



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)  
d'Ussy-sur-Marne (77)  
à l'occasion de son élaboration**

N°MRAe APPIF-2023-042  
en date du 25/05/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU), porté par la commune d'Ussy-sur-Marne dans le cadre de son élaboration et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le PLU d'Ussy-sur-Marne a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° IDF-2021-6731 en date du 23 décembre 2021.

Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 110 logements, dont 55 en extension et 55 en densification, afin d'atteindre une population de 1 355 habitants d'ici 2035, soit une croissance démographique annuelle de 1,8 % par rapport à 2020. La consommation d'espaces liée à la mise en œuvre du PLU est de l'ordre de 3,67 ha. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par la densification de la trame bâtie ;
- la limitation de l'exposition de la population aux pollutions sonores de la voie ferrée et de l'autoroute A4 ;
- la protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des zones humides ;
- la préservation du paysage et du patrimoine historique.

Le rapport de présentation du PLU, qui rend compte de son évaluation environnementale, est de qualité insuffisante. L'analyse de l'état initial ne présente pas toutes les informations attendues concernant les enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune et les incidences du PLU sur l'environnement restent appréhendées de manière très générale. Les objectifs spécifiques poursuivis par l'évaluation environnementale du PLU d'Ussy-sur-Marne, tels qu'ils avaient été mentionnés dans la décision de la MRAe du 23 décembre 2021, n'ont pas été étudiés de manière satisfaisante.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- évaluer l'impact acoustique de la voie ferrée sur les habitations qui seront construites à proximité et adapter le cas échéant à chaque secteur des mesures de réduction efficaces ;
- démontrer que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en zones potentiellement humides n'aura pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques du ru de Courtadon situé à proximité ;
- analyser les impacts paysagers des zones d'extension urbaine prévues par le PLU et présenter les mesures permettant d'éviter ou de réduire ces impacts en précisant les conditions d'intégration paysagère des futures constructions et aménagements de ces zones.

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 utilisés figure en page 5 du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de PLU.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte communal présentation du projet de PLU.....	6
1.2. Présentation du projet de PLU.....	6
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	7
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	7
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
3.2. Pollutions sonores de la voie ferrée et de la l'autoroute A4.....	11
3.3. Préservation des milieux naturels.....	12
3.4. Préservation du paysage et du patrimoine.....	14
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>17</b>

# 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<sup>1</sup> 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 communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Ussy-sur-Marne (77) à l'occasion de son élaboration et sur son rapport de présentation<sup>2</sup>.

Le PLU d'Ussy-sur-Marne (77) est soumis, à l'occasion de son élaboration, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° IDF-2021-6731 en date du 23 décembre 2021.

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 27 février 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 2 mars 2023. Sa réponse du 6 avril 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 25 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU d'Ussy-sur-Marne (77) à l'occasion de son élaboration.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, 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. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).
  - 2 Aucune date ou numéro de version n'est indiquée et ne permet d'identifier la version du document soumis à l'avis de la MRAe.

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

<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PDUIF</b>	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PGRI</b>	Plan de gestion des risques inondations
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Pos</b>	Plan d'occupation des sols (Pos)
<b>RNU</b>	Règlement national d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sdic</b>	Schéma départemental des itinéraires cyclables
<b>Sdage</b>	Sdage : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU

