. Pour rappel, les dispositions suivantes ont été définies :

- la mise à disposition du dossier au public du 31 mai au 1er juillet 2021 en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune ;
- le public a pu consigner ses observations pendant toute la durée de la mise à disposition sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie et par courriel, sur une adresse mail dédiée : [modification-simplifiee@bussy-saint-martin.com](mailto:modification-simplifiee@bussy-saint-martin.com) ;

Monsieur le Maire présente le bilan de la mise à disposition du dossier au public :

- le public a été informé par la presse (Le Parisien 77 du 19 mai 2021) de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 ;
- l'avis de mise à disposition a été affiché en mairie et sur les espaces d'affichage légal dédiés à partir du 19 mai et pendant toute la durée de la mise à disposition, ainsi que sur le site internet de la commune ;
- 1 observation a été inscrite dans le registre ouvert en mairie. Elle concernait l'intégration du projet au sein de Rentilly avec les bâtiments déjà existants, ainsi que l'avis du public. Des éléments de réponse ont été apportés en annexe 2 ;
- 1 seule remarque a été reçue sur l'adresse mail dédiée. Toutefois, elle ne concernait pas des éléments du PLU faisant l'objet de la présente modification simplifiée. Sur cette base, le dossier n'a donc fait l'objet d'aucune correction particulière.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-45 et suivants ;

**Vu** la délibération n°2021-14 du conseil municipal du 27 mars 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Martin ;

**Vu** les avis émis par les PPA ;

**Vu** l'avis favorable de la CDPENAF en date du 1<sup>er</sup> avril 2021,

**Vu** la décision, après examen au cas par cas, de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE en date du 06 mai 2021 ;

**Considérant** que la notification aux PPA n'a fait l'objet d'aucune objection ;

**Considérant** le bilan de la mise à disposition du dossier au public présenté par Monsieur le Maire ;

**Considérant** la dispense d'évaluation environnementale ;

**Considérant** que le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il est présenté peut être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;



Le Conseil municipal, **après en avoir délibéré**, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **TIRE** le bilan de la mise à disposition du dossier au public tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire en confirmant que la mise à disposition s'est déroulée conformément aux modalités prévues ;
- **APPROUVE** le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Martin tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **INDIQUE** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local ;
- **INDIQUE** que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information ;
- **INDIQUE** que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Pour extrait conforme au registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
Fait à Bussy-Saint-Martin,  
Le 13 juillet 2021

Le Maire,



Patrick GUICHARD

Acte Certifié exécutoire après transmission

En Sous-Préfecture, le

Et publication, le

Et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.

Le Maire,

Patrick GUICHARD



**Annexe 1 : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Martin**

PPA	Observations émises	Eléments de réponse proposés par la collectivité
Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire	Avis favorable	/
Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne	Avis favorable sans remarque	/
Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France	Avis sans remarque particulière	/
Chambre de métiers et de l'artisanat Ile-de-France / Seine-et-Marne	Aucune observation à formuler	/
Département de Seine-et-Marne	Pas d'observation	/

## Annexe 2 : Bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bussy-Saint-Martin au public

Nom	Observations émises	Éléments de réponse proposés par la collectivité
<p>José OLIVEIRA et Sylvette VOISIN (reçu par mail le 21.06.2021)</p>	<p>En remarque liminaire, nous voulons souligner la chance que nous avons d'habiter dans cette commune avec ce très beau parc du château de Rentilly. Il faut évidemment en préserver l'âme et en conserver tout ce qui en fait son charme. Cela étant, nous voulons également apporter quelques remarques qui ne sont pas en contradiction, au contraire nous semble-t-il, avec ce qui vient d'être dit.</p> <p>1. <u>Sur l'occupation des sols de 20%</u> Nous habitons dans une maison qui est assise sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Nous avons un moment envisagé la possibilité de construire une autre maison sur l'unité foncière. Nous avons une fille qui est étudiante, qui aura un jour prochain besoin d'un logement, et le coût des terrains sur la commune (et nous ne nous apprenons rien) est particulièrement élevé. Avec 20 % d'emprise au sol, sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> (ce qui nous paraît être une surface déjà correcte), cela ne fait que 80 m<sup>2</sup>. Si l'on enlève la surface des murs et un garage, il ne reste pas grand-chose, surtout s'il faut une chambre au rez-de-chaussée pour que le logement soit aux normes PMR. Aussi 30 % nous paraîtrait être un bon compromis pour laisser un peu plus de liberté de construction tout en préservant le caractère « aéré » du hameau (c'est d'ailleurs, en quelque sorte, le minimum appliqué par les autres communes de la CAMG). Par ailleurs, on ne comprend pas que les toitures végétalisées ne soient pas encouragées et décomptées de l'emprise au sol, afin d'inciter une démarche écologique des nouvelles constructions.</p> <p>2. <u>Sur les contraintes « architecturales »</u> Sur ce point, qu'il nous soit permis de dire que nous ne comprenons absolument pas le PLU qui semble vouloir rester figé dans le passé et qu'il ne soit pas encouragé une démarche architecturale contemporaine. C'est d'autant moins compréhensible que le château de Rentilly, que nous trouvons particulièrement réussi, s'inscrit pleinement dans ce sens et ne dénature pas avec l'architecture, plus classique et également très esthétique, de l'orangerie.</p>	<p><i>Ces remarques ne concernent pas des éléments faisant l'objet de modifications au cours de la présente procédure. Le dossier ne sera pas modifié.</i></p>
<p>Hélène SOURDOT (remarques inscrite au registre le 28 juin 2021)</p>	<p>Concernant la création d'une zone d'accueil dans le secteur du Parc de Rentilly : il convient que le projet soit soumis au public quant à l'implantation précise des bâtiments, l'utilisation des matériaux, le style en harmonie avec le bâtiment précédemment centre de documentation – afin d'éviter la répétition de la réalisation de la laide verrière de verre de l'escalier extérieur du siège de la Communauté de communes et l'abominable extension du Moulin Russon à coup de métal rouillé – cortène – qui donne l'impression d'une friche industrielle... En conclusion, on veut voir le projet précis de l'architecte et pouvoir donner un avis public.</p>	<p><i>Dans la zone naturelle du PLU, le règlement indique que les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Des règles spécifiques relatives au STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), ont été intégrées</i></p>

		<p><i>au règlement afin d'encadrer le projet de restauration envisagé au sein du Parc de Renilly. Un STECAL est un secteur où les constructions peuvent être, à titre exceptionnel, autorisées.</i></p> <p><i>Il est précisé que les constructions nouvelles devront s'implanter dans la continuité visuelle des bâtiments existants. L'emprise au sol y sera limitée, de même que la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des bâtiments existants. La conformité du projet à ces règles d'urbanisme conditionnera l'obtention d'une autorisation de construire.</i></p> <p><i>De même, les dimensions historiques et paysagères du site seront prises en compte dans le projet, en association avec l'architecte des bâtiments de France. En effet, l'ABF promet une architecture et une urbanisation en tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement, en lien avec le bâtiment de l'Orangerie. Le projet sera également soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</i></p> <p>/</p>
Philippe TARDIVEL	« Passage le 11/06/2021 qui a prit des photos à des fins personnelles »	