

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

## COMMUNE D'USSY-SUR-MARNE

### ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A:

- L'élaboration du plan local d'urbanisme,
- L'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église SAINT-AUTHAIRE.

(Du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023)

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

<b>A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE</b>	
1. Objet de l'enquête	p.4
2. Cadre juridique	p.4
<b>B. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE</b>	
1. Généralités	p.4
2. Image de la commune	p.5
3. Desserte routière	p.6
4. Desserte en transport en commun	p.6
5. Réseau hydrographique	p.6
6. Passé chargé d'histoire	p.7
7. Evolution de la population	p.8
8. Le parc immobilier	p.9
9. Les enjeux en matière immobilière	p.10
10 Les réseaux	p.10
<b>C. ANALYSE DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	
1. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	P.11
2. Orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	p.14
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.17
4. Les plans de zonage	p.20
5. Le Règlement	p.25
6. Dossier des annexes sanitaires	p.30
7. Servitudes d'utilité publique	p.30
8. Informations diverses	p.31
9. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	p.32
10. Plan des surfaces immersibles	p.32
<b>D. ANALYSE DU DOSSIER DE PLAN DELIMITE DES ABORDS</b>	
1. Pièces administratives	p.33
2. Rapport de présentation	p.33
<b>E. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	
1. Désignation du commissaire-enquêteur	p.36

2. Préparation de l'enquête, visite des lieux	p.37
3. Mesures de publicité	p.37
4. Composition des dossiers présentés au public	p.37
5. Consultation du public	p.39
6. Clôture de l'enquête	p.39
7. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	p.40
8. Analyse du procès-verbal des observations avec le responsable du projet	p.40
9. Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération	p.40
10. Transmission du rapport d'enquête	p.40
F. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p.41
G. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	p.55

## A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE

### A.1 Objet de l'enquête

La présente enquête est une enquête conjointe ayant pour objet sur la commune d'USSY-SUR-MARNE de:

- L'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME,
- L'élaboration du PLAN DELIMITE DES ABORDS de l'église SAINT-AUTHAIRE.

Le projet a été prescrit par la délibération du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 14 Décembre 2022 et arrêté le 8 Aout 2023 par ce même Conseil communautaire.

### A.2 Cadre juridique

- La décision N°23000046/77 en date du 24/05/2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me désignant commissaire enquêteur,
- L'arrêté du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 8 Aout 2023,
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars modifiant le code de l'urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbain,
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'urbanisme et relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010(Grenelle2),
- Les articles L 123-9 et R 123-18 du code de l'urbanisme,
- Les articles L 153.1 et suivants et R 153.3 et suivants du code de l'urbanisme dans sa version applicable au 1 Janvier 2017,
- L'article L 300-2 du Code de l'urbanisme,
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- 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 des énergies renouvelables,

## B. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE

### B.1 Généralités

USSY-SUR-MARNE est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, dans l'arrondissement de MEAUX et dans le canton de LA

## FERTE-SOUS-JOUARRE.

La commune fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

Par ailleurs la commune appartient à l'aire d'attraction de Paris qui regroupe 1 929 communes.

La commune se situe sur les bords de Marne entre MEAUX à 30 km et LA FERTE-SOUS-JOUARRE à 4 km, sur la rive droite de la Marne et face à la commune de SAMMERON.

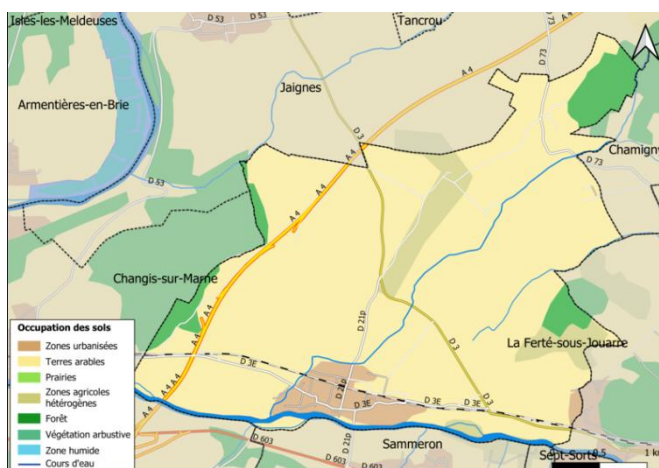


La commune d'USSY-SUR-MARNE appartient à la **Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie** qui regroupe actuellement 42 communes pour 78 000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 1393 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne des communes du département et à la moyenne nationale.

La commune comptait 1077 habitants en 2019.

### B.2 Image de la commune



**Les espaces agricoles** de cultures mono-spécifiques en « openfield » occupent 1246 hectares soit environ 89.5 % du territoire communal et sont exploités par les agriculteurs de la commune et des communes voisines.

**Les zones naturelles**, et les boisements offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 77 hectares (Zone N), soit environ 5.5 % du territoire communal.

Les boisements existants sont :

- **Le Bois de la Chapelle,**
- **Le Coteau de Morintru d'en bas.**

Le territoire communal d'Ussy-sur-Marne comprend une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, **Le rû des Effaneaux** et boisements associés.

### **B.3 Desserte routière**



Le territoire est parcouru et bordé par un réseau routier constitué par :

- **L'autoroute A4** qui traverse la commune avec un accès et une aire à USSY-SUR-MARNE,
- **La D 603** proche au sud qui permet de rejoindre MEAUX à l'ouest, et La FERTE-SOUS-JOUARRE et CHATEAU-THIERRY à l'est,
- **La D3** qui traverse la commune et qui dessert le nord, direction LIZY-SUR-OURCQ,
- **La rue Samuel Beckett** qui permet de rejoindre la D73 pour aller au nord-est.

### **B.4 Desserte en transport en commun**

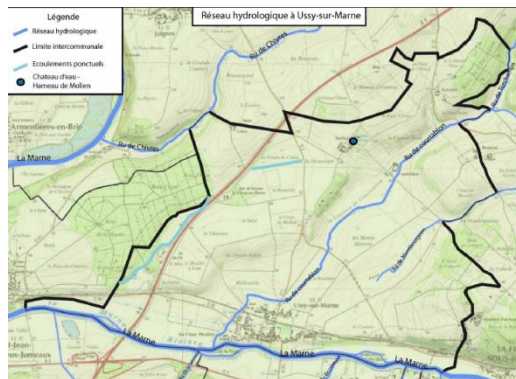
Les **lignes SNCF Transilien** qui desservent l'ouest (Meaux et Paris en 40 mn) et l'est (Direction Châlons) sont accessibles par deux gares proches :

- **Changis-sur-Marne,**
- **La Ferté-sous-Jouarre.**

La commune est également desservie par trois lignes de bus du réseau Transdev :

- **Ligne 35** : Pierre Levée - La Ferté-sous-Jouarre,
- **Ligne 56** : Meaux (Coubertin) - La Ferté-sous-Jouarre,
- **Ligne 56Sc** : Meaux (Gare) – La Ferté-sous-Jouarre.

## **B.5 Réseau hydrographique**



La carte ci-dessus montre l'omniprésence de l'eau sur la commune.  
Bordé par la Marne au sud, le territoire surplombe en grande partie cet élément.

Le territoire communal est également traversé par :

- Le ru de Courtablon qui prend sa source dans la commune de Sainte-Aulde et se jette dans la Marne au niveau de la commune de Ussy-sur-marne,
- Le Ru de Montbourgeon sur la partie Est du territoire. D'une longueur de 2,7 km, il prend sa source dans la commune de la Ferté-sous-Jouarre,
- Le Ru de Chivres (en limite communale Ouest) qui prend sa source dans la commune de Cocherel et se jette dans La Marne au niveau de la commune de Jaignes,
- Le ru de la Fontaine Saint-Authaire,
- Le ru Merdret,
- Des écoulements ponctuels créés par la présence d'un fossé creusé aux abords de l'autoroute A4 et du hameau de Molien.

## **B.6 Passé chargé d'histoire**

De la renaissance à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le territoire d'Ussy-sur-Marne a gardé la même configuration, jusqu'à la construction du chemin de fer.

C'est un bourg situé le long de la Marne, centré sur l'église, limité par des fermes.

Les images ci-jointes nous donnent une idée des rues principales à cette époque.

En 1846, la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg passant par Ussy-sur-Marne est commencée et sera achevée en 1858.

L'exploitation des ressources géologiques de la ville ne commencera quant à elle qu'en 1864 avec l'ouverture d'une carrière à Ussy-sur-Marne.

La construction du pont d'Ussy-sur-Marne débutera en 1896 et finira en 1900.

Après sa destruction par les Anglais dans la nuit du 3 Septembre 1914, une passerelle a été construite puis détruite pendant la seconde guerre mondiale.

Le pont actuel a été construit dans les années 50.

Dans les années 1940, les principaux axes de circulation du bourg actuel sont déjà présents,

mais connaissent une urbanisation clairsemée.  
On observe une extension pavillonnaire le long des voies de circulation.



Mairie et Ecole



L'Eglise vue de la Marne



Rue de CHANGIS

Rue de LA - FERTE

Camping communal

Au sein du tissu ancien du centre-bourg s'observent des modifications urbaines :

- Création de la place de la mairie,
- Création d'une école rue des marionnettes,
- Densification avec notamment des constructions en fond des anciennes parcelles.

Les hameaux quant à eux n'évoluent que peu.

On peut observer une légère densification notamment du hameau de Molien et de Morintru, mais leur emprise historique reste parfaitement lisible.

### **B.7 Evolution de la population**

On recense 1077 habitants en 2019.

En 50 ans, la population d'Ussy-sur-Marne a augmenté de 561 habitants.

Durant cette période, le taux de variation annuel moyen a été fluctuant :

- Des périodes d'augmentation de la population (avec un pic à +3,8 % entre 1968 et 1975),
- Mais aussi une période de diminution de la population (-1,2 % entre 1975 et 1982).

Depuis 1990, on observe un ralentissement de la croissance démographique mais qui reste tout de même soutenue (taux d'accroissement compris entre 1 et 2 % par an).



Entre 2012 et 2017, la commune a enregistré une hausse de population de 55 habitants (+1,06 % en moyenne par an).

L'augmentation de la population depuis 2007 résulte essentiellement du solde naturel, tandis que c'est le solde migratoire qui jouait le plus grand rôle dans l'évolution démographique entre 1968 et 2007.

Le taux de natalité a en effet été important entre 1990 et 1999, suite à l'arrivée de nouvelles populations.

Le taux de mortalité est quant à lui en net recul depuis 1999.

On peut noter que la population communale est plus jeune que celle du département et de la communauté d'agglomération en moyenne.

Cela découle notamment d'une sous-représentation des plus de 60 ans (due à la faible présence de logements et/ou structures adaptés à l'accueil de personnes âgées) et une sur-représentation des 0-14 ans.

Cependant, quelques signes d'un vieillissement de la population sont observés depuis 2012 avec une progression continue des 45 – 59 ans et une diminution des 15-29 ans.

### **B.8 Le parc immobilier**

Le nombre de logements n'a jamais cessé de croître sur USSY-SUR-MARNE pour atteindre en 2017, 460 logements toutes catégories confondues.

Cependant le rythme de création de logements sur la commune décroît depuis 1999:

- Environ 40 logements nouveaux étaient créés entre 2007 et 2012,
- Une vingtaine seulement entre 2012 et 2017.

On observe entre 1968 et 2012 une diminution globale des logements inoccupés (logements vacants et résidences secondaires).

En revanche, depuis 2012, on recense une nette augmentation du nombre de logements vacants.

On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune, mais la part des appartements est non négligeable, et celle-ci a augmenté entre 2012 et 2017

La majorité des logements d'Ussy-sur-Marne (54.7%), comportent 5 pièces ou plus. Toutefois, un peu moins d'un quart du parc de logements est de plus petite taille (3 pièces ou moins), mais elle permet de répondre en partie à la demande de personnes seules ou en couple.

On recense 72,9 % de propriétaires occupants sur la commune en 2017.

Le taux de locataires a légèrement baissé en passant de 25,2 à 22,8 % entre 2012 et 2017.

Sur la dernière période, on observe une recrudescence des personnes logées gratuitement au sein du parc immobilier.

Le parc locatif privé constitue un parc d'accueil pour les jeunes habitants, ou de transition pour des ménages en situation de changement dans leur vie personnelle ou professionnelle.

La commune n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR et ne compte pas de logements sociaux en 2017.

Cependant, la Municipalité est propriétaire de deux appartements actuellement en cours de rénovation dont le but final sera la location à loyer modéré.

### **B.9 Les enjeux en matière immobilière**

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune d'Ussy-sur-Marne sont prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF). La commune est concernée par les espaces urbanisés à optimiser.

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation de 10 %:

- De la densité humaine,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour répondre au développement communal, les enjeux suivants ont été définis :

- Fixer des objectifs en matière de construction neuve en lien avec les objectifs supra-communaux,
- Accueillir de nouveaux habitants afin de maintenir la moyenne d'âge de la population et de permettre le maintien des équipements (écoles),
- Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement,
- Poursuivre la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements,
- Lutter contre l'habitat insalubre,
- Améliorer la rotation au sein du parc de logements,
- Adapter le parc de logements aux innovations énergétiques.

### **B.10 Les réseaux**

#### La distribution d'eau potable

L'eau potable distribuée à Ussy-sur-Marne provient du captage présent sur la commune de la Ferté-Sous-Jouarre et des châteaux d'eau présents au hameau de Molien et au hameau d'Avernes, également alimentés par ce réseau.

La distribution de l'eau potable à Ussy-sur-Marne est gérée par la communauté d'agglomération de Coulommiers – Pays de Brie. La qualité de l'eau est conforme aux exigences en vigueur.

#### La gestion des ordures ménagères

La compétence « collecte et traitement des déchets » est exercée par COVALTRI 77, l'élimination des déchets est quant à elle une compétence qui appartient au SMITOM.

#### L'assainissement

L'assainissement communal est assuré par deux Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU), gérées par la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie.

La station principale étant saturée, une deuxième station d'épuration gérée par la

communauté d'agglomération a été installée en 2008 au Nord de la commune.  
Cette seconde station d'épuration n'a pas de problème de dépassement de sa capacité.

### La défense incendie

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, dont fait partie Ussy-sur-Marne, la Communauté d'agglomération est compétente pour la gestion des centres de secours, compétence déléguée au conseil départemental de Seine-et-Marne et pour la contribution au SDIS.

Le SDIS assure le contrôle de la défense incendie sur la commune.

### Les communications numériques

La conception, la construction, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures, de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes, sont de la compétence de la commune.

Pour répondre aux besoins des habitants d'Ussy-Sur-Marne, SFR, Orange, Free et Bouygues Telecom proposent tous les 4 des offres fibre.

### Les énergies

- Depuis 2014 est mise en place une unité de méthanisation agricole, où chaque jour, des résidus de culture, des déchets de l'industrie agroalimentaire, et des cultures intermédiaires à vocation énergétique (CIVE) sont valorisés afin de produire un fertilisant (du digestat) et de l'énergie (du bio-méthane).
- La commune ne dispose pas de réseau de chaleur,
- Il n'est pas avantageux de développer la géothermie,
- Il n'est pas prévu d'installation d'éoliennes,
- Dans les quartiers récents les lignes électriques sont enterrées, et elles le seront pour les nouvelles constructions.

## C. ANALYSE DU DOSSIER PLAN LOCAL D'URBANISME PRESENTE

### **C.1 Compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux**

#### C.1.1 Le projet d'intérêt général

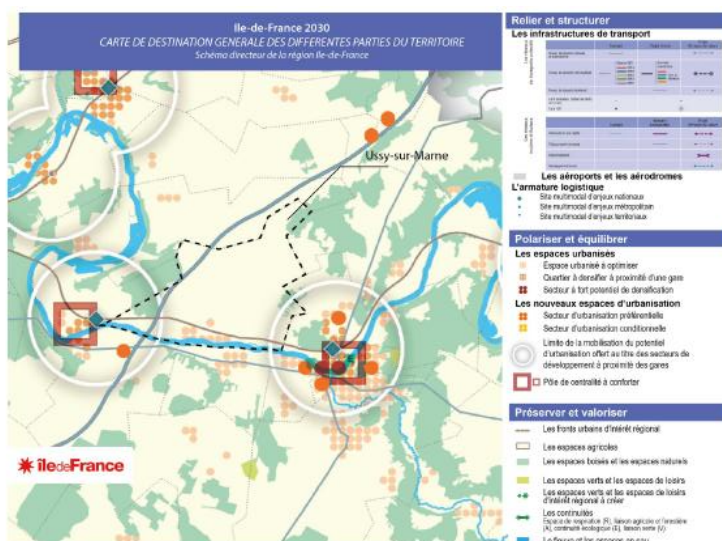
Les projets d'intérêt général (PIG) sont relatifs à des ouvrages, des travaux, des protections présentant un caractère d'utilité publique, relevant d'une personne publique ou assimilée ayant la capacité d'exproprier (État, Région, Département, Commune, etc.) et ayant fait l'objet de la part de cette personne publique d'une délibération ou d'une décision publique.

L'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, modifiant l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB n° 95 du 7 décembre 1994, qualifie de PIG, le projet de protection des zones inondables dans la Vallée de la Marne.

**Il convient que les dispositions du PLU respectent les restrictions en matière d'urbanisme qui résultent de ce projet d'intérêt général.**

### C.1.2 Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

La commune se trouve incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** et à ce titre le PLU devra être compatible avec les dispositions contenues dans le SDRIF.



### Dispositions contenues dans le SDRIF qui concernent la commune

- **Les espaces urbanisés à densifier.**

A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- De la densité humaine,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de Développement à proximité des gares.**

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.**

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées sont prévues, sont exclues toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels sont à préserver.**

Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin,
- L'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

- **Les espaces en eau.**

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

**La commune d'Ussy-sur-Marne fait partie des « Bourgs, villages et hameaux » définis par le SDRIF, et à ce titre, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible.**

#### C.1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale « marne-Ourcq »

**Suite à l'intégration de communes appartenant à l'ex-Communauté de communes du Pays Fertois, dont la commune d'Ussy-sur-Marne, au sein de la Communauté d'Agglomération Coulommiers – Pays de Brie, le SCOT « Marne-Ourcq » n'est plus exécutoire sur ces-dites communes.**

#### C.1.4 Le projet de Parc Naturel Régional (PNR) de la Brie et des Deux Morin

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités.

La commune d'Ussy-sur-Marne est comprise dans le périmètre du Syndicat Mixte d'études et de préfiguration du projet de **PNR de la Brie et des deux Morin** engagé en 2007.

En 2017, une actualisation du projet territorial a été réalisée et une délibération en comité syndical a été prise en vue de poursuivre le projet d'écriture de la future charte du PNR.

Le Préfet de la Région Ile-de-France a formulé un avis favorable au projet de Parc Naturel Régional (PNR) Brie et Deux Morin.