### 1.1. Contexte communal présentation du projet de PLU

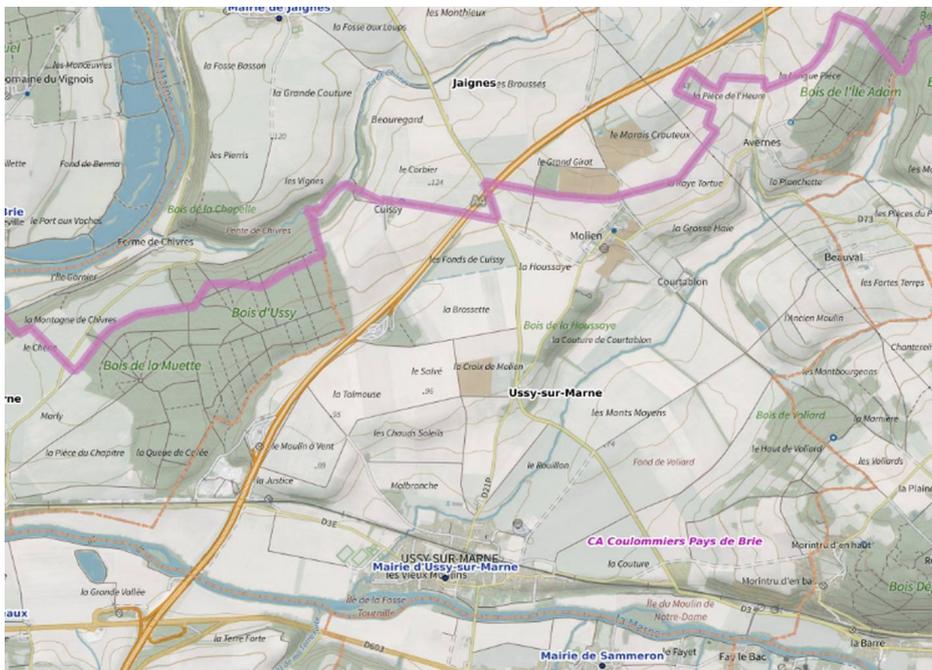


Figure 1: Territoire de la commune d'Ussy-sur-Marne (Source Géoportail)

sont disséminés aux pieds des coteaux et sur les plateaux au nord.

La commune possède un édifice inscrit au titre des monuments historiques (l'église de Saint-Authaire). Les espaces boisés sont situés majoritairement le long des limites communales dont 70 ha sont inventoriés en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Le territoire communal est traversé du nord au sud par l'autoroute A4 et d'ouest en est par la ligne ferroviaire Noisy-le-Sec - Strasbourg.

### 1.2. Présentation du projet de PLU

Le projet de PLU vise à remplacer l'ancien plan d'occupation des sols (Pos) devenu caduc. Actuellement, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique sur le territoire communal.

D'après les trois grandes orientations exposées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'élaboration du PLU d'Ussy-sur-Marne, prescrite le 19 décembre 2014, vise à :

- « *poursuivre un développement mesuré pour relancer le dynamisme démographique et économique* » en préservant les espaces agricoles et forestiers et en assurant une utilisation économe des espaces naturels ;
- « *préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain* » en diversifiant les fonctions urbaines et rurales et en développant des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile pour répondre aux besoins en matière de mobilité ;
- « *préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental* » en protégeant les milieux et paysages naturels, le patrimoine bâti remarquable.

Située dans le département de la Seine-et-Marne (77) à environ 65 km de Paris et 4 km de la Ferté-sous-Jouarre, la commune d'Ussy-sur-Marne s'étend sur 1 393 ha et accueille 1 067 habitants (Insee 2020). Elle appartient à la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie qui rassemble 54 communes et plus de 90 000 habitants.

Ussy-sur-Marne est une commune rurale, avec 1 081 ha d'espaces agricoles présents et 81,1 ha d'espaces urbanisés.

Le centre-bourg est implanté le long de la Marne, qui constitue la limite sud de la commune, tandis que les hameaux

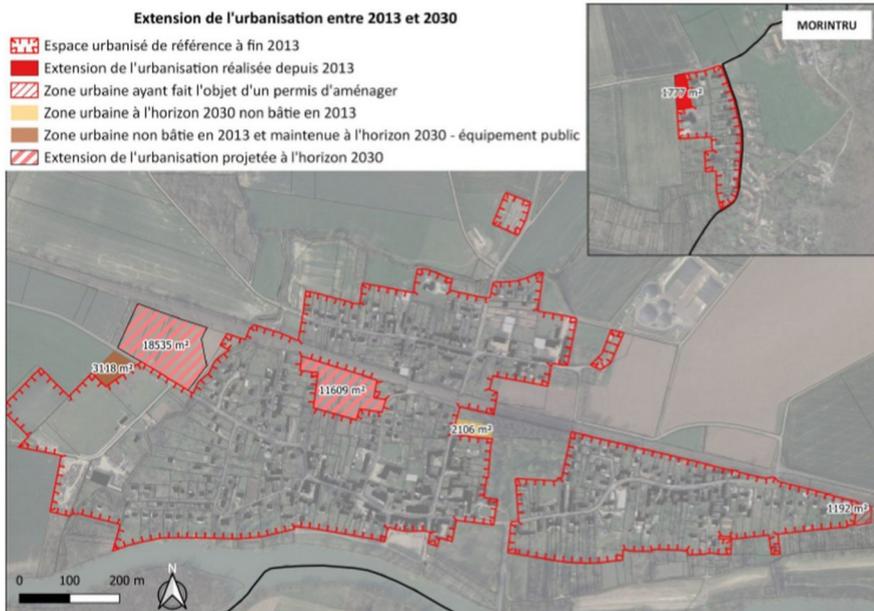


Figure 2: Localisation des espaces d'extension de l'urbanisation entre 2013 et 2030 - Rapport de présentation n°2 p.48.

Le plan local d'urbanisme s'est donné pour objectif de « programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux ».

En termes de développement démographique, la commune souhaite atteindre un objectif compris entre 1 350 et 1 450 habitants d'ici 2035, ce qui implique la construction d'environ 110 logements, pour une moitié en extension et pour une autre en densification (Rapport de présentation n°1 p.18).

Le PLU prévoit de consommer 3,67 ha d'espaces naturels et agricoles entre 2017 et 2030 pour réaliser les projets d'extension d'urbanisation.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Le bilan de la concertation joint au dossier fait état que celle-ci s'est déroulée conformément aux modalités définies lors de la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2014. Le projet de PLU a fait l'objet d'une information de la population, selon des modalités variées (consultation du projet sur internet, en mairie via le bulletin municipal, mise à disposition d'un registre pour consigner les observations du public, organisation d'une réunion publique...).

Cette concertation a donné lieu à des échanges et des questions des citoyens, dont le bilan précise les réponses apportées par la municipalité. Ces questions portaient principalement sur la constructibilité de certaines zones, sur le stationnement, sur la prise en compte des zones humides et sur la protection du paysage autour de la maison de Samuel Becket<sup>3</sup>. Dans sa délibération du 14 décembre 2022, le Conseil communautaire a acté qu'« aucune des observations émises dans le cadre de cette concertation n'est de nature à remettre en cause les orientations retenues ». Le dossier ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure le projet de PLU a tenu compte des remarques, et si des évolutions ont été apportées en ce sens.

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la limitation de l'exposition de la population aux pollutions sonores de la voie ferrée et de l'autoroute A4 ;
- la protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des zones humides ;
- la préservation du paysage et du patrimoine historique.

3 Samuel Becket a rédigé la plupart de ses écrits entre les années 1950 et 1980 dans cette maison, acquise en 1953.

## 2. L'évaluation environnementale

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

Au stade de l'examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a précisé dans sa décision n° IDF-2021-6731 du 23 décembre 2021<sup>4</sup>, les objectifs spécifiques que devait poursuivre l'évaluation environnementale du PLU d'Ussy-sur-Marne. Ceux-ci concernaient la corrélation entre l'artificialisation des sols et les besoins identifiés d'extension de l'offre d'habitat, des espaces à vocation économique et des équipements, ainsi que l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des usagers actuels et futurs du territoire à la pollution sonore liée au trafic ferroviaire.

La MRAe attendait donc que le rapport de présentation justifie comment ces enjeux ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Elle constate notamment que le sujet concernant la pollution sonore n'est pas traité de manière suffisante.

Le rapport de présentation du PLU, qui rend compte de son évaluation environnementale, est de qualité inégale. L'analyse de l'état initial ne présente pas toutes les informations attendues concernant les enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune.

Le résumé non technique, intégré dans le rapport de présentation (RP2<sup>5</sup> p. 83 à 108), ne rend pas compte de la démarche d'évaluation environnementale. Il mentionne les incidences positives du PLU, mais ne dit rien sur ses éventuelles incidences négatives.

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Ussy-sur-Marne avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ 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. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de son élaboration, le PLU d'Ussy-sur-Marne doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- 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 directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie en vigueur ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le rapport de présentation comporte une analyse de la manière dont, à l'occasion de son élaboration, le PLU prend en compte les objectifs des différents documents visés.

Le rapport (RP2 p.49) précise que la commune fait partie des « bourgs villages et hameaux » identifiés dans le Sdrif. À ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal existant fin 2013, soit « de l'ordre de 4,1 ha », est possible. Depuis le 1er janvier 2014, 0,18 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés en extension. La commune peut donc « envisager une extension de

4 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/23-12-2021\\_decision\\_plu\\_ussy-sur-marne\\_revpos\\_signee.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/23-12-2021_decision_plu_ussy-sur-marne_revpos_signee.pdf)

5 Le rapport de présentation (RP) est présenté en deux fascicules numérotés 1 et 2. Les paginations auxquelles il est fait référence dans le présent avis se réfèrent à l'un ou l'autre de ces documents, soit RP1 ou RP2.

son urbanisation de l'ordre de 3,92 ha à l'horizon 2030 ». Or l'extension de l'urbanisation permise par le projet de PLU est estimée à 3,85 ha.