Cet avis a été transmis au Conseil Régional, porteur du projet avec le syndicat mixte, qui pourra désormais engager officiellement la procédure d'élaboration de la charte du futur PNR. Le projet PNR est en cours d'élaboration.

Des réunions publiques ont été tenues les 13,15 et 17 Février 2023.

### C.1.5 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020.

Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

#### Prise en compte du PDUIF au PLU:

Le PADD du PLU présente des orientations en lien avec cet objectif :

- Poursuivre un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

**Le PLU prend donc en compte les orientations du PDUIF, même s'il n'y a pas encore de mise en œuvre locale du PDUIF par un Plan Local de Déplacement (PLD) au niveau communal et intercommunal.**

### C.1.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le S.D.A.G.E. est un outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant le développement économique et humain.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 23 Mars 2022.

Parmi les orientations du S.D.A.G.E. le PLU est concerné par les orientations suivantes :

- Des rivières fonctionnelles,
- Des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau.

**Le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.).**

## C.2 Orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### C.2.1 Préambule

Le PADD définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal, en matière

d'aménagement et de développement de la commune.

Le PADD est le socle du présent projet de PLU et exprime les grandes orientations de la commune.

<b>Estimation 2030</b>	
Superficie des espaces urbanisés (en hectares)	81.1
Estimation densité humaine fin 2013	14.7
Estimation densité humaine en 2030 (+10%)	16.17
<b>Nombre d'habitants et ou emplois à accueillir à l'horizon 2030 (16.17x81.1-(1029+163))</b>	<b>119</b>

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune doit accueillir 119 habitants et/ou emplois supplémentaires par rapport à fin 2013.**

### C.2.2 Obligations du SDRIF

Le SDRIF a été approuvé le 27 Décembre 2013.

La commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- De la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

### La densité humaine

Selon le SDRIF, la **densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

La densité humaine est estimée à 14,7 habitants ou emplois /ha fin 2013 sur la commune. A l'horizon 2030, est attendue une augmentation de cette densité de 10 % dans le cadre du SDRIF.

<b>Densité humaine fin 2013</b>	
Nombre d'habitants au 1 <sup>er</sup> Janvier 2014 (INSEE)	1029
Nombre d'emplois au 1 <sup>er</sup> Janvier 2014 (INSEE)	163
Superficie des espaces urbanisés (en hectares)	81.1
<b>Densité humaine (Personne par hectare)</b>	<b>14.7</b>

### Le nombre de logements

D'après les données des autorisations d'urbanisme de la commune, 27 logements ont été autorisés depuis le 1 janvier 2011 dont la totalité en densification.

<b>Nombre de logements (horizon 2030)</b>	
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha)	61 ha
Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030	7.92 logements/ha
<b>Nombre de logements à atteindre horizon 2030</b>	<b>44 logements</b>
<b>Nombre de logements déjà autorisés</b>	<b>27 logements</b>

Ces 27 logements contribuent d'ores et déjà aux objectifs de densification définis par le SDRIF. En outre, d'après l'étude de densification présentée au chapitre 0, le PLU permet la réalisation de 72 logements en densification au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013. Ainsi, 72+27 logements soit 99 logements seront réalisés en densification **entre 2013 et 2035** sur le territoire communal.

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune doit accueillir 44 logements supplémentaires sur les espaces d'habitat.**

### La densité d'habitat

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

<b>Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013</b>	
Nombre de logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2014 (INSEE)	437
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha)	61
<b>Densité des espaces d'habitat (logements par hectare)</b>	<b>7.2</b>

La densité des espaces d'habitat est de 7,2 logements/ha fin 2013 sur la commune. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de : 10 %.

**Soit une densité en 2030 de 7.92 logements/ha.**

### PLU à l'horizon 2030

En outre, le PLU permet la réalisation de 56 logements à l'horizon 2030 en densification.

D'après les données des autorisations d'urbanisme de la commune, 27 logements ont été autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, dont la totalité en densification.

**Ainsi, 27 logements ont été autorisés depuis 2013 et 56 logements sont réalisables au sein de l'espace d'habitat à l'horizon 2030, soit 83 logements.**

**Ces 83 logements permettent une densification de + 19%, et donc de répondre largement à l'objectif de densification du SDRIF qui est de 10%.**



### C.2.3 Orientations concernant l'habitat

#### **Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles**

Dans le cadre du PLU cette consommation s'élève à 3.67 ha pour le développement de l'habitat.

Pour atteindre cet objectif, les orientations du PLU sont :

- Privilégier le développement de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain, dans les espaces libres, et dans la reconversion du bâti.
- Envisager un développement urbain limité de qualité en extension de l'urbanisation,
- Poursuivre la diversification de l'habitat,
- Pérenniser et développer l'offre d'équipements,
- Conforter les activités économiques.

#### **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

Cette orientation consiste à :

- Valoriser le cadre de vie,
- Améliorer les conditions de stationnement dans le centre du bourg,
- Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs.

#### **Valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

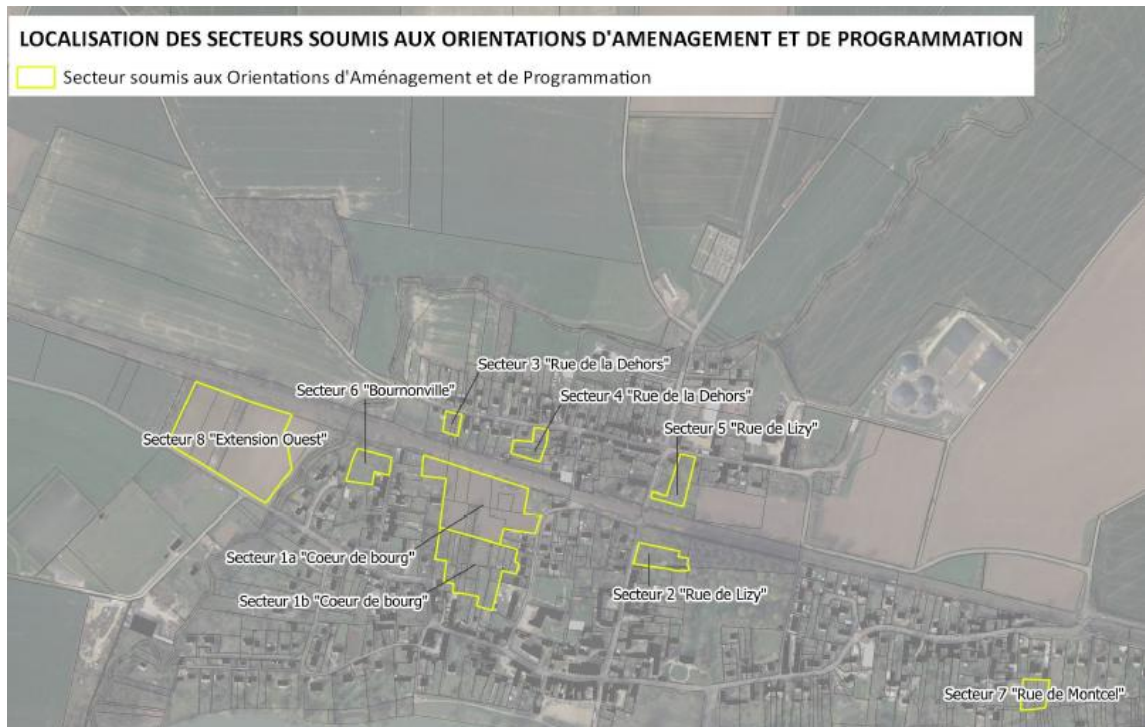
Pour atteindre cet objectif, il convient de:

- Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques,
- Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain,
- Optimiser les réseaux énergie.

### **C.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### C.3.1 Les secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.



Sur le territoire d'Ussy sur Marne, 8 secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

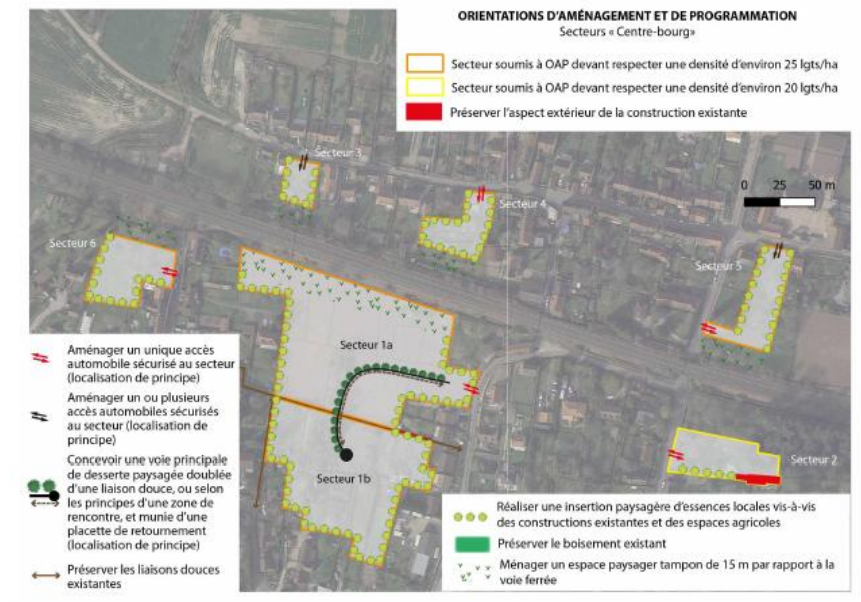
- OAP Cœur de Bourg :
  - Secteur 1 « Cœur de bourg » (1a et 1b),
  - Secteur 2 « Rue de Lizy »,
  - Secteur 3 « Rue de la Dehors »,
  - Secteur 4 « Rue de la Dehors »,
  - Secteur 5 « Rue de Lizy »,
  - Secteur 6 « Bournonville ».
- OAP secteur 7 « Rue de Montcel »,
- OAP secteur 8 « Extension Ouest.

### C.3.2 Orientations concernant tous les secteurs

Ces orientations concernent :

- Les espaces naturels et le paysage,
- L'éco-gestion et l'éco-construction,
- Le confort et la santé.

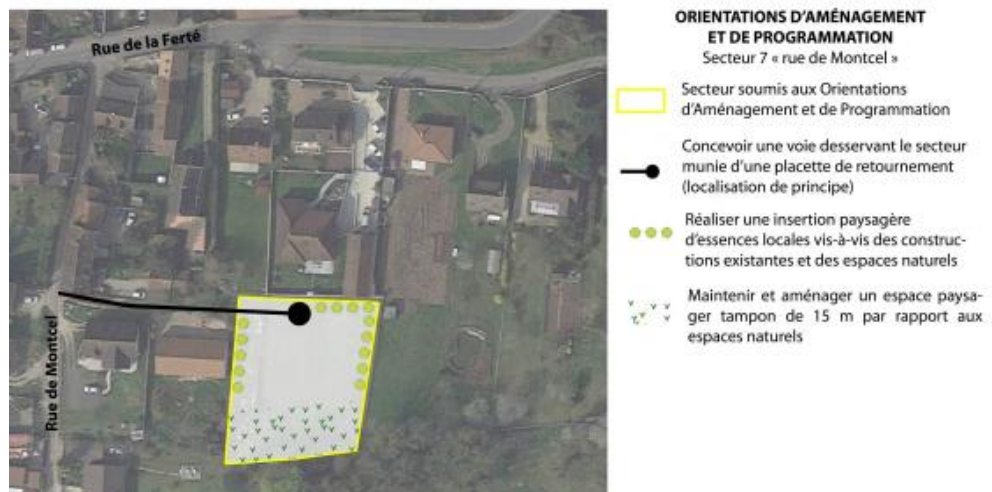
### C.3.3 Orientations concernant les secteurs « Centre Bourg »



Ces orientations concernent :

- Prise en compte des principes de développement durable,
- Préservation de l'identité architecturale et patrimoniale,
- Assurer une accessibilité avec les déplacements,
- Concevoir une insertion paysagère et écologique des futures constructions.

#### C.3.4 Orientations concernant le secteur « Rue de Montcel »

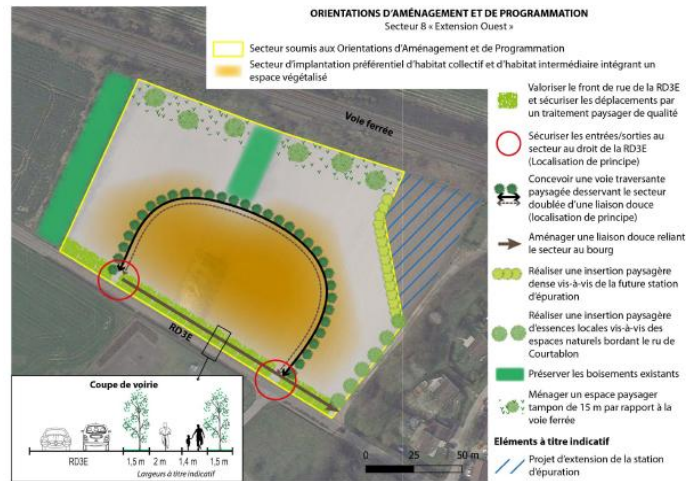


Ces orientations concernent :

- Prise en compte des principes de développement durable,

- Assurer une accessibilité sécurisée,
- Concevoir une insertion paysagère et écologique.

### C.3.5 Orientations concernant le secteur « Extension ouest »



Ces orientations concernent :

- Prise en compte des principes de développement durable,
- Préservation de l'identité architecturale et patrimoniale,
- Assurer une accessibilité sécurisée,
- Concevoir une insertion paysagère et écologique.

### C.4 Les plans de zonage

Un plan de découpage en zones correspond aux objectifs et actions déclinés dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, Ube, UXa, UXi,
- Zone à urbaniser : AU (à développer en fonction des choix opérés par la municipalité).
- Zones agricoles : Aa, Ab, Am, Ap,
- Zones naturelles : Na, Nb, Nc, Nh, Nc, Nx.

#### C.4.1 Les zones urbaines (59.6 ha)

Les zones urbaines sont dites "zones U".

L'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel.

Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de leur analyse architecturale.

### **Zone UA (21.4 ha)**

Cette zone correspond au centre-bourg d'Ussy-sur-Marne affecté essentiellement à l'habitation, aux services, commerces, aux activités compatibles avec l'habitat et aux équipements publics.

Elle comprend un bâti ancien et dense avec des constructions souvent mitoyennes et à l'alignement des voies.

### **Zone UB (26.5 ha)**

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat individuel qui se sont progressivement développés autour du tissu ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Le tissu urbain y est relativement plus lâche qu'en zone urbaine UA et les constructions sont généralement implantées en retrait de la voie, sur une limite séparative ou en retrait.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Le secteur UBa correspondant aux différents hameaux,
- Le secteur UBe voué aux équipements (stade et future station d'épuration).

### **Zone UX ( 11.6 ha)**

La zone urbaine UX est vouée aux activités économiques.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UXa réservé aux activités autoroutières aux abords de l'autoroute A4,
- Le secteur UXi situé à l'Ouest du bourg et soumis au respect du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne.

## **C.4.2 Les zones à urbaniser (3.8 ha)**

### **Zone AU (3.8 ha)**

Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

L'ensemble des zones AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **C.4.3 Les zones agricoles (1187.3 ha)**

### **Zone A (1187.2 ha)**

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- Un secteur Aa correspondant aux zones agricoles cultivées et permettant le maintien, le développement et la diversification de cette activité économique,
- Un secteur Ab comprenant des silos à grains,
- Un secteur Am comprenant une activité de méthanisation,
- Un secteur Ap pour la protection des paysages.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité.

### **C.4.4 Les zones naturelles (139.3 ha)**

#### **Zones N (139.4 ha)**

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 5 secteurs :

- Un secteur Na correspondant aux zones naturelles à préserver,
- Un secteur Nb comprenant le camping municipal et permettant l'aménagement des constructions existantes uniquement,
- Un secteur Nc correspondant au château d'Ussy-sur-Marne et son parc, où un changement de destination est autorisé, mais aucune nouvelle construction,
- Un secteur Nh correspondant à des habitations existantes et leur permettant une évolution limitée,
- Un secteur Nx comprenant des activités que la commune ne souhaite pas pérenniser. Seuls les équipements liés aux infrastructures ferroviaires, aux voiries, aux réseaux et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière y sont autorisés.

### **Tableau récapitulatif du zonage**

Type de zone	Secteur ou zone	Surface en ha
Zone urbaine (U) (59.6 ha)	UA	21.4
	UB	14.8
	UBa	7.2
	UBe	4.5
	UXa	11.2
	UXi	0.4
Zone à urbaniser	AU	3.8
Zone agricole (A) (1187.3 ha)	Aa	574.3
	Ab	1.1
	Am	2.6
	Ap	609.2
Zone naturelle (N) (139.3 ha)	Na	126.6
	Nb	0.7
	Nc	0.3
	Nh	1.4
	Nx	10.4

#### C.4.5 Eléments protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Des espaces boisés sont classés sur la commune et repérés sur les plans de zonage.

#### C.4.6 Constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'urbanisme

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Cette orientation s'est traduite dans le PLU par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que d'autres éléments au titre de l'article L.151.23.

La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

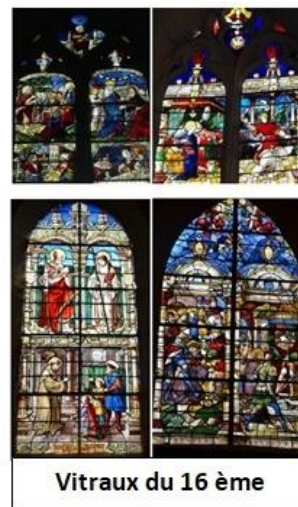
Les dispositions particulières applicables à ces éléments sont décrites dans le rapport de présentation et le règlement.

Exemples d'éléments protégés :

- Vues remarquables,

- Patrimoine bâti remarquable,
- Parc paysager,
- Alignements d'arbres,
- Ripisylve,
- Cours d'eau,
- Zones humides,
- Source.

#### Exemple de patrimoine bâti remarquable



La commune a obtenu par arrêté du 21 novembre 2013 son classement au titre des monuments historiques.

Ce classement a été justifié par la présence d'une nef romane, de ses vitraux, et de la chapelle seigneuriale de l'époque renaissance.

**L'église SAINTE-AUTHAIRE fait l'objet d'un dossier de Périmètre Délimité des Abords qui est partie prenante à la présente enquête publique.**

#### C.4.7 Les emplacements réservés

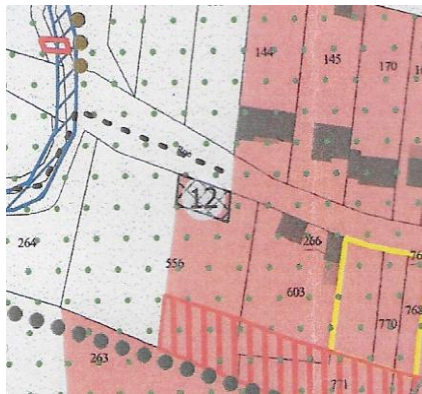
Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés.

Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

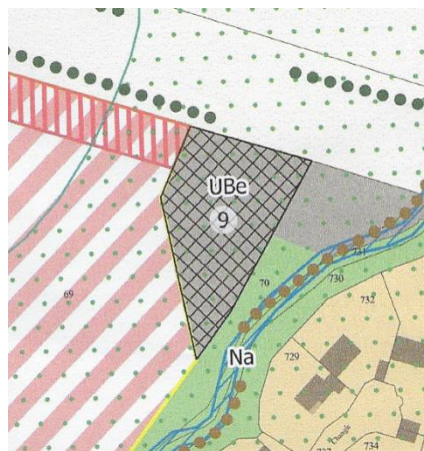
Le PLU, maintien les ER du PLU en vigueur qui n'ont pas été réalisés, et ajoute de nouveaux emplacements, notamment pour répondre à des orientations du PADD en matière de mobilité durable : élargissement de sentes, etc...

**Remarque :** L'emplacement réservé N°12 est situé en zone UA. Il serait plus judicieux de déplacer sur la zone A adjacente.





Autre exemple d'emplacement réservé reporté au plan de zonage



Cet emplacement N°9 a été réservé en vue d'un équipement public, en l'occurrence l'extension de la station d'épuration.

### C.5 Le règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain d'Ussy-sur-Marne répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « Règlement ».

Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Le règlement du présent dossier est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, avec le découpage en trois sections :

- **SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**
- **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

#### C.5.1 Règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante habitat : UA, UB et AU

Le règlement interdit ou autorise sous conditions les constructions à destination d'exploitation agricole, forestière, d'industrie, de commerce de gros, d'entrepôts, ...  
Il interdit également le stationnement des caravanes, les carrières, le camping...

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.  
Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

**Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

**L'impact des constructions sur le paysage est limité.**

**Les secteurs soumis à OAP sont encadrés dans le but de garantir leur insertion urbaine.**

#### b) La zone à vocation d'activité économique UX

Le règlement permet le maintien et le développement des activités économiques existantes, mais interdit les installations susceptibles de générer des nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol sont limités pour réduire l'impact sur le paysage urbain.

#### c) La zone agricole : A

Dans l'ensemble de la zone A, l'installation des constructions, installations et infrastructures nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont permises.

**Dans le secteur Aa**, le maintien, le développement et la diversification des activités agricoles sont permises.

Le changement de destination des bâtiments est permis.

Les habitations liées aux exploitations sont autorisées.

Le nombre d'habitations par exploitation agricole est limité.

L'extension des habitations isolées situées en zone agricole est limitée.

**Dans le secteur Am**, le développement de l'usine de méthanisation est permis.

**Dans le secteur Ap**, la préservation des espaces agricoles comprenant une qualité paysagère est assurée.

**En zone A seuls les équipements liés aux VRD y sont autorisés, afin de pérenniser le patrimoine**

bâti agricole existant, afin de permettre la présence de l'exploitant lorsque cela s'avère nécessaire, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles, en autorisant les installations et constructions visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

#### d) La zone naturelle : N

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, le règlement permet de préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant fortement la constructibilité.

Dans le secteur Nb, l'aménagement des constructions existantes au sein du camping municipal est permis.

Dans le secteur Nc, l'aménagement du château et des communs, ainsi que leur changement de destination éventuel vers une vocation d'équipement ou d'hébergement hôtelier, est possible.

Dans le secteur Nh, l'évolution modérée des habitations isolées existantes est permise sous conditions.

Dans le secteur Nx, seuls les équipements liés aux VRD ou l'exploitation forestière sont autorisés.

**Le but de ces règles est de ne pas pérenniser le mitage des espaces concernés par des activités économiques, et de permettre le maintien de ce patrimoine majeur de la commune.**

### C.5.2 Règles édictées à la section 2

#### C.5.2.1 Volumétrie et implantation

##### a) Emprise au sol

- Zone UA : 50% de l'unité foncière,
- Zone UB : 30 % de l'unité foncière,
- Zone UX : 50 % de l'unité foncière,
- Zone AU : 30 % ou 50 % de l'unité foncière selon la destination,
- Zone A : Pas de règle,
- Zone N : Na pas de construction existante, Nb et Nc pas de construction autorisée, Nh aménagement limité, Nx construction seules d'annexes.

##### b) Hauteur des constructions

- Zones UA, UB et AU : 9 mètres au faîtage et 3 niveaux habitables,
- Zone UX : 10 mètres au faîtage et 3 niveaux habitables,
- Zone A : Bâtiments agricoles : 13 m maximum, Habitat : 7 mètres au faîtage et 2 niveaux habitables,
- Zone N : Nc et Nb : dans la limite des la hauteur des constructions existantes, pour la

zone Nh : 2.2 m.

c) Implantation par rapport aux voies

- Zone UA : A l'alignement ou en recul de 5 m, et 15 m de l'emprise SNCF,
- Zone UB : Recul de 5 m et 15 m de l'emprise SNCF,
- Zone UX : Recul de 5 m,
- Zone AU : Recul de 5 m, et de 15 m de l'emprise SNCF,
- Zone A : Recul de 10 m,
- Zone N : Recul de 5 m.

d) Implantation par rapport aux limites séparatives

- Zone UA : En limite ou en retrait de 6m pour une façade, ou 2.5m pour une façade sans ouverture, recul de 8m des limites de fond,
- Zone UB : En limite ou en retrait de 8m pour une façade, ou 2.5m pour une façade sans ouverture, recul de 8m des limites de fond,
- Zone UX : Sur au plus une limite séparative, ou retrait de 8m ,
- Zone AU : Sur au plus une limite séparative, ou retraits de 8m, pour une façade avec ouverture, et 2.5m pour une façade sans ouverture,
- Zone A : Recul de 10 m,
- Zone N : Recul de 8m, et 2.5 m en cas de façade sans ouverture.

e) Implantation des constructions sur une même propriété

- Zone UA : 8 m entre les constructions, réduit à 5m si pas d'ouvertures en vis-à-vis,
- Zones UB et AU : 16m entre les constructions, réduit à 5m si pas d'ouvertures en vis-à-vis,
- Zones UX, A et N : pas de règle.

C.5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

C.5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines et à urbaniser des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, des obligations en matière de plantation de haute tige ont été instaurées afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur.

Dans les zones urbaines et N, les espaces en surface dédiés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant des plantations d'essences locales aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations,
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur,
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines,
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

#### C.5.2.4 Le stationnement

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

- Habitation : 2 places par logement,
- Bureaux : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SdP),
- Commerce : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SdP,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restauration : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle,
- Industrie, entrepôt et commerce : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SdP.

#### C.5.3 Règles édictées à la section 3

##### C.5.3.1 Desserte par les voies publiques

Les règles sont définies pour chaque zone et qui concernent :

- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public,
- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès.

**Le règlement est rédigé ainsi afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à**

mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.  
Des normes de largeur des accès et voies sont définies en fonction du nombre de logements desservis pour favoriser un bon fonctionnement urbain.

#### C.5.3.2 Desserte par les réseaux

Les règles sont définies pour chaque zone et qui concernent :

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement des eaux usées,
- L'assainissement des eaux pluviales,
- La desserte électrique, gaz et télécommunications,
- Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### C.6 Dossier des annexes sanitaires

Ce dossier contient des fiches qui concernent l'état actuel et l'état futur de :

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement.

#### C.7 Servitudes d'utilité publique

Ce dossier contient les servitudes d'utilité publique, avec leur liste, leurs fiches, leurs plans, suivantes :

- Servitude d'alignement des voies publiques (EL7),
- Servitude relative au transport de gaz naturel (S13),
- Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (S14).

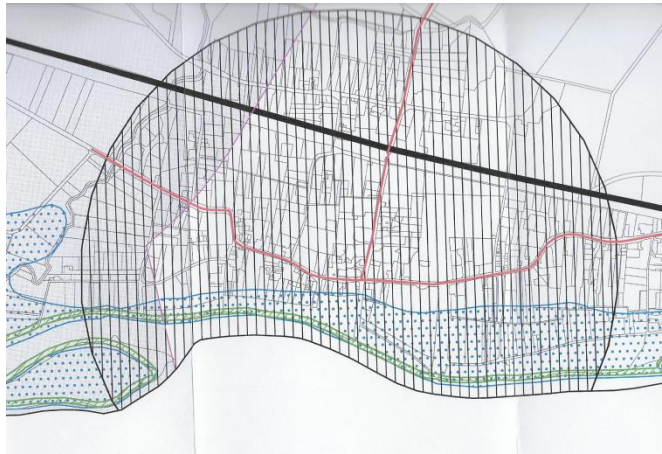
Pour chacune de ces servitudes, sont présentés :

- Les fondements juridiques,
- Les bases et les processus de numérisation.

#### Concernant la prévention des risques naturels

Le plan des servitudes d'utilité publique, présente sur les bords de Marne, la servitude PM1 de prévention des risques naturels, en raison de possibles inondations.

#### Concernant le périmètre délimité des abords



**L'Église Saint-Authaire** est protégée actuellement au titre des articles L.151.19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le plan des servitudes présente la servitude AC1 de protection des abords de monuments historiques, qui consiste à un cercle de 500m de rayon autour de l'église, à l'intérieur duquel toute construction nouvelle ou modification d'un bâtiment existant doit être soumise à l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

## C.8 Informations diverses

### C.8.1 Construire en terrain argileux

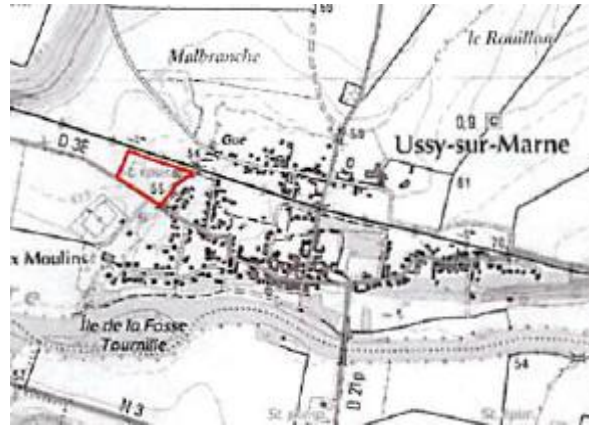
Le dossier présente :

- les situations quand l'étude géotechnique est obligatoire :
  - On vend un terrain constructible,
  - On achète un terrain constructible,
  - On fait construire une maison individuelle.
- Les risques sur le bâti d'une construction en terrain argileux, avec le retrait-gonflement des argiles.
- La cartographie des zones à risque.
- Les différentes études géotechniques.
- Les solutions pour limiter les effets sur le bâti.

### C.8.2 Etude pour la définition des zones humides

Cette étude comprend :

- Le cadre de la mission,
- Le Contexte général,
- Les investigations de terrain pour la définition des zones humides,
- Une conclusion de l'inventaire.

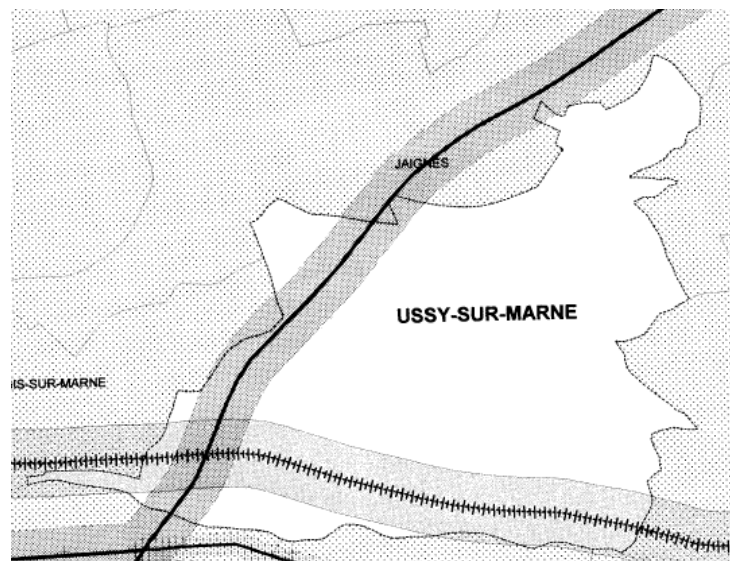


Une présomption de zone humide, portait sur la zone dessinée sur le plan ci-joint.

L'étude pédologique a conclu à l'absence de zone humide.

### C.9 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La commune d'Ussy-sur-Marne est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



Les principales infrastructures générant du bruit sont l'autoroute A4, la D603 et la ligne SNCF.

### C.10 Plan des surfaces immersibles

La pièce N°11 intitulée Plan des surfaces immersibles, comprend :

- L'arrêté préfectoral N° 94DAE 1.URB n°95 qui qualifie de Plan d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne,



- Le plan des zones submersibles de la commune d'Ussy-sur-Marne.

**Le zonage du PLU, et par voie de conséquence le règlement de ces zones, prend bien en compte les risques existants sur la commune.**

## D. ANALYSE DU DOSSIER PLAN DELIMITE DES ABORDS

### **D.1 Pièces administratives**

#### D.1.1 Procédure d'instauration de la préfecture

Le courrier de la préfecture en date du 13 Janvier 2023, présente à Monsieur le maire d'USSY-SUR-MARNE toute la procédure d'instauration du PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA), ainsi que les dates des différentes étapes.

#### D.1.2 Avis de la commune sur le périmètre délimité des abords

Suite à un travail collaboratif engagé entre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la collectivité, destiné à définir le contour d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Authaire, la commune a complété le plan en intégrant des zones contigües.

Suite au plan modifié, la commune a approuvé ce nouveau périmètre le 24 Novembre 2022.

**Le 5 décembre 2022, le conseil municipal, après en avoir délibéré, a décidé de donner un avis favorable, au projet de Périmètre Délimité des Abords.**

#### D.1.3 Délibération de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du PDA, et validé le périmètre modifié le 21 Mars 2023, et soumet à l'enquête publique le projet de PDA.

### **D.2 Rapport de présentation**

#### D.2.1 Contexte réglementaire

- Le code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Le code du patrimoine, notamment les articles L.621-30 et suivants et R.621-93 et suivants,
- Le code de l'urbanisme article L.126-1 (tracé du périmètre annexé au PLU),
- Le décret n° 2019-617 du 21 juin 2019 relatif à la procédure de périmètre délimité des abords des monuments historiques,

- La décision N°23000046/77 en date du 24 Mai 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun qui m'a désigné comme Commissaire- enquêteur pour conduire la présente enquête publique,
- La délibération du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 14 Décembre 2022 et arrêté le 8 Aout 2023 par ce même Conseil communautaire.

### D.2.2 Rappel historique de l'église

Le document retrace l'histoire de l'Eglise paroissiale Saint-Authaire depuis sa construction au XI ème siècle.



**Eglise Saint-Authaire**



**Vitraux du 16ème**

**L'église de Saint-Authaire** tire son nom de l'histoire mérovingienne, durant laquelle le Comte franc, **Authaire**, fut enterré par ses fils dans cette église briarde, qui prit alors son nom.

Elle fut ensuite reconstruite sur ces vestiges entre le XII et le XIVème siècle.

La nef a été identifiée comme datant de cette époque tout comme cinq vitraux classés au titre des monuments historiques, dont l'un datant de 1537.

Le clocher, le chœur et la sacristie actuels seront quant à eux construits entre le XVIIème et le XVIIIème siècle.

Ces campagnes de constructions successives font la richesse de l'édifice qui présente de ce fait plusieurs styles architecturaux, principalement roman mais aussi mérovingien et renaissant.

La commune a obtenu par arrêté du 21 novembre 2013 son classement au titre des monuments historiques.

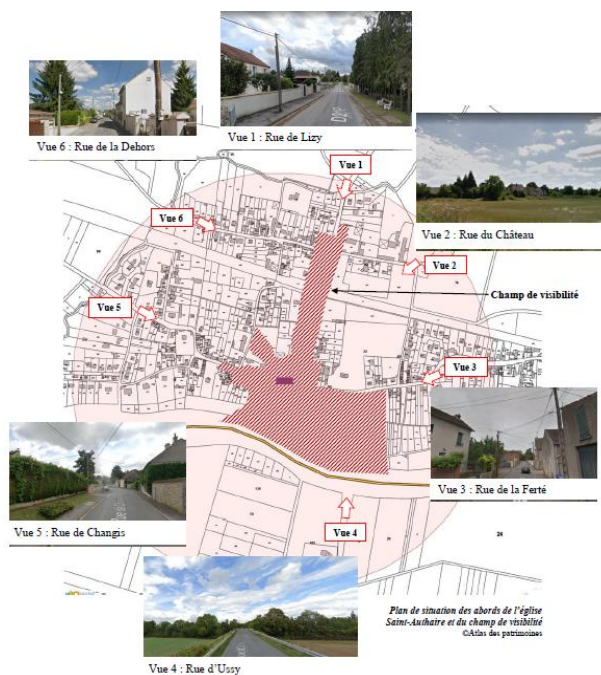
Ce classement a été justifié par la présence d'une nef romane, de ses vitraux, et de la chapelle seigneuriale de l'époque renaissance.

### D.2.3 Etude historique d'USSY-SUR-MARNE

L'étude historique du village est présentée avec son évolution urbaine, à partir de cartes et de plans dont les plus anciens datent du 18<sup>ème</sup> siècle.

### D.2.4 Protection actuelle de l'Eglise

Le périmètre de protection est contenu dans un rayon de 500 mètres autour de l'église.



Cependant, comme l'illustre le document ci-joint, plan et photos, le champ de visibilité depuis certaines portions du périmètre des 500 mètres sur l'Eglise Saint-Authaire est inexistant.

### D.2.5 Le projet

#### 1) Objectif d'un PDA

Dans le périmètre des 500 mètres :

- En champ de visibilité l'avis de l'ABF est conforme,
- Hors champ de visibilité son avis n'est que consultatif.

Dans le PDA, l'avis de l'ABF est conforme sur la totalité du périmètre.

#### 2) Les composantes patrimoniales du PDA

Le périmètre proposé intègre les composantes patrimoniales constitutives de « l'écrin » du Monument Historique.