Le Sdrif fixe par ailleurs, entre 2013 et 2030, l'objectif d'une augmentation minimale de la densité humaine (habitants + emplois) de plus de 10 %. Selon l'Insee (cf. RP2 p. 50), la commune comptait 1029 habitants et 63 emplois en 2013, soit une densité de 14,7 pers / ha. Le PLU ne prévoyant pas d'emplois supplémentaire, l'atteinte d'une augmentation de 10 %, (soit une densité humaine de 16,17 habitants et emplois / ha en 2030), repose sur la création de logements supplémentaires.

Avec une programmation de 56 logements supplémentaires d'ici 2030, le projet de PLU permet d'atteindre d'une part, l'objectif du Sdrif sur l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat, avec 8,1 logements/ha (l'objectif de densité minimale étant de 7,92 logements /ha) et d'autre part, l'objectif en matière de capacité d'accueil puisque 146 habitants supplémentaires pourront occuper les 56 logements prévus alors que le nombre d'habitants ou d'emplois supplémentaires pour atteindre une augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030 est de 119.

Dans le respect des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue identifiée sur la commune d'Ussy-sur-Marne par le SRCE, le PLU indique que les cours d'eau sont protégés (RP2 p. 67). Cette affirmation, notamment en termes de compatibilité du projet de PLU avec les enjeux de préservation des corridors de la Marne et des rus du territoire communal, doit être davantage justifiée, le règlement des zones Na autorisant notamment la réalisation de travaux et constructions (Règlement p. 91).

Les règles de stationnement prévues dans le projet de PLU (au moins deux places de stationnement automobile par logement) apparaissent compatibles avec le PDUIF. Toutefois, la création de locaux vélos sécurisés pour les bâtiments neufs doit également être prévue dans le règlement de PLU, le nombre minimal d'emplacements étant fixé par [l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments](#).

Le dossier évoque le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie (RP2 p. 56) sans préciser sa date d'adoption ni sa période d'application. L'Autorité environnementale rappelle que le PGRI (2022-2027) en vigueur a été approuvé le 7 avril 2022. Il convient donc de préciser de quel PGRI il s'agit notamment dans le rapport de présentation et de s'assurer de la compatibilité du PLU avec ce document.

**(1) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'intégrer dans le règlement du PLU la création de locaux vélos sécurisés pour les bâtiments neufs, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments ;
- de préciser la date d'adoption et la période d'application du dernier PGRI notamment dans le rapport de présentation et s'assurer de la compatibilité du PLU avec ce document ;
- de traduire l'objectif du PADD de préserver les corridors écologiques présents sur la commune, et identifiés par le SRCE, dans le règlement du PLU, et expliquer cette prise en compte dans le rapport de présentation.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le rapport de présentation justifie les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Ussy-sur-Marne (RP2 p. 16 à 38) concernant notamment le PADD, les OAP et la traduction réglementaire du projet de PLU (délimitation du zonage, règlement écrit et autres dispositions).

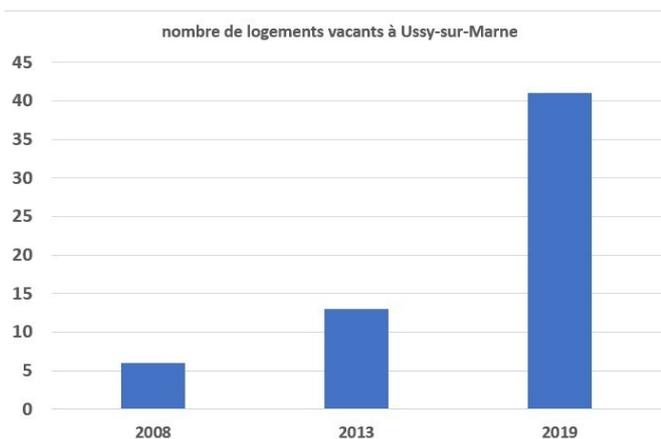


Figure 3: Evolution de la vacance de logements - Source Insee

Les choix concernent principalement les objectifs de construction de logements, qui répondent à des projections démographiques, au souhait de desserrement des ménages, à la volonté de diversifier l'habitat.

S'agissant des logements vacants, le rapport de présentation indique qu'« il est pris pour hypothèse un maintien du nombre de résidences secondaires et de logements vacants à l'horizon 2035 » (RP2 p.16), mais il est fait mention à la page suivante d'une baisse du nombre de logements vacants, ceux-ci passant de 40 unités en 2017 (41 en 2019 selon l'Insee), à 30 en 2035 (RP2 p. 17).

Dans sa décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, l'Autorité environnementale notait « qu'entre 2008 et 2018, la commune a connu une forte progression de la vacance de logements passée de 1,5 % du parc de logement à 8,7 % soit en 2018, soit 40 logements vacants sur un parc de 397 résidences principales et que leur remise sur le marché serait de nature à répondre à une partie du besoin en limitant les extensions urbaines ».

Bien que les extensions de l'enveloppe urbaine restent dans l'enveloppe maximale autorisée par le Sdrif, ce chapitre ne présente pas les solutions alternatives étudiées. Un seul scénario de développement est évoqué. Le rapport de présentation n'indique pas les raisons des choix effectués au regard notamment des enjeux environnementaux.

## (2) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser et renforcer les hypothèses de réduction de la vacance de logements et comment elles répondent au besoin de création de logements identifié ;
- présenter les principales solutions étudiées lors de l'élaboration du PLU et les raisons des choix effectués, au regard notamment de leurs impacts potentiels sur l'environnement.

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

### 3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 encadre le rythme d'artificialisation des sols, qui devra être divisé par deux au niveau national d'ici 2030 par rapport à la période 2010-2020, et fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Sans attendre la future évolution du Sdrif, qui devrait permettre de décliner et préciser cet objectif sur les territoires, il convient pour l'Autorité environnementale d'inscrire dès à présent le PLU dans la trajectoire de sobriété foncière requise.

Le dossier établit un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2013 et identifie les possibilités d'urbanisation (RP2 p.9). Toutefois, le projet de PLU se place à plusieurs périodes et horizons temporels, ce qui est source de confusion. En effet, la consommation d'espaces naturels agricoles est annoncée à 3,95 ha à l'horizon 2035 (p. 13), alors que le rapport mentionne une consommation de 3,67 ha à l'horizon 2030 (déduction faite des 0,18 ha consommés entre 2013 et 2017 (p. 19)).

Le rapport de présentation précise que 27 logements ont été autorisés entre 2011 et 2013 dans le tissu urbain existant, sans confirmation de leur réalisation effective (cf chapitre « Articulation avec les documents de planification existants »). Les prévisions en densité de logements sont contradictoires selon les données utilisées et méritent d'être clarifiées.

(3) L'Autorité environnementale recommande de clarifier et d'approfondir la justification de la densité de logements prévue sur les terrains en densification du tissu urbain existant et en extension urbaine, dans une perspective de modération de la consommation d'espace.

### 3.2. Pollutions sonores de la voie ferrée et de l'autoroute A4

La commune est traversée par deux infrastructures de transports terrestres bruyantes classées par arrêté préfectoral<sup>6</sup> au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre<sup>7</sup>: l'autoroute A4 classée en catégorie 2 et la ligne SNCF Noisy-le Sec – Strasbourg, classée en catégorie 3. Ces infrastructures figurent sur une cartographie (RP1 p. 97).

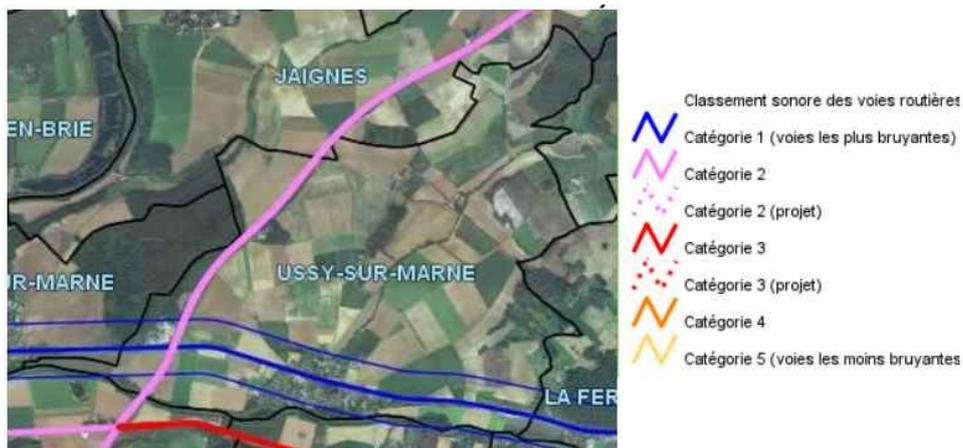


Figure 4: Classement des voies sonores à Ussy-sur-Marne (Source : Cartelie - DDT 77 - RP1 p. 97)