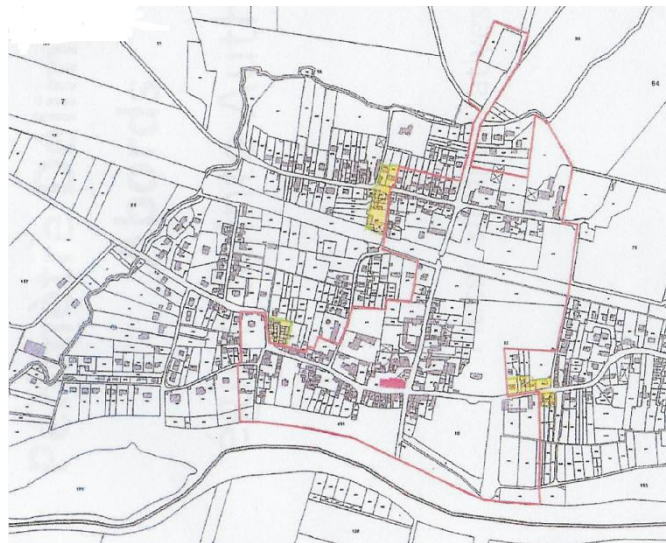
Cet écrin trouve sa cohérence dans l'organisation du bâti de l'ancien bourg le long de la rue du

Bac et rue de Lizy, puis les rues transversales qui sont, la rue de La Ferté, la rue du Château et la rue de la Dehors qui supportent à elles seules l'essentiel de la structure villageoise ancienne.

On peut mentionner sommairement :

- La séquence bâti en vis-à-vis de l'église,
- L'organisation bâtie côté Nord de l'église,
- Les anciennes fermes qui caractérisent le village,
- Les anciens murs en pierre, les clôtures des propriétés,
- Le château, ses annexes, son parc et son mur de clôture sur la rue,
- Le cimetière et son parc.
- L'accès au village.

### 3) Le projet de Périmètre



Les portions suivantes de la communes ont été incluses dans le projet de PDA :

- Les constructions rue de Lizy implantées entre l'église et le carrefour des rues de la Dehors,
- Les constructions rue de Changis implantées entre l'église et le virage,
- Les bords de Marne entre la rue Saure et le pont,
- Les constructions rue du Bac,
- Les anciennes bâtisses au carrefour des rues de la Dehors, de Lizy et du Château,
- Les anciens corps de ferme au Nord-Ouest de la voie ferrée,
- La demeure au sein d'un parc arboré situé dans le virage de la rue de Changis,
- La marie et l'école,
- Le château, ses annexes et son parc,
- Le cimetière et son parc,
- L'ancien corps de ferme situé au carrefour entre la D21P et la rue de la ferté avec les terres situées entre la Marne et le corps de ferme.

Les zones ayant un intérêt architectural et qui pourraient être densifiées dans les prochaines années ont été incluses dans le périmètre.

## E. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### **E.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné comme Commissaire-enquêteur par la décision N°23000046/77 en date du 24 Mai 2023, pour conduire la présente enquête publique.

### **E.2 Préparation de l'enquête, visites des lieux**

La présente enquête publique porte d'une part l'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d'USSY-SUR-MARNE et d'autre part sur l'élaboration du PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS de l'EGLISE SAINT-AUTHAIRE prescrit par la délibération du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 14 Décembre 2022 et arrêté le 8 Aout 2023 par ce même Conseil communautaire.

Le Mardi 13 Juin 2023, je me suis rendu à USSY-SUR-MARNE pour effectuer une reconnaissance de la commune et prendre des photographies.

Le Vendredi 23 Juin 2023, suis rendu à la Mairie d'USSY-SUR-MARNE où j'ai rencontré :

- Monsieur Pierre HORDE Maire de la commune,
- Monsieur Arnaud MAHOT responsable de l'urbanisme à la Communauté d'Agglomération,
- Madame Céline LEFEVRE adjoint administratif et responsable de l'urbanisme à la commune.

Nous avons examiné le dossier et précisé les conditions matérielles d'organisation de l'enquête, ainsi que les mesures de publicité complémentaires à prévoir.

Je me suis rendu sur les lieux pour reconnaître les différentes zones du Projet.

Avant chaque permanence, je me suis également rendu sur les lieux pour mieux approfondir ma connaissance des problèmes qui pouvaient être soulevés à l'occasion de l'étude du dossier.

### **E.3 Mesures de publicité.**

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse dans les conditions suivantes :

- Dans le journal « LE PAYS BRIARD » :
  - Le Vendredi 11 Aout 2023
  - Le Vendredi 15 Septembre 2023
- Dans le journal « Le PARISIEN » :

- Le Vendredi 11 Aout 2023
- Le Vendredi 15 Septembre 2023

La commune atteste :

- Avoir affiché en Mairie pendant un mois l'arrêté n° 354-2023 en date du 10 août 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers - Pays de Brie prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public le 10 août 2023 et pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Avoir publié sur le site internet de la commune le 10 août 2023 l'avis public et les informations relatives à l'enquête publique, (<https://www.ussy-sur-mame.fr/accueil-slideshow-principal/actualites/plu-reunion-publique>),
- Avoir publié sur l'application « Panneau Pocket » le 10 août 2023, l'avis public et les informations relatives à l'enquête publique, (<https://app.panneaupocket.com/ville/I017045686-ussy-sur-mame-77260>).

La communauté d'Agglomération atteste :

- Avoir affiché l'avis d'enquête au service urbanisme de la Communauté,
- Avoir mis en ligne l'enquête sur le site internet de la communauté,
- Avoir mis en ligne sur le site registre-numérique.fr.

Sur le site « registre-numérique.fr », le public a pu consulter le dossier d'enquête, et a pu déposer ses observations.

L'affiche était conforme à l'arrêté du 24 Avril 2012. (Format A2, avec comme titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractère gras majuscules de 2 cm de hauteur et comportait les informations visées à l'article R123.9 du Code de l'Environnement en caractères noirs sur fond jaune).

## **E.4 Composition des dossiers présentés au public**

### **E.4.1 Dossier PLU**

- Pièce n° 1 : Pièces administratives
- Pièce n° 2 : Rapport de présentation
  - Pièce 2.1 : Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement
  - Pièce 2.2 : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
- Pièce n° 3 : Projet d'aménagement et de développement durables
- Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- Pièce n° 5 : Règlement
- Pièce n° 6 : Documents graphiques

- Pièce n° 7 : Annexes sanitaires
- Pièce n° 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plan
- Pièce n° 9 : Informations diverses :
- Pièce n° 10 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Pièce n°11 : Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne

#### E.4.2 Dossier PDA

- Pièces administratives,
- Rapport de présentation.

### **E.5 Consultation du public**

#### E.5.1 Les modalités

Les deux dossiers et les deux registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie d'USSY-SUR-MARNE, à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, et sur le site : [registre-numerique.fr](https://registre-numerique.fr) pendant trente- trois jours du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

#### E.5.2 Les permanences

J'ai reçu le public en mairie les :

- Lundi 11 Septembre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 23 Septembre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 13 Octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

#### E.5.3 Compte-rendu des permanences

##### Permanence n°1

Deux personnes sont venues consulter le dossier et se sont entretenus avec le Commissaire-Enquêteur, et une observation a été déposée dans le registre.

##### Permanence n°2

Cinq personnes sont venues consulter le dossier et se sont entretenues avec le Commissaire-Enquêteur. Aucune observation n'a été déposée dans le registre.

##### Permanence n°3

Dix personnes sont venues consulter le dossier, s'entretenir avec le Commissaire-Enquêteur, et quatre observations ont été déposées dans le registre.

##### Remarque

Deux observations ont été déposées en dehors des permanences.

Soit un total de 17 personnes reçues au cours des permanences pour 7 observations, au total, recueillies dans le registre papier.

#### E.5.4 Actions sur le registre dématérialisé

- 42 visiteurs,
- 71 visites,
- 879 téléchargements,
- 804 visualisations de documents,
- 11 observations.

#### E.6 Clôture de l'enquête

Le Vendredi 13 Octobre 2023 à 17h, j'ai procédé à la clôture de l'enquête par la signature du registre.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 11 observations ont été reçues par voie électronique dont une concerne le PDA,

Soit un total de 18 observations.

#### E.7 Procès- verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.

Le Mercredi 18 Octobre 2023, j'ai transmis par courrier électronique mon Procès- Verbal des Observations à Monsieur Pierre HORDE Maire de la commune d'USSY SUR MARNE et à Monsieur Arnaud MAHOT responsable de l'urbanisme à la communauté d'agglomération.

#### E.8 Analyse du procès-verbal des observations avec le responsable du projet

Le Jeudi 19 Octobre 2023, je me suis rendu en Mairie d'USSY-SUR-MARNE, où j'ai rencontré :

- Monsieur Pierre HORDE Maire de la commune,
- Monsieur Arnaud MAHOT responsable de l'urbanisme à la Communauté d'Agglomération,
- Madame Céline LEFEVRE adjoint administratif et responsable de l'urbanisme à la commune.

Au cours de cet entretien, j'ai présenté mon procès-verbal, et nous avons analysé ensemble :

- La totalité des observations,
- Les avis des personnes publiques associées.

J'ai rappelé à l'autorité organisatrice, l'obligation de fournir dans les 15 jours un mémoire en réponse.

#### E.9 Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération.



J'ai reçu le mémoire en réponse par courrier électronique le Mardi 7 Novembre 2023.

### **E.10 Transmission du rapport d'enquête.**

Le présent rapport d'enquête est transmis ce jour, le Mardi 14 Novembre 2023 à Monsieur Pierre HORDE Maire d'USSY-SUR-MARNE, et à Monsieur Arnaud MAHOT à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Ce rapport est par ailleurs adressé à Madame Vanessa DAVID sous couvert de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.

## **F. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations ont été recueillies de différentes façons:

- 11 observations ont été recueillies dans le registre électronique.
- 7 observations ont été recueillies dans le registre papier mis à la disposition du public à la mairie,

Soit un total de 18 observations.

Je vous demande de bien vouloir faire une réponse aussi précise que possible aux observations suivantes:

### **Tableau des observations**

<b>N°</b>	<b>Auteur</b>	<b>Date</b>
<b>Registre dématérialisé</b>		
1	MUSNIER Louis	02/10/2023
2	AMPEN Patrick	04/10/2023
3	NATHALIE	04/10/2023
4	VION Sylvain	11/10/2023
5	ASU Association	12/10/2023
6	LAURENT	12/10/2023
7	BISBROUCK Patrick	12/10/2023
8	BISBROUCK Patrick	12/10/2023
9	BISBROUCK Patrick	13/10/2023
10	ANGELES	13/10/2023
11	ANGELES	13/10/2023
<b>Registre papier</b>		
1	VASSEUR Alain	11/09/2023
2	AMPEN Patrick	5/10/2023
3	ASU Association	10/10/2023
4	NORTIER Irène	13/10/2023
5	RODIER Martine	13/10/2023

6	RODIER Martine	13/10/2023
7	LIEVAUX Cyrille	13/10/2023

### Remarque

Beaucoup de ces observations traitent du même sujet, voir sont strictement identiques.

Pour simplifier le traitement de ces observations, et éviter les redondances, les observations ont été classées par thèmes.

### Les thèmes

N°	SUJET	OBSERVATIONS
1	Densification de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"><li>• L'importance,</li><li>• La situation.</li></ul>	<u>Registre dématérialisé :</u> 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 <u>Registre papier :</u> 2, 7
2	Développement économique	<u>Registre dématérialisé :</u> 2, 7, 9
3	Desserte des infrastructures routières et ferroviaires	<u>Registre dématérialisé :</u> 2, 5, 7
4	Voies douces pour cycles et piétons	<u>Registre dématérialisé :</u> 5, 7, 4 <u>Registre papier :</u> 4
5	Cadre de vie (environnement, biodiversité...)	<u>Registre dématérialisé :</u> 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
6	Les réseaux	<u>Registre dématérialisé :</u> 1, 2, 5 <u>Registre papier :</u> 2
7	Protection du patrimoine historique	<u>Registre dématérialisé :</u> <u>1,5</u>
8	Demandes personnelles	<u>Registre papier :</u> 4, 5, 6, 7
9	Le Plan Délimité des Abords (PDA)	<u>Registre dématérialisé :</u> 1, 2, 5 <u>Registre papier :</u> 2

### Les observations regroupées par thèmes

#### **Thème 1 : Densification de l'habitat quant à son importance et sa situation**

Concernant ce thème, les inquiétudes qui apparaissent sont :

- La densification est trop importante, par rapport au développement économique quasi inexistant,

- Elle va transformer USSY-SUR-MARNE en « Ville dortoir »,
- L'intégration architecturale des nouvelles constructions va-t-elle respecter le bâti existant,
- Les zones à urbaniser se font au détriment du territoire agricole,
- Les zones à urbaniser sont situées en limite de voie ferrée,
- Elles sont situées en partie dans la zone d'enveloppe d'alerte de zone humide.

Quelles réponses argumentées pouvez-vous apporter à toutes ces observations, quant à l'importance de la densification, et sa localisation compliquée?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Pour mémoire le PLU de la commune d'Ussy-Sur-Marne est concernée la nécessité de respecter certaines destinations et orientations réglementaires suivantes (page 17 du rapport de présentation), dont entre autres la densification des espaces urbanisés.

Le projet de PLU s'est appuyé à la fois sur les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui prévoit pour tout document d'urbanisme un renforcement des densités à l'horizon 2030. Une augmentation de 10 % au minimum des densités humaines et des espaces d'habitat est à prévoir au sein des documents d'urbanisme.

Ces augmentations des densités doivent permettre de limiter l'étalement urbain, de répondre aux objectifs de rationalisation de l'usage du foncier, dans le respect des prescriptions du SDRIF qui au-delà de la nécessité de densifier les espaces urbanisés, limite également le développement urbain en valeur absolue à 5% de l'espace urbanisé existant.

En matière d'emplois 158 emplois sont recensés sur la commune et 15% des actifs résidents exercent leurs activités au sein du territoire communal. Il convient de replacer la commune dans son contexte géographique et économique, cette dernière à l'instar de nombreuses communes seine-et-marnaises sont concernées pas des migrations quotidiennes de leurs actifs vers les pôles d'emplois régionaux (Agglomération parisiennes, Marne la vallée,...).

Il convient également de rappeler que le développement économique n'est pas une compétence communale et que la Communauté d'Agglomération n'a pas vocation à identifier des espaces de développement économique dans l'ensemble des communes de son territoire. Cependant il semble nécessaire de rappeler que le développement économique n'est pas « interdit » par le règlement du PLU et que l'activité économique ou commerciale peut se développer au sein des espaces urbanisés de la commune.

Le projet de PLU s'est attaché à préserver au maximum les espaces agricoles et naturels. L'impact foncier du PLU reste faible et n'affecte pas ou très peu ces espaces, respectant les prescriptions du SDRIF en la matière. De surcroît il convient de rappeler que le projet de PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les secteurs concernés par les espaces d'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'études spécifiques en particulier en matière de détermination des zones humides et il s'avère que ces espaces ne sont pas concernés par des zones humides avérées. (Une mise à jour du plan de zonage est prévu pour faire concorder les périmètres de ces études avec les indications

mentionnées sur le plan.)

Le PLU comporte un règlement qui encadre les nouvelles constructions tant dans leur implantation que dans leur organisation et composition. Les différentes règles sont à même de permettre un développement harmonieux et une insertion des nouvelles constructions dans le tissu et le paysage urbain existant.

Le règlement écrit associé aux dispositions du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre de mettre en œuvre cette organisation du tissu bâti, permettant à la fois de prendre en compte certaines contraintes ( voie ferrée par exemple au droit de laquelle des reculs sont imposées), mais également de définir des prescriptions en matière d'organisation urbaine, d'insertion paysagère...)

Le PLU présente un réel gain pour la commune en matière de maîtrise du développement urbain et d'organisation du tissu bâti, d'intégration des constructions, de préservation des espaces agricoles et naturels, des paysages,...

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Effectivement le PLU doit respecter les préconisations du SDRIF, et notamment en ce qui concerne le renforcement de la densité humaine.

Concernant l'emploi, la commune n'a pas la compétence du développement économique, mais le PLU le permet.

Concernant la protection des espaces agricoles et naturels, le PLU s'attache à limiter les impacts du développement de la commune sur ces zones.

#### **Thème 2 : Développement économique**

Les observations qui portent sur ce thème soulignent qu'il est peu traité dans le projet de PLU, alors que le SDRIF prône l'accroissement équilibré des fonctions résidentielles et économiques:

- Il n'y a pas d'emplois créés,
- Il n'y a pas de zones réservées aux activités.

Le projet de PLU comporte les zones :

- UXa réservées aux activités autoroutières,
- UXi réservées aux activités économiques bords de Marne.

Pensez-vous que seules ces zones peuvent permettre un développement économique en corrélation avec le développement de l'habitat ?

Parmi les enjeux du PLU il est noté dans la pièce 3 page 7, que le PLU permettra l'installation de nouvelles TPE.

Quelles mesures prises dans le projet, permettent cette installation de nouvelles activités ?

### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Au-delà de ces deux zones, un zonage Nx à vocation d'identification d'activités économiques, est déjà présent, et est également défini à l'échelle du PLU. Cette zone correspond à une activité de voirie et travaux publics en lien avec les infrastructures autoroutières.

Comme mentionné précédemment, la compétence développement économique incombe à la Communauté d'Agglomération, et il n'est pas envisagé la création d'une zone de développement économique au droit de la commune ; pour autant les dispositions réglementaires permettent le développement des activités dans les zones prévues à cet effet (Ux et Nx) ; d'autre part le règlement des espaces urbanisés prévoit la possibilité d'installation d'activités économiques, de commerces ou de services au sein de ces espaces.

L'objectif est de pouvoir conserver une mixité des usages et des fonctions propres aux communes rurales où sont présents à la fois des activités artisanales, des commerces, des services au sein des espaces majoritairement dévolus à l'habitat.

### Analyse du Commissaire-Enquêteur

En plus de ces deux zones UXa et UXi, la zone Nx correspond à une activité de voirie et travaux publics en lien avec les infrastructures autoroutières.

Je remarque que les dispositions réglementaires permettent le développement des activités dans les zones prévues à cet effet (Ux et Nx), et que le règlement prévoit par ailleurs la possibilité d'installation d'activités économiques, de commerces ou de services au sein de ces espaces.

### **Thème 3 : Desserte des infrastructures routières et ferroviaires**

Les observations portent sur différents points :

- Le PLU mentionne qu'il faut privilégier le recours aux transports en commun, mais la commune ne prévoit pas dans le projet de faciliter l'accès aux gares SNCF, notamment par les transports en commun,
- Pas de bus pour desservir les hameaux,
- La densification va entraîner un accroissement du trafic routier,
- Quelles mesures sont prises dans le PLU pour améliorer la circulation automobile et le stationnement des véhicules ?
- Le règlement de la zone AU n'est pas assez contraignant concernant les places de parking. Quelles mesures seront prises par la commune pour faire respecter les règles ?

Pour ma part, je constate que le projet de PLU contient de nombreuses mesures pour faciliter la circulation, comme les espaces réservés pour :

- Des élargissements de voie,
- Des aménagements de CD,
- Des aménagements d'aires de retournement,
- Des aménagements de carrefour.