Une erreur apparaît toutefois dans le dossier concernant le classement de la voie ferrée qui a fait l'objet d'un nouveau classement en 2022, la portant en catégorie 3 au lieu de catégorie 1. Une autre erreur concerne le commentaire de la carte (p. 98) évoquant le bruit de la route départementale, alors que la carte fait référence au bruit ferroviaire.

Au niveau des mesures de réduction envisagées, le rapport de présentation (RP2 p.74) évoque le respect des dispositions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments imposées par la réglementation (ce qui ne constitue pas une mesure de réduction, car il s'agit de l'application d'une obligation réglementaire). Il cite également une disposition du règlement du PLU, prévoyant que les secteurs soumis à des OAP « *centre-bourg* » et « *secteur ouest* » qui s'implantent à proximité de la voie ferrée devront « *ménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport à la voie ferrée* » avec les futures habitations (cf. OAP p. 12 et 18).

L'Autorité environnementale relève que la portée de cette dernière mesure pour prendre en compte la réalité de l'exposition au bruit dans chaque secteur, n'est pas évaluée. Elle note par ailleurs l'absence de dispositions dans le règlement, ou dans les OAP, portant notamment sur l'orientation des pièces de vie par rapport aux voies bruyantes.

6 Arrêtés n°99/DAI/1/CV/102 du 19 mai 1999 et n°2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau.

7 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.



Figure 5: Plan des OAP - Secteur Centre bourg à gauche (OAP p. 12) - Secteur 8 Extension ouest à droite (OAP p. 18)

Le dossier indique (RP2 p. 75) que le développement urbain envisagé va générer une augmentation de la circulation automobile et donc une augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, mais que « les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants ».

Il est précisé (RP2 p. 139) que « selon les statistiques de l'INSEE de 2017, les déplacements des habitants d'Ussy-sur-Marne s'effectuent majoritairement en voiture (69,6 %) », mais « 22,5 % de la population utilise les transports en commun. » Des mesures sont envisagées dans le projet de PLU afin de développer les modes alternatifs à la voiture individuelle :

- amélioration des transports en commun (optimisation de leur fréquence) ;
- renforcement réseau de liaisons douces (protection des chemins et sentes, réalisation « envisagée » d'une nouvelle liaison douce, qui permettra de relier la ruelle du Passoir aux bords de Marne, desservant ainsi les équipements en toute sécurité), réalisation prévues d'aménagements notamment sur les bords de la Marne, dans le cadre du schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) (PADD p. 10).

#### (4) L'Autorité environnementale recommande de :

- corriger dans le dossier les erreurs portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres de transport ;
- évaluer avec plus de précision l'impact acoustique de la voie ferrée sur les habitations à construire au sein de chaque secteur d'OAP située à proximité et justifier la portée de la disposition relative à un recul de 15 mètres de l'espace constructible ;
- inclure dans le règlement ou les OAP des dispositions portant notamment sur l'orientation des pièces de vie et des ouvertures pour les secteurs d'habitation qui s'implanteront à proximité des voies bruyantes.

### 3.3. Préservation des milieux naturels

Concernant les milieux naturels et le paysage, le territoire d'Ussy-sur-Marne présente des enjeux importants liés à la présence de Znieff de type 1 et 2, de zones humides de classe A et B<sup>8</sup> et de cours d'eau (Marne et ru de Courtablon notamment) identifiés dans le SRCE en tant que continuités écologiques. L'Autorité environnementale note que le projet de PLU prévoit globalement de préserver les milieux naturels : le PADD intègre les objectifs de « préserver les réservoirs de biodiversité » de la commune et de « concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat » (p.19).

L'OAP secteur 8 « Extension ouest » concerne des parcelles actuellement agricoles, qui peuvent constituer un milieu de vie pour certaines des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Boucles de la

8 Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser - Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

Marne », situé à 6 km à l'ouest de la commune et qui protège des espèces d'avifaune. Toutefois, l'Autorité environnementale observe que l'évaluation environnementale ne présente pas d'analyse, réalisée au moins sur la base des données existantes, de la présence éventuelle d'espèces citées dans le formulaire standard de données du site « Boucles de la Marne », au droit des parcelles qui seront classées en zone à urbaniser.

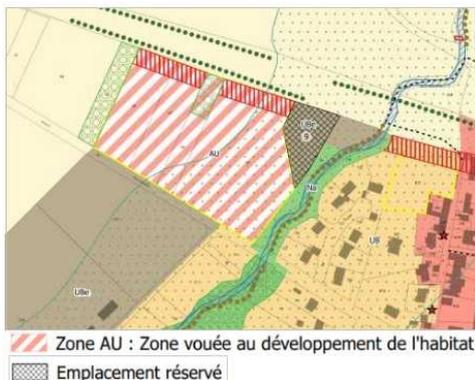


Figure 6: Zone d'OAP « Extension ouest » (hachuré) et espace réservé pour l'extension de la station d'épuration - Source extrait du plan de zonage et de sa légende

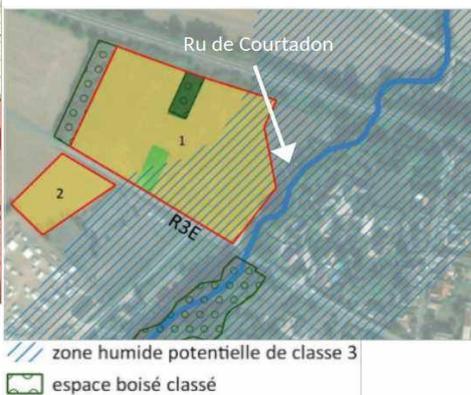


Figure 7: Localisation des zones humides potentielles - (RP2 p.14)



Figure 8: Photo aérienne Géoportail (2021)

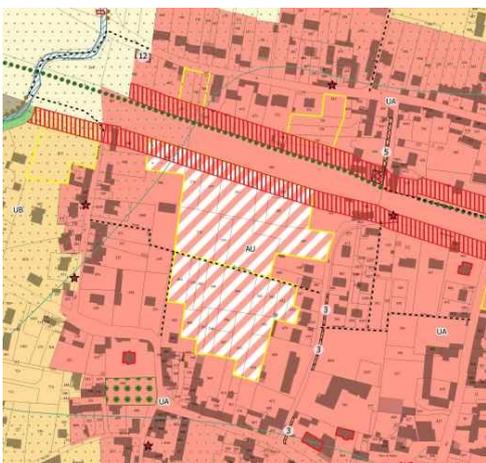


Figure 9: Zone d'OAP centre bourg (hachuré dans l'extraît du plan de zonage)



Figure 10: Localisation des zones humides potentielles - (RP2 p. 14)



Figure 11: Limite approximative du secteur 1b de l'OAP centre bourg, MRAe sur photo aérienne Géoportail (2021)

Le projet de PLU identifie, dans le plan de zonage, comme éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les zones humides avérées (enveloppes d'alertes de classe A). Cependant, dans un but de lisibilité, il convient d'affecter aux enveloppes d'alerte de classe A un zonage (de type Azh ou Nzh) et un règlement adapté empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation.

Dans les zones potentiellement humides de classe B, le règlement prévoit que les maîtres d'ouvrage des projets d'urbanisation auront l'obligation de réaliser les inventaires nécessaires permettant de confirmer ou non la présence de zones humides, et d'appliquer le cas échéant la démarche « éviter, réduire, compenser ».

L'Autorité environnementale note en particulier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP Extension ouest et Centre bourg, pour partie concernés par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B (cf. Figures ci-dessus et plan des OAP en [figure 5](#)). Elle considère qu'il conviendrait de montrer que ces extensions, tout comme celle de la station d'épuration, situées dans cette enveloppe d'alerte et voisines d'un espace boisé classé, ne risquent pas de remettre en cause les fonctionnalités écologiques à proximité du ru de Courtadon.