Toutes ces mesures doivent permettre de faciliter la circulation, mais seront-elles suffisantes

pour répondre au développement de l'habitat ?

Quant au réseau bus, pour desservir les hameaux et les gares, même si c'est un problème important, pensez-vous que cela relève du PLU ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Le PLU a pour objet de faciliter le développement des mobilités, pour autant il ne peut organiser le transport en commun qui relève d'autres compétences peu ou pas liées au droit des sols.

Il convient de souligner que la commune et la CA se sont engagés avec le département de seine et marne dans la mise en place du plan de liaison douce « plan vélo 77 » qui prévoit entre autres la création de pistes cyclables intercommunales, dont une liaison qui permettra de rejoindre la gare Sammeron.

Les dispositions du PLU comprennent de nombreuses mesures, (emplacements réservés, dispositions réglementaires, prescription dans certaines OAP) pour faciliter les mobilités et les circulations, elles doivent tenter de répondre aux enjeux actuels et futurs qui concernent la commune. Des obligations en matière de stationnement, de gabarit des nouvelles voies, de gestion des accès sont mis en œuvre dans le règlement apportant un gain en matière de gestion des déplacements et des circulations par rapport à la situation actuelle relevant du règlement national d'urbanisme.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune et la communauté d'agglomération se sont engagés avec le département de seine et marne dans la mise en place du plan de liaison douce « plan vélo 77 ».

Ce plan prévoit entre autres la création de pistes cyclables intercommunales, dont une liaison qui permettra de rejoindre les gares.

Les emplacements réservés au PLU, permettent de faciliter les déplacements.

Le règlement doit permettre d'améliorer également les déplacements.

#### **Thème 4 : Voies douces pour cycles et piétons**

Concernant les voies douces, les observations portent sur :

- Le manque d'entretien des sentes et chemins qui pourtant apparaissent sur les plans de zonage,
- Le manque d'aménagements dédiés aux cyclistes sur le territoire, et notamment sur les hameaux,
- L'aménagement des sentes en chemins piétons permettrait de ne plus avoir à emprunter les rues trop fréquentées par les véhicules et dangereuses,
- La sente du Tambourin a disparu au profit des propriétaires privés.

Effectivement l'aménagement des sentes en chemins piétonniers permettrait aux piétons de ne plus avoir à emprunter les rues et de se déplacer en sécurité.

#### Un exemple :

Le parcours pour les enfants entre la rue de Bournonville et l'école est dangereux quand on

emprunte les voies publiques :

- La circulation est importante,
- Les trottoirs sont inexistantes quant les constructions sont en limite de voirie.

L'aménagement de la sente dite « Ruelle des Houches » en chemin piétonnier permettrait de en l'empruntant à circuler en toute sécurité.

Que pensez-vous de l'aménagement des sentes en chemins piétonniers ?

Quant est-il de la sente du Tambourin ?

Quels aménagements sont prévus dans le projet pour les cyclistes, et en particulier pour les hameaux ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

La problématique des déplacements et des liaisons douces a été abordée dans le projet de PLU. Les principales sentes ont fait l'objet de mesures d'identification afin que leur préservation soit assurée. La sente dit e »du tambourin est toujours existante.

Concernant les cheminements entre les hameaux et le village, la réalisation d'aménagements spécifiques dévolus aux cyclistes n'est pas envisagée pour l'instant. Cette absence d'intervention ne remet cependant pas en question la volonté de faciliter le développement des circulations douces dans le cadre du projet de PLU.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Les sentes sont identifiées sur les plans de zonage pour permettre leur conservation.  
Le PLU offre la possibilité de développement des circulations douces (voies piétonnes et vélos).

#### **Thème 5 : Cadre de vie (environnement, biodiversité...)**

Les principales observations qui portent sur ce thème sont :

- La densification de l'habitat va impacter négativement la vie quotidienne des habitants du village,
- Pour les éventuels 56 logements à construire avant 2030, sur les 119 projetés, la réflexion portera-t-elle sur la protection de l'habitat du village et l'intégration architecturale des nouvelles constructions,
- L'application du dispositif ZAN impose de densifier l'habitat et de réfléchir à de nouvelles constructions moins gourmandes en surface, qu'en sera-t-il du projet ?
- Le projet PNR n'est pas pris en compte dans le PLU,
- Le maintien et l'entretien des rus doivent être assurés,
- La protection des mares est « lacunaire » et n'est pas traitée dans le PLU,
- Sur la commune sont installés des complexes ICPE (WIAME et METHANISATION), et les mesures concernant leurs rejets sont inexistantes dans le PLU,

- L'activité de méthanisation est source de pollutions (intégration paysagère, poussières, odeurs, émanations...), et il est prévu de la développer,
- Les alignements d'arbres et les ripisylves sont dessinés sur les plans de zonage mais aucune protection n'apparaît dans le PLU.

Pour les logements projetés d'ici 2030, le règlement protège l'habitat existant du village.

Pensez-vous que le PLU protège bien l'intégration des nouvelles constructions et leur insertion dans l'habitat existant du village ?

Quelles réponses pouvez-vous apporter aux autres observations ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

La mise en place du PLU avec un règlement spécifique offre de nombreuses garanties à la préservation du tissu urbain traditionnel et à l'encadrement des constructions ; il convient de souligner qu'actuellement la commune est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui n'apportent que très peu d'éléments en matière de prise en compte et de respect de la typologie du tissu bâti et du cadre architectural de la commune.

Concernant plus précisément le projet de PNR, il convient de rappeler que pour l'instant aucun document de transcription de ce projet n'est opposable, toutefois la volonté de préserver certains éléments de paysage, d'encadrer et d'organiser le développement urbain semblent être un préalable à la prise en compte d'éventuelles prescriptions susceptibles d'être définies si au travers d'une future charte qui est censé concrétiser le projet en matière de protection et de développement durable.

Concernant l'entretien des rus, à l'instar des sentes et autres éléments présents à l'échelle du territoire communal, celui-ci n'est pas lié au PLU.

En matière de protection et de prise en compte de l'environnement, il convient de rappeler que Seine et Marne Environnement dans son avis en date février 2023 valide le projet communal et félicite la commune de se prise en compte de l'environnement à l'échelle du projet de PLU.

D'une manière générale il convient de rappeler que même si le PLU aborde de nombreux sujets, la gestion et le suivi de certains types d'occupation du sol tant dans leur fonctionnement que leur dysfonctionnement relève d'autres législations que du code de l'urbanisme (Installations Classées en particulier).

En synthèse le projet de PLU s'est attaché à prendre en compte l'ensemble de caractéristiques naturelles, paysagères et urbaines de la commune à définir les conditions de leur protection et de leur mise en valeur en s'appuyant sur les éléments opposables du PLU (règlements écrit et graphique) ; à titre d'exemple les éléments boisés protégés (alignement d'arbres) font l'objet d'une identification graphique sur les plans de zonage et de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le PLU préserve le paysage, et encadre le développement urbain.

De nombreux éléments sont reportés sur les plans de zonage, et qui marquent la volonté de



préserver l'environnement paysager, et la nature.

Un exemple est la protection des éléments boisés, qui sont indiqués sur les plans et qui sont protégés au Code de l'Urbanisme au titre des articles L 113.1, L.151-19, L.151-23.

Un autre exemple est la protection des sentes, repérées sur les plans et protégées au titre de l'article L.151-38.

## **Thème 6 : Les réseaux**

Les principales observations sont :

- La part financière de la commune n'étant pas présentée, qu'en est-il des modifications apportées aux réseaux ? (électrique, assainissement, voirie...),
- Un emplacement est réservé à Molien pour une station d'épuration alors qu'aucune extension du hameau n'est prévue,
- La source « Saint-Authaire » se rejette directement en Marne. Ne pourrait-on pas utiliser cette eau pour les sanitaires du camping, par exemple ?
- Les forages ne sont pas suffisamment mis en valeur,
- La densification aura un impact sur la ressource en eau.

Les observations font apparaître des inquiétudes sur ce thème.

Pouvez-vous présenter les mesures contenues au PLU qui traitent des réseaux ?

### **Réponse de la Communauté d'Agglomération**

Les points soulevés ne relèvent pas du PLU (source Sainte Authaire, forages, ...), concernant plus spécifiquement les réseaux et leur gestion. En fonction de la nature de travaux concernés de la localisation éventuelle des projets de constructions, les extensions, renforcement pourront faire l'objet de mise à contribution et de participation.

L'emprise définie sur Molien est à supprimer il s'agit d'une emprise propriété de la commune.

Concernant les évolutions de la population et les incidences sur les capacités des réseaux ; le projet de PLU prend en compte au travers des annexes sanitaires et du rapport de présentation les capacités et besoins en matière de réseaux. De même les dispositions réglementaires du PLU encadrent les conditions en matière de réalisation des réseaux.

### **Analyse du Commissaire-Enquêteur**

La part financière de la commune concernant les modifications apportées aux réseaux ne relève pas du PLU.

L'espace réservé n°14 à MOLIEN sera supprimé.

Le projet de PLU prend bien en compte l'évolution de la population dans le dimensionnement des réseaux.

## **Thème 7: Protection du patrimoine historique**

Une observation mentionne que la maison Samuel Becket doit être protégée et classée comme "Patrimoine historique".

Les paysages aux alentours doivent être aussi protégés.

La maison de Samuel BECKETT située au hameau de MOLIEN, est dessinée en rouge au plan de zonage (Pièce 6.a), et est donc identifiée comme étant : « **un patrimoine bâti remarquable** ».

Elle bénéficie à ce titre dans le PADD de prescriptions spéciales.

Elle est également située en zone Na et la construction et son terrain d'emprise sont soumis dans le règlement (Pièce 5) à des règles et des prescriptions relatives à cette zone.

Quant à son classement au « patrimoine historique », cette demande ne peut émaner que :

- Du propriétaire du bien,
- De l'affectataire,
- De la collectivité,
- De la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En conséquence cette démarche ne rentre pas dans le cadre du présent projet de PLU.

Que pensez-vous de cette observation?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Le projet de PLU s'est attaché à préserver les éléments remarquables du bâti communal, cependant il est en effet judicieux que la collectivité puisse se porter acquéreur de cette maison. La mise en place d'un emplacement réservé actant la volonté communale d'acquisition de ce bien serait une garantie quant à son maintien dans le patrimoine commun.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

La maison Samuel BECKETT au hameau de MOLIEN est dessinée en rouge sur le plan de zonage, et est donc identifiée « Patrimoine bâti remarquable ».

Quant à la classer « Monument historique », cela ne dépend pas du PLU, donc pas de la commune qui n'est pas propriétaire du bien.

Une autre observation mentionne que la « Ferme communale » doit être protégée et classée comme "Patrimoine historique".

Que pensez-vous de cette observation?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Cet ensemble bâti appartient à la commune d'Ussy-sur-Marne et il incombe à cette dernière de se positionner sur l'identification au titre des bâtiments remarquables.

### Analyse du Commissaire-Enquêteur

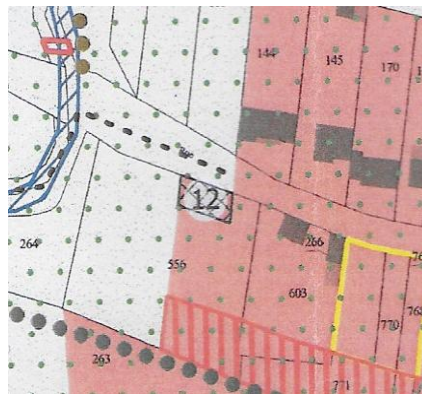
La commune étant propriétaire du bien, c'est à elle de décider sur une éventuelle suite à donner.

### **Thème 8: Demandes personnelles**

#### Observation N°4 de Madame NORTIER Irène en date du 12 Octobre 2023 (registre papier)

L'aire de retournement N°12, comme l'indique le plan joint, est située sur ma propriété en zone urbaine AU.

Serait-il possible de la déplacer, un peu plus loin, en zone A ?



La situation de l'espace réservé en zone UA ne me paraît pas judicieuse, et la déplacer en zone A me paraît plus logique.

Qu'en pensez-vous ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

L'emplacement réservé N°12 peut être déplacé sur la zone A adjacente. Ce déplacement entrera dans le bilan foncier de consommation d'espace.

### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le déplacement de l'emplacement réservé N° 12 de la zone UA en zone A me paraît judicieux.

#### Observation N°5 de Madame RODIER Martine en date du 13 Octobre 2023 (Registre papier)

Cette observation traite de la sente piétonne « Ruelle des Houches » et est traitée dans le thème 4.

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Pas de réponse

### Analyse du Commissaire-Enquêteur

[Voir thème 4.](#)

Observation N°6 de Madame RODIER Martine en date du 13 Octobre 2023 (Registre papier)

Propriétaire de la parcelle N°6 de 8000 m<sup>2</sup> au 2 Hameau de Beauval, située en zone N, je souhaiterais, dans le cadre de la révision du PLU, en augmenter la constructibilité, soit pour une extension de la maison actuelle (de plus de 20% de la surface actuelle), soit pour la construction d'une autre maison sur une partie de la parcelle (Voir schéma joint). La façade d'environ 100m le permettrait.



[Que pensez-vous de cette observation ?](#)

Réponse de la Communauté d'Agglomération

Le principe général du Schéma Directeur de la Région Ile de France est une limitation des extensions urbaines en dehors des espaces bâtis constitués que sont les bourgs et les villages. Pour autant les dispositions réglementaires prévoient que les constructions existantes puissent faire l'objet d'extension et de création d'annexes.

L'augmentation des possibilités d'extension des constructions existantes à 30 % des emprises existantes pourraient être envisagée dans le cadre des adaptations du PLU avant son approbation.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

L'augmentation de surface de la construction est possible dans une limite de 30%.  
Par contre, construire une autre maison à côté, n'est pas autorisé.

Observation N°7 de Monsieur LIEVEAUX Cyrille en date du 13 Octobre 2023 (registre papier)

La délimitation de la zone UA par rapport à la zone NA au sud de la rue de La Ferté, ne permet

pas la construction d'une deuxième habitation.

La limite NA/UA ne pourrait-elle pas être déplacée vers le sud de 10 mètres ?

La limite d'enveloppe d'alerte de zone humide de classe B a été définie par la DRIEAT.  
Pensez-vous qu'elle soit modifiable, afin d'augmenter la zone UA de Monsieur LIEVEAUX ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Le déplacement de la limite de la zone UA est peu envisageable ; en effet la limite de la zone urbaine a été positionnée par rapport au périmètre des zones humides. Cette extension se ferait au détriment des espaces naturels.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

La limite d'enveloppe d'alerte de zone humide de classe B a été définie par la DRIEAT, et elle n'est pas modifiable au PLU.

### **Thème 9: Le Plan Délimité des Abords**

#### Concernant le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Les observations qui concernent le PDA sont contre le Plan Délimité des Abords et pour le maintien du périmètre de protection de 500m de rayon autour de l'église Saint-Authaire.

Les arguments sont :

- La non obligation d'établir un PDA,
- La protection du rayon de 500m couvre la totalité du bourg et protège donc mieux le village,
- Les nouvelles zones à urbaniser sont à l'intérieur de ce périmètre,
- La nouvelle zone constructible AU rue des Marionnettes est à l'intérieur de ce périmètre de 500m et exclue du PDA,
- La ferme communale rue Dehors est exclue du PDA,
- Les nouvelles zones constructibles sont hors PDA et ne sont donc pas protégées par l'ABF et ne prennent pas en compte l'église Saint-Authaire.

Quelles réponses pouvez-vous apporter sur ces différents points ?

Quelles sont les raisons qui ont incité la commune à remplacer le périmètre de 500m par le PLD ?

Que pensez-vous d'inclure dans le PDA :

- La zone AU « rue des Marionnettes » ?
- La zone de la ferme communale ?

#### Réponse de la Communauté d'Agglomération

Un monument historique est un monument ou un objet qui a été classé ou inscrit comme tel afin d'être protégé, en raison de son intérêt historique, artistique et architectural. La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques établit les niveaux de protection en deux catégories d'édifices :

- « Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public ». Ces immeubles peuvent être classés en totalité ou en partie.
- « Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ». Ceux-ci peuvent être inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Chaque édifice classé ou inscrit au nombre des monuments historiques déploie autour de lui un rayon de protection automatique de 500 mètres.

Ces périmètres concentriques ne sont cependant pas toujours adaptés à la réalité locale et aux différents enjeux en matière de paysage, d'urbanisme et de protection patrimoniale.

Le code du Patrimoine prévoit que ces périmètres concentriques de 500 m puissent être modifiés afin de s'adapter à la réalité opérationnelle du terrain tant en matière de paysage, d'urbanisme et de protection et mise en valeur patrimoniale. Cette adaptation s'appuie sur une analyse des monuments et de leur environnement et débouche sur une proposition de périmètre mieux adapté à la réalité locale.

**La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, et son décret d'application du 29 mars 2017, prévoient de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et en particulier la possibilité d'adapter ces périmètres afin de les rendre plus cohérent avec les enjeux locaux en matière de paysage, d'urbanisme et de patrimoine.**

En fonction de la nature de l'édifice inscrit ou classé monument historique et de son environnement, un périmètre de protection adapté, appelé « périmètre délimité des abords » (PDA) peut être mis en œuvre et la distance de 500 mètres est ainsi adaptée avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.

Ce périmètre devient applicable au terme d'une procédure d'enquête publique et de validation par le préfet après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, et se substitue au périmètre concentrique de 500 m défini initialement.

Cette procédure de délimitation du PDA peut être menée conjointement à une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (révision ou modification) permettant ainsi de mettre à disposition du public le projet de périmètre modifié dans le cadre d'une enquête publique conjointe et ensuite intégrer ce nouveau périmètre dans le document d'urbanisme approuvé.

Dans le cas de la commune d'Ussy, certains secteurs sont effectivement exclus de l'application des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, pour autant les dispositions réglementaires du PLU ont également pour objet d'encadrer la nature et la typologie des constructions permettant de conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle du tissu bâti de la commune.

Par contre la mise en place du PDA va garantir une protection plus importante des abords de l'église de Sainte-Authaire et des constructions qui composent le cœur historique de la commune.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le périmètre de 500 mètres existant n'est pas adapté à la réalité locale.

Le Périmètre Délimité des Abords lui, prend mieux en compte les enjeux locaux et l'habitat proche, pour mieux les protéger.

Certains ilots bâtis contenus dans le périmètre de 500 mètres, sont effectivement exclus du PDA, mais sont tout de même protégés par les dispositions règlementaires du PLU.

Le PDA protégera mieux les éléments contenus dans son périmètre.

## G. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions des articles L.123-9 et R.121-15 du Code de l'urbanisme, le projet de P.L.U. et le Périmètre Délimité des Abords ont été notifiés à l'Etat et aux personnes publiques associées.

Les avis reçus sont les suivants:

ORGANISME	AVIS
Centre National de la Propriété Foncière	Défavorable sous réserve
SANEF	Pas d'avis formulé
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Favorable
Chambre d'agriculture	Défavorable sous réserve
Chambre des métiers et de l'artisanat	Favorable
CCI Seine-et-Marne	Favorable
Seine-et-Marne environnement	Favorable
GRT GAZ	Pas d'avis formulé
Réseau des transports d'électricité	Pas d'avis formulé
Haropa-Port	Pas d'avis formulé
Agence Régionale de la Santé	Favorable
Direction Départementale du Territoire	Favorable avec réserves
CDPENAF	Favorable
Conseil Régional IDF	Favorable

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

## COMMUNE D'USSY-SUR-MARNE

### ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A:

- L'élaboration du plan local d'urbanisme,
- L'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église SAINT-AUTHAIRE.

(Du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023)

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY



Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

A. PRESENTATION DU PROJET	p.58
B. CONDITIONS DE L'ENQUETE	p.59
C. CONCLUSIONS	p.60
D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE PLU	
D.1 Enjeux et problématiques communaux	p.60
D.2 Traduction de ces enjeux et problématiques dans le projet de PLU	p.62
D.3 Avis motivé sur le dossier de PLU	p.72
E. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE PDA	
E.1 Préambule : la covisibilité	p.77
E.2 Enjeux et problématiques	p.79
E.3 Traduction de ces enjeux et problématiques dans le projet de PDA	p.79

## A. PRESENTATION DU PROJET

Le projet est une enquête conjointe sur les projets d'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d'USSY-SUR-MARNE et le PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS de l'église SAINT-AUTHAIRE prescrit par la délibération du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 14 Décembre 2022 et arrêté le 8 Aout 2023 par ce même Conseil communautaire.

**USSY-SUR-MARNE** est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, dans l'arrondissement de MEAUX et dans le canton de la FERTE-SOUS-JOUARRE.

C'est une commune rurale qui fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La commune se situe sur les bords de Marne entre Meaux à 30 km et La Ferté-sous-Jouarre à 4 km.

La commune d'USSY-SUR-MARNE appartient à la **Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie** qui regroupe actuellement 42 communes pour 78000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 1393 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne des communes du département, et à la moyenne nationale.

La commune comptait 1077 habitants en 2019.

**Les espaces agricoles** de cultures mono-spécifiques en « openfield » occupent 1246 hectares soit environ 89.5 % du territoire communal et sont exploités par les agriculteurs de la commune et des communes voisines.

**Les zones naturelles**, et les boisements offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 77 hectares (Zone N), soit environ 5.5 % du territoire communal.

**Les boisements** existants sont :

- **Le Bois de la Chapelle,**
- **Le Coteau de Morintru d'en bas.**

Le territoire communal d'USSY-SUR-MARNE une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2: **Le « rû des Effeneaux et boisements associés ».**

Le territoire est parcouru et bordé par un réseau routier constitué par :

- **L'autoroute A4** qui traverse la commune avec un accès et une aire à Ussy-sur-Marne,

- **La D 603** proche au sud qui permet de rejoindre Meaux à l'ouest, et La Ferté-sous-Jouarre et Château-Thierry à l'est,
- **La D3** qui traverse la commune et qui dessert le nord, direction Lizy-sur-Ourcq,
- **La rue Samuel Beckett** qui permet de rejoindre la D73 pour aller au nord-est.

Les **lignes SNCF Transilien** qui desservent l'ouest (Meaux et Paris en 40 mn) et l'est (Direction Châlons) sont accessibles par deux gares proches :

- **Changis-sur-Marne,**
- **La Ferté-sous-Jouarre.**

La commune est également desservie par **trois lignes de bus** du réseau Transdev.

## B. CONDITIONS DE L'ENQUETE

Les deux dossiers d'enquête, et les deux registres ont été tenus à la disposition du public à la Mairie d'USSY-SUR-MARNE, et à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie pendant trente- trois jours du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Le dossier a été en ligne sur le site internet dédié à l'enquête: [registre-numerique.fr](https://registre-numerique.fr) avec la possibilité de dépôt d'observations.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les dossiers mis à la disposition du public étaient complets.

La Commune d'USSY-SUR-MARNE et la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE ont répondu à toutes mes demandes d'informations, ainsi qu'aux observations consignées dans mon procès-verbal de fin d'enquête.

J'ai reçu le public en mairie les :

- Lundi 11 Septembre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 23 Septembre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 13 Octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

Le Vendredi 13 Octobre 2023 à 17h, j'ai procédé à la clôture de l'enquête par la signature du registre.

## C. CONCLUSIONS

La participation du public lors de mes trois permanences tenues en mairie a été peu importante.

Une explication à cette faible participation est que les habitants se sont peu déplacés, mais ont beaucoup consulté le registre dématérialisé et téléchargé des documents.

Cependant je note que les observations inscrites sur le site dédié sont très largement présentées et argumentées.

Il ressort de cette enquête publique que :

En mairie :

J'ai reçu au cours de mes permanences 17 personnes qui se sont entretenus sur le projet.

Sur le site dématérialisé je note les actions:

- 42 visiteurs,
- 71 visites,
- 879 téléchargements,
- 804 visualisations de documents.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 11 observations ont été reçues par voie électronique dont une concerne le PDA.

Soit un total de 18 observations.

## D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE PLU

### **D.1 ENJEUX ET PROBLEMATIQUES COMMUNALES**

Les principaux enjeux et problématiques de la commune sont les suivants :

- Maintenir le rythme de croissance de la population en ouvrant des terrains à l'urbanisation, adaptés aux capacités et aux besoins de la commune,
- Conforter l'attractivité économique,
- Préserver l'environnement et le cadre bâti,
- Tenir compte des risques inondation dus à la présence de la Marne,
- Préserver le patrimoine historique,
- Favoriser les transports, les circulations et les déplacements,
- Développer les voies douces pour cycles et piétons,

- Maintenir en état et développer les réseaux,
- Pérenniser et développer les équipements publics.

### Le diagnostic de l'état initial

- **Ussy-sur-Marne** est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, dans l'arrondissement de MEAUX et dans le canton de la Ferté-sous-Jouarre,
- Ussy-sur-Marne est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses,
- **Les espaces agricoles** de cultures mono-spécifiques en « openfield » occupent 1246 hectares soit environ 89.5 % du territoire communal,
- **Les zones naturelles**, et les boisements offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 77 hectares, soit environ 5.5 % du territoire communal,
- La commune comptait 1077 habitants en 2019,
- Le nombre de logements n'a jamais cessé de croître sur Ussy-sur-Marne pour atteindre en 2017, 460 logements toutes catégories confondues,
- Le rythme de création de logements sur la commune décroît depuis 1999 :
  - Environ 40 logements nouveaux étaient créés entre 2007 et 2012,
  - Une vingtaine seulement entre 2012 et 2017,
- On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune, mais la part des appartements est non négligeable, et celle-ci a augmenté entre 2012 et 2017,
- Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune d'Ussy-sur-Marne sont prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF),
- La commune est concernée par les espaces urbanisés à optimiser,
- A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation de 10 % :
  - De la densité humaine,
  - De la densité moyenne des espaces d'habitat,
- La commune d'USSY-SUR-MARNE est particulièrement concernée par le risque inondation: un **Plan des Surfaces Submersibles (PSS)** a été approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994, et localise les immeubles au regard des risques pris en compte,
- **L'autoroute A4** traverse la commune avec un accès et une aire à Ussy-sur-Marne,
- **La D 603** proche au sud permet de rejoindre Meaux à l'ouest, et La Ferté-sous-Jouarre et Château-Thierry à l'est,
- **La D3** traverse la commune et qui dessert le nord, direction Lizy-sur-Ourcq,
- **La rue Samuel Beckett** permet de rejoindre la D73 pour aller au nord-est,
- Les **lignes SNCF Transilien** desservent l'ouest (Meaux et Paris en 40 mn) et l'est (Direction Châlons) sont accessibles par deux gares proches :
  - **Changis-sur-Marne**,
  - **La Ferté-sous-Jouarre**.
- La commune est également desservie par trois lignes de bus du réseau Transdev :
  - **Ligne 35** : Pierre Levée - La Ferté-sous-Jouarre,

- **Ligne 56** : Meaux (Coubertin) - La Ferté-sous-Jouarre,
- **Ligne 56Sc** : Meaux (Gare) – La Ferté-sous-Jouarre.
- Le village d'Ussy-sur-Marne a un passé chargé d'histoire, était le havre de paix de Samuel Beckett, le village modèle du peintre HAYDEN, et marqué par la construction de l'église Saint-Authaire, aujourd'hui classée : « Monument Historique ».

## **D.2 TRADUCTION DE CES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DANS LE PROJET DE PLU**

### **D.2.1 Concernant l'habitat**

La commune se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et à ce titre le PLU devra être compatible avec les dispositions contenues dans le SDRIF.

#### Dispositions contenues dans le SDRIF qui concernent la commune

A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- De la densité humaine,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

#### La densité humaine

Selon le SDRIF, la **densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

**Fin 2013, la densité humaine est estimée à 14,7 habitants ou emplois /ha** sur la commune.

**A l'horizon 2030, est attendue une augmentation de cette densité de 10 % dans le cadre du SDRIF soit 16.17 habitants ou emplois /ha.**

**A l'horizon 2030, il serait nécessaire d'accueillir 119 habitants ou emplois supplémentaires sur la commune pour répondre au SDRIF par rapport à 2013.**

#### PLU à l'horizon 2030

En outre, le PLU permet la réalisation de 56 logements à l'horizon 2030 en densification.

D'après les données des autorisations d'urbanisme de la commune, 27 logements ont été autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, dont la totalité en densification.

**Ce sont 83 logements en tout qui seront réalisés à l'horizon 2030 par rapport à 2013.**

**Je considère que ces 83 logements réalisés à l'horizon 2030, permettent largement de répondre à l'objectif de densification du SDRIF (+ 19 % pour 10% recommandé).**

### **D.2.2 Concernant l'attractivité économique**

Le PADD du dossier de PLU, prévoit de conforter les activités économiques par les mesures suivantes :

#### **Maintenir les commerces et services principalement dans son centre-bourg.**

Les quelques commerces et services qui apportent une offre de proximité à ses habitants et leur évitent ainsi des déplacements plus longs et polluants doivent être maintenus. Ainsi, la commune souhaite favoriser le maintien de ses commerces et services et permettre également l'installation de nouveaux établissements.

#### **Encourager la création de nouvelles activités économiques**

Dans un premier temps la commune souhaite pérenniser la présence sur son territoire de différents sites à vocation économique.

Parmi ces secteurs se trouvent, l'entreprise de bâtiment, l'usine de méthanisation, les silos à grains et enfin les deux stations d'autoroute présentes sur le territoire communal.

Ces zones structurantes de l'activité économique communale sont à l'origine de la majorité des emplois offerts sur le territoire.

La commune a pour objectif, dans un premier temps, de maintenir le dynamisme économique local en confortant ces secteurs, et dans un deuxième temps, de permettre l'installation de TPE nouvelles.

#### **Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique**

L'activité agricole est importante sur la commune en termes de surface cultivée et de nombre d'exploitations, avec notamment une spécialisation dans le domaine des activités arboricoles de vente directe.

La commune entend ainsi préserver les espaces agricoles pour pérenniser ces activités.

Les plans de zonage ont identifié les zones suivantes en faveur du développement économique :

#### **Zone UXa**

Sur le plan de zonage, deux zones UXa ont identifié un secteur voué aux activités autoroutières.

#### **Zone UXi**

Sur le plan de zonage, la zone UXi a identifié un secteur voué aux activités économiques.

Le zonage et le règlement de la zone UX et le PADD garantissent le développement des activités économiques sur le territoire.

**Je considère que le projet de PLU, contient dans son plan de zonage, son règlement, et son PADD toutes les mesures qui permettent le développement et le maintien des activités**

**économiques et commerciales à l'échelle de la commune.**

**Même si l'aspect économique est peu développé, je considère que la proximité de l'autoroute A4 et de la RD 603, confèrent au territoire une certaine attractivité.**

### **D.2.3 Concernant la protection des zones agricoles**

**Les espaces agricoles** de cultures mono-spécifiques en « openfield » occupent 1246 hectares soit environ 89.5 % du territoire communal et sont exploités par les agriculteurs de la commune et des communes voisines.

Afin d'assurer la protection de ces zones, le PLU contient les dispositions suivantes :

- Classement en zone A des terrains agricoles où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées,
- Le PADD prévoit de maintenir et préserver la trame jaune (espaces agricoles),
- Préservation des terres agricoles en privilégiant le développement urbain sur les zones existantes.

**Je considère que le PLU, avec son plan de zonage, les articles de son règlement, et les prescriptions du PADD, assure la protection des zones agricoles.**

### **D.2.4 Concernant la préservation de l'environnement et du cadre bâti**

La commune d'USSY-SUR-MARNE possède un cadre environnemental et paysager remarquable et préservé.

**Les zones naturelles** que sont les espaces ouverts non cultivés et les espaces boisés, intègrent la zone naturelle du PLU (Zone N).

Elles offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définissent des dispositions générales en matière de développement durable.

Elles concernent l'ensemble du territoire d'Ussy-sur-Marne sur les sujets suivants :

#### **Les espaces naturels et le paysage**

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant,
- Adapter le projet aux plantations existantes,
- Paysager et planter les espaces délaissés,
- Choisir des essences locales pour les plantations,
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).



## **L'éco-gestion et l'éco-construction**

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'éco-gestion et d'éco-construction ci-dessous :

- Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :
  - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
  - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- Réduire la consommation d'énergie (bâtiment, mobilier urbain...).
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- Réduire la consommation d'eau en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :
  - Limiter les surfaces imperméabilisées,
  - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
  - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.

## **Le confort et la santé**

- Favoriser le confort acoustique :
  - Contrôler et planifier l'activité des chantiers,
  - Limiter le bruit des transports (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse).
- Protéger l'habitat contre le bruit :
  - Utiliser une isolation performante,
  - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante,
  - Éloigner les pièces principales des sources de bruit,
  - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie).
- Favoriser le confort visuel :
  - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...),
  - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques).
- Favoriser le confort olfactif :
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets,
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.

### **Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Comme le montre le plan joint, huit secteurs sont soumis aux OAP :

- Secteur 1 : Cœur de bourg,
- Secteur 2 : Rue de Lizy (Zone1),
- Secteur 3 : Rue de la Dehors (Zone 1),
- Secteur 4 : Rue de la Dehors (Zone 2),
- Secteur 5 : Rue de Lizy (Zone 2),
- Secteur 6 : Bournonville,
- Secteur 7 : Rue de Montcel,
- Secteur 8 : Extension Ouest.



Les zones naturelles sont une image marquante de la commune, et il convient donc de les préserver.

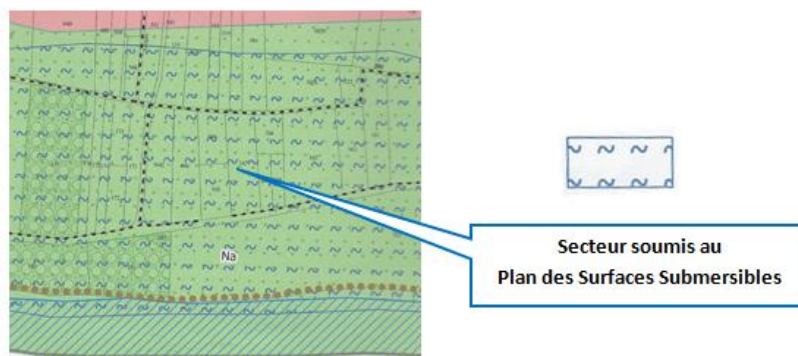
**Le règlement de la zone naturelle est également garant de la préservation de la trame verte et bleue.**

**Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) permet de garantir la vocation boisée de ces espaces, permet leur préservation et assure les continuités écologiques.**

**Je considère que les dispositions du PLU permettent la préservation de l'environnement et du cadre bâti intégrés dans les zones naturelles de la commune.**

### **D.2.5 Concernant le risque inondation**

La commune d'USSY-SUR-MARNE est particulièrement concernée par le risque inondation dû à la présence de la Marne: un **Plan des Surfaces Submersibles (PSS)** a été approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994, et localise les immeubles au regard des risques pris en compte.



Sur l'ensemble du territoire communal situé en bord de Marne, une trame est dessinée sur les plans de zonage qui indique que le secteur est soumis au Plan des Surfaces submersibles.

Cette zone est classée Zone naturelle Na, et est par voie de conséquence, soumise au règlement de la dite zone.

**Je considère que le projet de PLU, prend bien en compte le risque inondation dans ses plans de zonage et dans son règlement de la zone Na qui lui est associé.**

### **D.2.6 Concernant la préservation du patrimoine historique**

De la renaissance à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le territoire d'Ussy-sur-Marne a gardé la même configuration, jusqu'à la construction du chemin de fer. C'est un bourg situé le long de la Marne, centré sur l'église, limité par des fermes.

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Cette orientation s'est traduite dans le PLU par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que d'autres éléments au titre de l'article L.151.23.

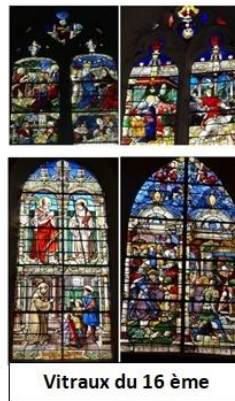
La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

Exemples d'éléments protégés :

- Vues remarquables,

- Patrimoine bâti remarquable,
- Parc paysager,
- Alignements d'arbres,
- Ripisylve,
- Cours d'eau,
- Zones humides,
- Source.

#### Exemple de patrimoine bâti remarquable



La commune a obtenu par arrêté du 21 novembre 2013 son classement au titre des monuments historiques.

Ce classement a été justifié par la présence d'une nef romane, de ses vitraux, et de la chapelle seigneuriale de l'époque renaissance.

**L'église SAINTE-AUTHAIRE fait l'objet d'un dossier de Périmètre Délimité des Abords qui est partie prenante à la présente enquête publique.**

**Je considère que les dispositions du PLU permettent la préservation du patrimoine historique de la commune.**

#### **D.2.7 Concernant les transports, les circulations et les déplacements**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, contient des mesures qui permettront d'améliorer l'usage des transports, les circulations et les déplacements :

##### **Améliorer les conditions de stationnement dans le centre bourg**

La volonté municipale est de renforcer l'offre en stationnement par la création de plusieurs poches dans le village pour pallier les difficultés de stationnement notamment aux abords des commerces, mais aussi des équipements scolaires et de loisirs.

Aux abords de la salle polyvalente, la création de places de stationnement réservées à la recharge des véhicules électriques est envisagée afin de promouvoir la transition énergétique sur le territoire.