L'Autorité note enfin que 25 logements/ha, soit environ 21 logements, sont autorisés dans le secteur 1B de la zone d'OAP Centre bourg (Figure 11). Ce secteur d'une superficie de 0,82 ha est actuellement largement boisé, sans que l'impact de son urbanisation sur ce milieu ne soit analysé.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- produire le dossier d'évaluation des incidences du projet de PLU sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Boucles de la Marne » et leurs habitats ;
- réaliser dans les secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B un inventaire permettant de confirmer ou non la présence de zones humides et y appliquer la démarche éviter - réduire - compenser en conséquence dans le cadre du PLU ;
- démontrer que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en zones potentiellement humides n'aura pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques du ru de Courtadon situé à proximité ;
- attribuer un zonage spécifique aux zones humides avérées (enveloppes d'alertes de classe A) et adapter le règlement pour empêcher tout aménagement qui conduirait à leur dégradation.

### 3.4. Préservation du paysage et du patrimoine

Le rapport de présentation (RP1 p.99 à 113) inclut une étude détaillée du contexte paysager. L'analyse localise les différentes ouvertures visuelles sur le grand paysage, ou sur des éléments paysagers remarquables. La commune a répertorié neuf prises de vues remarquables ainsi que d'autres éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement impose également (p. 92) que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas la hauteur des constructions existantes aux abords. Par ailleurs, la commune d'Ussy-sur-Marne possède un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques, l'église de Saint-Authaire.

Au titre des mesures concernant la protection du paysage, le rapport (RP2 p.71) indique que « les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement ». L'Autorité environnementale relève que ces orientations se résument à recommander de « respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant ».

L'Autorité environnementale note que les zones d'extension urbaine vont créer de nouveaux fronts bâtis autour du village et sont susceptibles d'avoir un impact paysager, que le rapport de présentation n'a pas analysé de manière suffisante au regard de l'enjeu paysager important sur la commune.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'impact paysager potentiel des zones d'extension urbaine prévues par le PLU et de présenter les mesures permettant d'éviter ou de réduire cet impact, en précisant dans les OAP les conditions d'intégration paysagère des futures constructions et aménagements.**

## 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 l'élaboration du PLU d'Ussy-sur-Marne 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](mailto: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 25 mai 2023**

**Siégeaient :**

**Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

## 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'intégrer dans le règlement du PLU la création de locaux vélos sécurisés pour les bâtiments neufs, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments ; - de préciser la date d'adoption et la période d'application du dernier PGRI notamment dans le rapport de présentation et s'assurer de la compatibilité du PLU avec ce document ; - de traduire l'objectif du PADD de préserver les corridors écologiques présents sur la commune, et identifiés par le SRCE, dans le règlement du PLU, et expliquer cette prise en compte dans le rapport de présentation. ....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser et renforcer les hypothèses de réduction de la vacance de logements et comment elles répondent au besoin de création de logements identifié ; - présenter les principales solutions étudiées lors de l'élaboration du PLU et les raisons des choix effectués, au regard notamment de leurs impacts potentiels sur l'environnement.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de clarifier et d'approfondir la justification de la densité de logements prévue sur les terrains en densification du tissu urbain existant et en extension urbaine, dans une perspective de modération de la consommation d'espace.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - corriger dans le dossier les erreurs portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres de transport ; - évaluer avec plus de précision l'impact acoustique de la voie ferrée sur les habitations à construire au sein de chaque secteur d'OAP située à proximité et justifier la portée de la disposition relative à un recul de 15 mètres de l'espace constructible ; - inclure dans le règlement ou les OAP des dispositions portant notamment sur l'orientation des pièces de vie et des ouvertures pour les secteurs d'habitation qui s'implanteront à proximité des voies bruyantes.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - produire le dossier d'évaluation des incidences du projet de PLU sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « *Boucles de la Marne* » et leurs habitats ; - réaliser dans les secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B un inventaire permettant de confirmer ou non la présence de zones humides et y appliquer la démarche éviter - réduire - compenser en conséquence dans le cadre du PLU ; - démontrer que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en zones potentiellement humides n'aura pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques du ru de Courtadon situé à proximité ; - attribuer un zonage spécifique aux zones humides avérées (enveloppes d'alertes de classe A) et adapter le règlement pour empêcher tout aménagement qui conduirait à leur dégradation.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'impact paysager potentiel des zones d'extension urbaine prévues par le PLU et de présenter les mesures permettant d'éviter ou de réduire cet impact, en précisant dans les OAP les conditions d'intégration paysagère des futurs constructions et aménagements.....14