### **Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs**

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Dans ce cadre, pérenniser les lignes de bus existantes desservant Ussy-sur-Marne est primordial, en s'attachant à optimiser leur fréquence.

**Je considère que les dispositions du PLU doivent permettre d'améliorer les conditions des transports, des circulations des déplacements, et la desserte des infrastructures routières et ferroviaires sur la commune.**

#### **D.2.8 Concernant le développement des voies douces pour cycles et piétons**

Une autre orientation Projet d'Aménagement et de Développement Durables importante est de maintenir voire développer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles).

Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont protégés dans le cadre du PLU.

Ils permettent de se déplacer à pied au sein du bourg, mais offrent également au-delà de la partie urbanisée, des possibilités de promenades et de randonnées.

De plus, dans le cadre de l'aménagement du pôle d'équipements en centre-village, la commune envisage la réalisation d'une nouvelle liaison douce, qui permettra de relier la ruelle du Passoir aux bords de Marne, desservant ainsi les équipements en toute sécurité.

Le Département de la Seine-et-Marne a adopté en mai 2008 un schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC).

Le nouveau « PlanVélo77 » explicite les actions en la matière pour les dix prochaines années (2020-2029).

Cela comprend pour le territoire communal des aménagements sur les bords de la Marne et sur le pont reliant Sammeron à Ussy-sur-Marne afin d'instaurer une circulation alternée pour les automobilistes et ainsi permettre aux vélos et piétons d'obtenir une voie de passage sécurisée.

Enfin, la commune entend développer l'offre de stationnement pour les vélos afin de faciliter leur usage et accueillir des bornes de recharge pour les vélos électriques.

#### **Exemple d'action réalisée par la commune**

Pour avoir effectué cette randonnée pédestre, je souligne que la promenade « **Sur les pas du peintre HEYDEN** », est une réalisation communale remarquable.

**Je considère que les dispositions du PLU permettent de faciliter les conditions de déplacement sur la commune en vélo et à pied.**

#### **D.2.9 Concernant le maintien et le développement des réseaux**

Dans le dossier OAP, plusieurs mesures sont présentes pour développer l'éco-gestion et l'éco-construction dans la réalisation des nouveaux projets urbains:

---

### **Economiser les réseaux et l'énergie :**

- Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural),
- Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).

### **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)

**Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...),

**Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

### **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
  - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
  - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés,
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement,
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre et de pierre...).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
  - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

**Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux),

**Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants,

**Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :

- Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments et végétaux),
- Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines,

**Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

**Je considère que les dispositions du PLU, et notamment celles contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettent le maintien des réseaux en état, et les développer.**  
**Par contre je recommande de supprimer l'espace réservé N°14 repéré sur le plan de zonage au hameau de Molien, qui n'a pas d'utilité comme le confirme la Communauté d'Agglomération dans son mémoire en réponse.**

#### **D.2.10 Concernant les équipements publics**

Le règlement des différentes zones laisse des marges de manœuvre suffisantes aux équipements publics et d'intérêt général afin qu'ils puissent se développer ou s'implanter en fonction des besoins relevés sur chaque zone.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations qui concernent la pérennisation et le développement des équipements publics.

Ces orientations sont les suivantes :

#### **Conforter le pôle d'équipements du centre-bourg**

La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante concentrée dans le centre-bourg notamment la mairie, l'école, la salle polyvalente, le camping communal, le parc de jeux pour enfants...

En complément, il est envisagé le confortement de ce pôle par la réalisation :

- D'une micro-crèche à proximité de l'école, rue des Marionnettes,
- D'un local à destination des associations,
- D'un local technique,
- D'un équipement public à réaliser dans un ancien corps de ferme qui a été légué à la commune.

#### **Pérenniser et développer l'offre d'équipements sportifs sur le site du chemin de Laval**

Le pôle d'équipements sportifs situés Chemin de Laval est à pérenniser et à développer dans la mesure où il offre la possibilité pour les Ussois d'exercer une pratique sportive variée et de qualité.

La présence de terrains de football, de basket, de volley et de handball assure en effet une

diversité de l'offre d'équipements sportifs, tout comme le **skate-parc** présent à proximité.

### **Pérenniser l'offre d'hébergement touristique saisonnier du camping communal**

La commune souhaite pérenniser le camping, mode d'hébergement touristique ouvert en période estivale. Cet équipement permet d'envisager le maintien voire le développement de l'activité touristique sur le territoire.

### **Améliorer la station d'épuration du bourg**

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, la commune envisage la mise en œuvre de travaux afin d'améliorer la station d'épuration et notamment d'augmenter sa capacité de traitement.

### **Améliorer l'accès aux communications numériques**

La commune d'Ussy-sur-Marne est concernée par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Seine-et-Marne.

La commune dispose actuellement d'une couverture ADSL entre 30 et 100 Mbit/s.

Ainsi, la commune souhaite améliorer l'accès aux communications numériques en développant le réseau très haut débit sur le territoire.

**Je considère que les dispositions du PLU permettent, notamment par les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de maintenir et d'améliorer l'offre d'équipements publics sur la commune.**

## **D.3 AVIS MOTIVE SUR LE DOSSIER**

### **D.3.1 Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un élément incontournable du Plan Local d'Urbanisme.

Il présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, mais aussi économique, social et environnemental.

Les objectifs du présent PADD sont :

- Poursuivre un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

**Je considère que les objectifs du présent PADD permettent de bien définir les orientations contenues dans le PLU.**

### **D.3.2 Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



Dans le PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

Les orientations du présent dossier OAP sont :

- Orientation pour la prise en compte du développement durable,
- Orientations sur des secteurs particuliers.

**Je considère que les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le dossier OAP sont claires et permettent de bien présenter les enjeux du PLU.**

### **D.3.3 Concernant le zonage**

Les plans de zonage traduisent graphiquement les orientations du PADD et des OAP.

Apparaissent sur ces plans le découpage de la commune en zones, et aussi d'autres éléments provenant des différentes orientations.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, Ube, UXa, UXi,
- Zone à urbaniser : AU (à développer en fonction des choix opérés par la municipalité).
- Zones agricoles : Aa, Ab, Am, Ap,
- Zones naturelles : Na, Nb, Nc, Nh, Nc, Nx.

#### Les zones urbaines (59.6 ha)

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Les zones urbaines comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel.

Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de leur analyse architecturale.

#### Les zones agricoles (1187.3 ha)

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation

de la biodiversité.

#### Les zones naturelles (139.3 ha)

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Éléments protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Des espaces boisés sont classés sur la commune et repérés sur les plans de zonage.

#### Constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'urbanisme

Ces constructions sont repérées sur les plans de zonage.

La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

#### Les emplacements réservés

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés.

**Les documents graphiques du présent projet de PLU, sont très lisibles et permettent de bien s'intégrer du projet.**

**Ces plans sont également consultables sur le site dédié à l'enquête, et offrent la possibilité de « zoomer » pour avoir plus de détails sur une zone particulière.**

**Je considère que les plans de zonage traduisent parfaitement les orientations du PADD et des OAP.**

#### D.3.4 Concernant le règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain d'Ussy-sur-Marne répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « Règlement ».

Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Le règlement du présent dossier est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, avec le découpage en trois sections :

- SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- SECTION 3 : Equipements et réseaux.

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes.

Il favorise la mixité fonctionnelle sur certaines zones en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il vise à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

### Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le règlement vise à respecter une certaine harmonie et à conserver un front bâti existant.

Le recul imposé permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de places.

### Equipements et réseaux

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle des zones.

**Le règlement du présent projet de PLU, présente clairement et d'une façon exhaustive toutes les règles et dispositions communes à toutes les zones, et toutes les règles spécifiques à chaque zone.**

**Je considère que le règlement est clair et complet.**

### Et j'observe que :

- Le dossier présenté par la commune est complet,
- Les personnes publiques associées(PPA) ont été consultées dans des délais réglementaires,
- L'enquête s'est déroulée pendant trente- trois jours consécutifs, du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

- La participation du public lors de mes trois permanences a été continue mais peu importante.  
Cependant je constate que le public a beaucoup consulté le dossier dématérialisé, et a téléchargé des documents en grand nombre.  
Par contre peu d'observations ont été déposées.
- Il ressort de cette enquête publique que 17 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation en mairie, et 42 visiteurs ont téléchargé 879 documents sur le registre dématérialisé.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 7 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 11 observations ont été reçues par voie électronique.

Soit un total de 18 observations.

- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public à la Mairie est réglementaire et a dûment été constaté par mes soins.
- Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet :

[www.registre-numerique.fr/](http://www.registre-numerique.fr/)

- La publication dans la presse a été faite dans deux journaux, LE PARISIEN et LE PAYS BRIARD, et les délais ont été respectés (quinze jours avant le début de l'enquête et répétée dans les huit premiers jours de l'enquête).
- Le public a pu accéder à l'ensemble du dossier à la mairie d'USSY-SUR-MARNE et à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, et a pu consigner ses observations dans le registre d'enquête mis à sa disposition.
- Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences.
- Les termes de l'arrêté pris par la Communauté d'Agglomération ont été respectés.
- Je n'ai eu à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies et je considère donc le projet parfaitement recevable.
- Les orientations générales retenues par la commune dans le projet de PLU, dans son PADD, dans ses OAP, correspondent aux principes généraux du développement durable prévus dans le Code de l'Urbanisme, et en particulier la préservation des espaces

naturels et paysagers.

- Les choix retenus dans le projet correspondent à l'intérêt général des habitants.

**En conclusion :**

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation et analyse du dossier,
- Après visite des sites concernés,
- Après réception du public au cours de mes permanences,
- Compte tenu de toutes les observations détaillées et analysées par mes soins dans le rapport,

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**Au projet de Plan Local d'Urbanisme  
De la commune d'USSY-SUR-MARNE  
Et soumis à la présente enquête,**

**Avec les recommandations suivantes :**

- Supprimer l'espace réservé N°14 repéré sur le plan de zonage au hameau de Molien,
- Déplacer l'emplacement réservé N°12 situé en zone UA, sur la zone A adjacente.

A Meaux, le Mardi 14 Novembre 2023



Alain LEGOUHY  
Le commissaire enquêteur

## E. AVIS MOTIVE SUR L'ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE L'EGLISE SAINT-AUTHAIRE

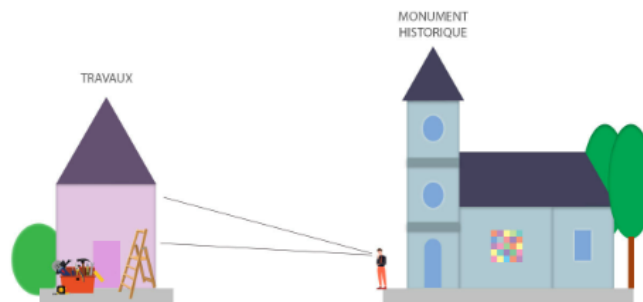
### E.1 PREAMBULE : LA COVISIBILITE

La notion de « **covisibilité** » concerne la protection des monuments historiques. Elle désigne deux éléments, projet et monument historique, mis en relation par un même regard. Elle est appréciée à l'œil nu.

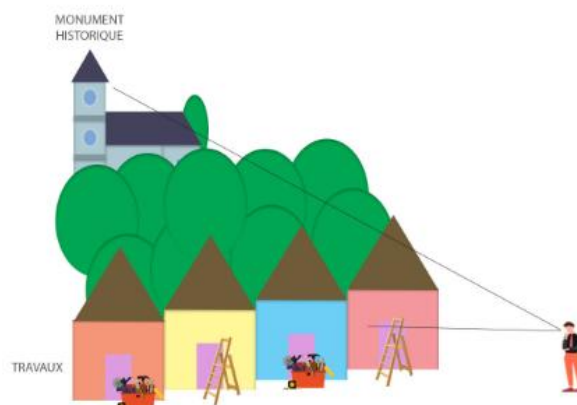
Deux cas possible :

- L'un des deux éléments est vu de l'autre,
- Les deux éléments sont vus ensemble d'un tiers point.

Elle est appréciée par l'architecte des bâtiments de France, lors d'un dépôt de permis de construire, lorsque la construction est située dans le périmètre d'un monument classé « Monument historique ».



Situation 1: Les travaux sont visibles  
depuis le Monument Historique



Situation 2: Les travaux et le monument sont visibles  
ensemble d'un tiers point

La covisibilité ayant fait l'objet de nombreux procès, il a été décidé de remplacer le périmètre de protection du rayon de 500 mètres, par le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

## **E.2 ENJEUX ET PROBLEMATIQUES**

Dans ce paragraphe, le commissaire-enquêteur a choisi tous les enjeux majeurs susceptibles d'intervenir tant sur le fond que sur la forme de l'enquête pour motiver ses conclusions.

Il sera examiné successivement les enjeux suivants :

- La forme de l'enquête : le respect de la réglementation,
- Le fond du dossier et l'intérêt général de l'opération,
- La cohérence du projet avec la politique d'urbanisme et les textes réglementaires de niveau supérieur,
- L'information et la participation du public,
- La protection de l'église classée monument historique,
- Le village ancien est-il protégé par le périmètre délimité des abords de l'église?

## **E.3 TRADUCTION DE CES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DANS LE PROJET DE PDA**

### **E.3.1 Concernant la forme de l'enquête et le respect de la réglementation**

Le commissaire-enquêteur constate que :

Dans le paragraphe D.2.1 du rapport, est listé les textes régissant la présente enquête publique, à savoir :

- Le code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Le code du patrimoine, notamment les articles L.621-30 et suivants et R.621-93 et suivants,
- Le code de l'urbanisme article L.126-1 (tracé du périmètre annexé au PLU),
- Le décret n° 2019-617 du 21 juin 2019 relatif à la procédure de périmètre délimité des abords des monuments historiques,
- La décision N°23000046/77 en date du 24 Mai 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun qui m'a désigné comme Commissaire- enquêteur pour conduire la présente enquête publique,
- La délibération du Conseil Communautaire COULOMMIERS PAYS DE BRIE en date du 14 Décembre 2022 et arrêté le 8 Aout 2023 par ce même Conseil communautaire.

**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que la forme de l'enquête et la réglementation applicable à cette enquête ont été intégralement respectées.**

### **E.3.2 Concernant le fond du dossier et l'intérêt général de l'opération**

Le commissaire enquêteur constate que :

**L'église de Saint-AUTHAIRE** tire son nom de l'histoire mérovingienne, durant laquelle

le **Comte franc**, AUTHAIRE, fut enterré par ses fils dans cette église briarde, qui prit alors son nom.

La commune a obtenu par arrêté du 21 novembre 2013 son classement au titre des monuments historiques.

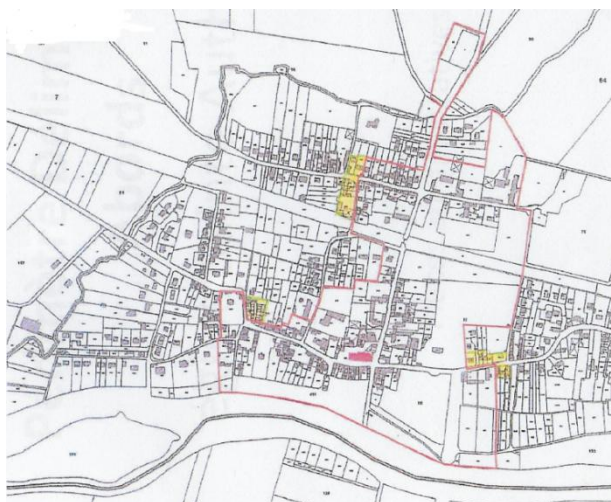
Ce classement a été justifié par la présence d'une nef romane, de ses vitraux, et de la chapelle seigneuriale de l'époque renaissance.

Le périmètre de protection actuel est contenu dans un rayon de 500 mètres autour de l'église. Cependant, comme l'illustre le document D.2.5(plan et photos), le champ de visibilité depuis certaines portions du périmètre des 500 mètres sur l'Eglise Saint-Authaire est inexistant.

En conséquence, un Périmètre Délimité des Abords a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, et qui intègre les composantes patrimoniales constitutives de « l'écrin » du Monument Historique.

Cet écrin trouve sa cohérence dans l'organisation du bâti de l'ancien bourg le long de la rue du Bac et rue de Lizy, puis les rues transversales qui sont, la rue de La Ferté, la rue du Château et la rue de la Dehors qui supportent à elles seules l'essentiel de la structure villageoise ancienne.

La commune, suite à une réunion du Conseil Municipal a élargi le PDA proposé par l'ABF, en incluant des zones teintées en jaune comme l'indique le plan joint :



**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier, des réponses du maître d'ouvrage et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que :**

- **Le périmètre de protection actuel est trop important, et qu'il couvre des zones où il n'y a pas covisibilité,**
- **Le Périmètre Délimité des Abords proposé par l'ABF reprend bien la totalité de l'écrin de l'église SAINT-AUTHAIRE.**

**En conséquence, je considère le projet de du Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé est tout à fait réaliste et acceptable.**

**Cependant, je recommande d'inclure au PDA proposé par l'ABF, les zones ajoutées en jaune par la commune.**



### **E.3.3 Concernant la cohérence du projet avec la politique d'aménagement, l'urbanisme et les textes réglementaires de niveau supérieur**

Considérant les éléments recueillis au cours de l'enquête et dans le dossier sur ce sujet, le commissaire enquêteur relève que, le dossier est conforme avec tous les documents d'urbanisme et avec les plans, schémas et programmes opposables au projet.

Les propres analyses du commissaire-enquêteur sur ce sujet le conduisent aux constats suivants:

- Le projet est tout à fait conforme à tous les règlements en vigueur,
- Il est conforme au projet de PLU conjoint au PDA, et son orientation de préservation du patrimoine historique.

**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que le projet est compatible avec tous les documents d'urbanisme.**

### **E.3.4 L'information et la participation du public**

Le commissaire-enquêteur constate que :

- La publicité réglementaire dans la presse locale a été faite correctement dans les délais et dans deux journaux locaux (Le Pays Briard et le Parisien),
- L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué pendant toute la durée de l'enquête à :
  - La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie,
  - En Mairie d'USSY-SUR-MARNE et sur tous les panneaux de la commune,
- Le dossier a été mis en ligne avec la possibilité de dépôt d'observations sur les sites :
  - De la Communauté d'Agglomération,
  - De la Commune,
  - Et sur le site dédié à l'enquête,
- L'avis d'enquête ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête, ont été publiés sur l'application « Panneau Pocket » à la commune.

Le commissaire-enquêteur constate que:

- La participation du public se résume à 3 visites pendant les permanences du commissaire pour une observation,
- La participation du public sur le registre dématérialisé, a fait l'objet de nombreuses visites et de nombreux téléchargements, pour seulement 3 observations.

**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été faite dans les règles et que la participation du public a été satisfaisante pour ce type d'enquête.**

### **E.3.5 Concernant la protection de l'église SAINT-AUTHAIRE**

Le commissaire enquêteur constate que la protection de l'église est assurée actuellement par le périmètre des 500 mètres.

La commune mentionne dans le dossier d'enquête publique, sa volonté de créer un nouveau périmètre de protection, dans lequel le problème complexe de covisibilité sera réglé, et un périmètre plus cohérent et adapté aux réalités urbaines du centre ville.

**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que le projet Périmètre Délimité des Abords (PDA) est satisfaisant.**

### **E.3.6 le centre ancien est-il protégé par le périmètre délimité des abords?**

**Le commissaire enquêteur constate que :**

La majorité des observations du public regrette la réduction du périmètre du PDA, par rapport au périmètre de 500 mètres au motif qu'il protégerait moins bien le village.

**Dans sa réponse, le maître d'ouvrage fait remarquer que :**

En parallèle d'un PDA plus cohérent et adapté aux réalités urbaines du centre ville, la commune souhaite, dans les années à venir, réaliser une opération de requalification du cœur historique.

**Les propres analyses du commissaire enquêteur sur ce sujet le conduisent aux constats suivants :**

Le périmètre délimité des abords de l'EGLISE SAINT-AUTHAIRE n'a pas été institué pour assurer la protection de l'ensemble du village, mais de protéger « l'Ecrin » de l'église et de régler le problème complexe de la covisibilité.

Dans ce nouveau périmètre l'ABF considérera que la covisibilité est retenue d'office.

De plus le projet de PLU, qui est conjoint au PDA, contient de nombreuses mesures de protection du village.

**En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que le périmètre délimité des abords de l'Eglise SAINT-AUTHAIRE associé au projet de PLU assurent la protection du village.**

**Et j'observe que :**

- Le dossier présenté par la commune est complet,
- Les personnes publiques associées(PPA) ont été consultées dans des délais réglementaires,
- L'enquête s'est déroulée pendant trente- trois jours consécutifs, du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.
- La participation du public lors de mes trois permanences a été peu importante.

Cependant je constate que le public a beaucoup consulté le dossier dématérialisé, et a téléchargé des documents en grand nombre.

Par contre peu d'observations ont été déposées.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 1 observation a été écrite sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 3 observations ont été reçues par voie électronique.

Soit un total de 4 observations.

- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public à la Mairie est réglementaire, a été complété par un affichage en Communauté d'agglomération et a dûment été constaté par mes soins.
- Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet :

[www.registre-numérique.fr/](http://www.registre-numérique.fr/)

- La publication dans la presse a été faite dans deux journaux, LE PARISIEN et LE PAYS BRIARD, et les délais ont été respectés (quinze jours avant le début de l'enquête et répétée dans les huit premiers jours de l'enquête).
- Le public a pu accéder à l'ensemble du dossier à la mairie d'USSY-SUR-MARNE et à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, et a pu consigner ses observations dans le registre d'enquête mis à sa disposition.
- Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences.
- Les termes de l'arrêté pris par la Communauté d'Agglomération ont été respectés.
- Je n'ai eu à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies et je considère donc le projet parfaitement recevable.
- Les choix retenus dans le projet correspondent à l'intérêt général des habitants.

#### **En conclusion :**

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation et analyse du dossier,
- Après visite des sites concernés,
- Après réception du public au cours de mes permanences,
- Compte tenu de toutes les observations détaillées et analysées par mes soins dans le

rapport,

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**Au projet d'élaboration du Périmètre Délimité des Abords  
De l'Eglise SAINT-AUTHAIRE  
De la commune d'USSY-SUR-MARNE  
Et soumis à la présente enquête,**

**Avec la recommandation d'inclure au PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France,  
les zones ajoutées en jaune par la commune (voir plan joint).**

A Meaux, le Mardi 24 Novembre 2023



Alain LEGOUHY  
Le commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

## COMMUNE D'USSY-SUR-MARNE

### ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A:

- L'élaboration du plan local d'urbanisme,
- L'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église SAINT-AUTHAIRE.

(Du Lundi 11 Septembre 2023 au Vendredi 13 Octobre 2023)

## ANNEXES



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

1. Désignation du Tribunal Administratif en date du 24/05/2023	p.87
2. Arrêté de la Communauté d'Agglomération en date du 8/08/2023	p.88
3. Certificat d'affichage et de publicité de la Communauté d'agglomération	p.92
4. Certificat d'affichage et de publicité de la mairie d'USSY	p.93
5. Délibération de la Communauté d'agglomération en date du 14/12/2022	p.94

## **1. DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF EN DATE DU 24/05/2023**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

—————

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

24/05/2023

N° E23000046 /77 La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commissaire du 24/05/2023**

Vu enregistrée le 22/05/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : une enquête publique conjointe ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune d'Ussy-sur-Marne et l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint Authaire ;

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 1<sup>er</sup> 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 Alain LEGOUHY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.


**ARTICLE 2** :Madame Monique DELAFOSSE est désignée 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 Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE, à Monsieur Alain LEGOUHY et à Madame Monique DELAFOSSE.

Fait à Melun, le 24/05/2023.

Le premier vice-président,  
B. GUEVEL



## **2. ARRETE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EN DATE DU 8/08/2023**

### **Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie**

**ARRETE n°354-2023  
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE  
AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE USSY SUR MARNE  
ET A L'ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)  
DE L'EGLISE SAINT AUTHAIRE**

Le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie,

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

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants ainsi que R.153-8 et suivants ;

**VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants ;

**VU** le code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30 et R.621-93 et suivants

**VU** l'arrêté préfectoral 2019/DRCL/BLI n°116 du 25 octobre 2019 portant création d'une communauté d'agglomération issue de la fusion de la communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et de la communauté de communes du Pays Créçois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

**VU** les statuts de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE ;

**VU** la délibération 2022-180 du 14 décembre 2022 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie arrêtant le PLU d'Ussy sur Marne et dressant le bilan de la concertation

**VU** la Délibération 2023-032 du 16 mars 2023 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie prescrivant l'élaboration d'un PDA et validant la proposition de Périmètre délimité des Abords

**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique incluant le dossier de PLU et les documents relatifs à l'élaboration du PDA

**VU** la décision n° E 23000046/77 du 24 mai 2023, de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN désignant Monsieur Alain LEGOUHY en qualité de commissaire enquêteur et Madame Monique DELAFOSSÉ en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

- Plan Local d'Urbanisme
  - o Dossier de PLU
  - o Avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF
- Périmètre Délimité des Abords
  - o Dossier de Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Authaire



## ARRETE

### **ARTICLE 1 : Objet de l'enquête et durée de l'enquête publique :**

Il sera procédé à une **enquête publique conjointe** sur les projets d'ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de commune d'USSY SUR MARNE et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Sainte Authaire pour une durée de 33 jours du lundi 11 septembre au vendredi 13 octobre 2023.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie d'USSY SUR MARNE (2 rue de Changis 77260 USSY SUR MARNE).

### **ARTICLE 2 : Nom et qualité du commissaire enquêteur**

Monsieur Alain LEGOUHY, Professeur Ingénieur Géomètre retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et madame Monique DELAFOSSE, architecte honoraire, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN.

### **ARTICLE 3 : Consultation du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles spécifique à chaque procédure, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- au service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE (17 boulevard de la Marne 77120 Coulommiers)
- en mairie de Ussy sur Marne (2 rue de Changis 77260 USSY SUR MARNE)
  
- **Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (service Urbanisme)** 17 boulevard de la Marne à Coulommiers
  - o Lundi au vendredi 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
  
- **Mairie d'Ussy sur Marne**
  - o Lundi, mardi et jeudi de 14h30 à 17 h
  - o Samedi de 9h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations pour chacune des procédures sur les registres déposés au siège de l'enquête et à la Communauté d'Agglomération du Pays de Coulommiers.

Les dossiers d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de Périmètre délimité des Abords seront également consultables sur :

- le site de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie : [www.coulommierspaysdebrie.fr](http://www.coulommierspaysdebrie.fr)
- le site de la commune d'Ussy sur Marne : [www.ussy-sur-marne.fr](http://www.ussy-sur-marne.fr)
- à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/ussy-sur-marne-enquete-conjointe-plu-pda>

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier et sur un poste informatique mis à sa disposition.

Les observations pourront également être adressées pendant toute la période d'enquête :

- Par courrier postal, à l'attention de :

**Monsieur le Commissaire Enquêteur**  
**Elaboration du PLU / Périmètre Délimité des Abords**  
**MAIRIE**  
**77260 USSY SUR MARNE**

- Par voie électronique, à l'adresse courriel dédiée spécifiquement à cette enquête :  
[ussy-sur-marne-enquete-conjointe-plu-pda@mail.registre-numerique.fr](mailto:ussy-sur-marne-enquete-conjointe-plu-pda@mail.registre-numerique.fr)
- Sur le registre dématérialisé prévu à cet effet :  
<https://www.registre-numerique.fr/ussy-sur-marne-enquete-conjointe-plu-pda>

#### **ARTICLE 4 : Permanences du Commissaire Enquêteur**

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie d'Ussy sur Marne, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 11 septembre de 9h à 12h
- Samedi 23 septembre de 9h à 12h
- Vendredi 13 octobre de 14h à 17h

#### **ARTICLE 5 : Publicité de l'arrêté de mise à enquête**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis fera également l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE, en mairie d'USSY SUR MARNE et en tous les lieux habituels.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de cette dernière en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

#### **ARTICLE 6 : Evaluation Environnementale**

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, les éléments propres à l'environnement en lien avec le projet de PLU sont intégrés aux pièces du dossier soumis à enquête.

#### **ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire Enquêteur transmettra à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie ses rapports d'enquête et ses conclusions motivées pour chacune des procédures.

#### **ARTICLE 8 : Consultation du rapport et des conclusions**

Une copie du rapport et des conclusions, pour chacune des procédures, sera adressée au Tribunal Administratif et au préfet du Département, ces documents seront à disposition du public pendant une durée de 1 an, sur les sites de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie : [www.coulommierspaysdebrie.fr](http://www.coulommierspaysdebrie.fr), et de la commune d'Ussy sur Marne et consultables au siège de la Communauté d'Agglomération et en Mairie d'Ussy sur Marne.

**ARTICLE 9 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique**

Au terme de l'enquête publique et après le rendu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, le conseil communautaire Coulommiers Pays de Brie se prononcera par délibérations sur l'approbation de chacune des procédures.

Le Périmètre Délimité des Abords sera créer par arrêté Préfectoral et accord de l'Architecte des Bâtiments de France et annexé au PLU conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme

Il pourra, au vu des observations formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de leur approbation.

**ARTICLE 10 : Personne responsable du projet**

L'autorité compétente responsable de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Ussy sur Marne et du projet de Périmètre Délimité des Abords, est la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE représentée par son Président, en charge de l'exécution du présent arrêté.

Les informations relatives à ce projet peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie - 13, avenue du Général de Gaulle 77120 COULOMMIERS

**ARTICLE 11 : Destinataires du présent arrêté**

Le présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de MEAUX
- à Monsieur le Maire d'USSY SUR MARNE
- à Madame la Président du Tribunal Administratif de MELUN
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Seine et Marne.
- à Madame le Commissaire enquêteur

Fait à COULOMMIERS, le 8 aout 2023

**UGO PEZZETTA**

  
COULOMMIERS  
PAYS DE BRIE  
Président de la Communauté d'Agglomération  
Coulommiers Pays de Brie

Date de notification

Date de transmission en sous-préfecture

Date d'affichage

### 3. CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE DE L’AGGLOMERATION EN DATE DU 18/10/2023



**ENQUETE PUBLIQUE unique**  
**Plan Local d'Urbanisme – Plan Délimité des Abords**  
**commune d'USSY SUR MARNE**

**CERTIFICAT de PUBLICITE et d’AFFICHAGE**

Je soussignée, Laurence PICARD, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie en charge des Politiques Contractuelles, Aménagement du Territoire, et de la Politique de l'Habitat, certifie que l'arrêté n°354-2023 du 8 aout 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, prescrivant l'enquête publique unique relative aux projets de Plan Local d'Urbanisme et de Périmètre Délimité des Abords de la commune d'USSY SUR MARNE a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- D'un affichage au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie à compter du 10/08/2023 et pendant toute la durée de l'enquête
- D'un affichage en mairie d'Ussy sur Marne à compter du 10 aout 2023
- D'une mise en ligne sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie
- D'une mise en ligne sur le site registre-numérique.fr
- D'une première insertion dans les journaux suivants :
  - Le Pays Briard le 11/08/2023
  - Le Parisien le 11/08/2023
- D'une deuxième insertion dans les journaux suivants :
  - Le Pays Briard le 15/09/2023
  - Le Parisien le 15/09/2023

En foi de quoi j'ai réalisé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

A coulommiers, le 18/10/2023

**Laurence PICARD**

Vice-Présidente en charge des Politiques  
/Contractuelles, Aménagement du  
Territoire et de la Politique de l'Habitat

Communauté d'Agglomération  
Coulommiers Pays de Brie  
13 rue du Général de Gaulle  
77120 Coulommiers

#### **4. CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE DE LA COMMUNE D’USSY EN DATE DU 17/10/2023**



COMMUNE D'USSY SUR MARNE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
ARRONDISSEMENT DE MEAUX  
CANTON DE LA FERTE-SOUS-JOUARRE

**CERTIFICAT  
D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITÉ**

Je soussigné Pierre HORDÉ, Maire de la Commune d'USSY-SUR-MARNE, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique, portant sur les projets du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'USSY-SUR-MARNE et de Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte Authaire tenue, en Mairie d'USSY-SUR-MARNE du 11 septembre 2023 au 13 octobre 2023 inclus, et pour cela :

- Avoir affiché en Mairie pendant un mois l'arrêté n° 354-2023 en date du 10 août 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers - Pays de Brie prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public le 10 août 2023 et pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Avoir publié sur le site internet de la commune le 10 août 2023 l'avis public et les informations relatives à l'enquête publique,  
(<https://www.ussy-sur-marne.fr/accueil-slideshow-principal/actualites/plu-reunion-publique>),
- Avoir publié sur l'application « Panneau Pocket » le 10 août 2023 l'avis public et les informations relatives à l'enquête publique,  
(<https://app.panneaupocket.com/ville/1017045686-ussy-sur-marne-77260>).

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Ussy-sur-Marne, le 17 octobre 2023

Pierre HORDÉ  
Maire d'Ussy-sur-Marne



Mairie d'Ussy-sur-Marne - 2 Rue de Changis - 77260 Ussy-sur-Marne  
Tel : 01.60.22.13.17. - Fax : 01.60.22.71.96. - [mairie-ussy-sur-marne@wanadoo.fr](mailto:mairie-ussy-sur-marne@wanadoo.fr)

## **5. DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE EN DATE DU 14/12/2022**

Accusé de réception en préfecture  
077-200090604-20221222-D-2022-180-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Département de Seine et Marne

### **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE**

#### **Délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2022**

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze décembre à 18h00, les membres du conseil communautaire se sont réunis dans la salle polyvalente de la commune de Beautheil-Saints sur la convocation qui leur a été adressée le 07 décembre 2022 par le président Ugo PEZZETTA en vertu de l'article L5211-41-3 V et conformément aux articles L.5211-1 à L.5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) renvoyant notamment aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du (CGCT) applicables en la matière.

Présents : 48 - Pouvoirs : 16 - Absents/Excusés : 16 + 3- Votants : 64

**Présents :** MM. Et Mmes : ARNOULT François, BELDENT Jeannine, BERGAMINI Jean-François, BERTHELIN Céline, BOGARD Jean-Louis, GUÉRIN Jean-François (suppléant de BOURDIER Monique), CARLIER Dominique, CHARBONNEL Jean-Luc, CHEVRINAIS Sophie, CORBISSIER Sébastien, DAMET Éric (arrivé au point 05 Droit de priorité), DE LA DOUCETTE Flore, DELOISY Sophie, DENAMIEL Alexandre, DHORBAIT Guy, DOMARD Muriel, DUPOUR Vincent, DURAND Daniel, FINOT Lysiane, FOURMY Philippe, FOURNIER Pascal (arrivé au point 25 Subvention ANAH), FRADE Isabel (arrivée au point 32 autorisations dépenses d'investissement 2023), GOBARD Éric, GUILLETTE Christine, JACOTIN Bernard, KIT Michèle, LESCURE Martine, MASSON Jean-François, MERCIER Angélique, MICHON Maryse, MIFFRE-PERETTI Laurence, MOLET Franz, NALIS Daniel, PERRIN Sylviane, PEZZETTA Sonia, PEZZETTA Ugo, PICARD Laurence, POISSON Francis, POVIE Marie-Claude, RIMBERT Philippe, ROMANOW Patrick, SAINT MARTIN Michel, SAUVAGE Gautier (arrivé au point 32 autorisations dépenses d'investissement 2023), BOUCHASSON Dominique (Suppléant de SCHAUFLEUR Jacqueline, TOURNOUX Sylvie, VALLÉE Fabien, VAUDESCAL Jean-Louis, VEIL Cathy, VIVET Emmanuel, VUILLAUME Didier et WARZOCHA Richard (arrivé au point 05 Droit de priorité).

**Pouvoirs :** AUDOUX Agnès à Ugo PEZZETTA - BARDET Jean à Sylviane PERRIN - BERNARD Françoise à Maryse MICHON - BOULVRAIS Daniel à Éric DAMET - BRUN Matthieu à Pascal FOURNIER - DE CLERCK Christophe à Lysiane FINOT - ESMIEU Sarah à Sophie DELOISY-FLEISCHMAN Thierry à Laurence MIFFRE-PERETTI - GUILBAUD Corinne à Jean-Luc CHARBONNEL - HOUDAYER Sébastien à Bernard JACOTIN - MACHURÉ Dominique à Guy DHORBAIT - MARCILLY Fabrice à Emmanuel VIVET - MUSART Jean-Luc à Daniel DURAND - PRÉVOST Jean-Jacques à Franz MOLET - RIESTER Franck à Laurence PICARD - THIEBAUT Anne-Marie à Daniel NALIS - VAN LANDEGHEM Jean-Marie à Jean-François BERGAMINI

**Absents excusés :** CANALE Aude - CHAUVIN Joël - HORDÉ Pierre - LABORDE Fabrice - PATIN Jean-Raymond

**Absents non excusés :** ANCELIN Albane - AUTENZIO Christine - BRODARD Yves - CAROUGE Bernard - CAUX Nicolas - DESWARTE Philippe - STANISLAS Marie-Noëlle - THEBAULT Pierre-Rick - THIERRY Pascal - THOMAS Cédric - VEYSSET Katy

Secrétaire de Séance : Guy DHORBAIT

#### **Délibération 2022-180 – Urbanisme : PLU d'Ussy sur Marne : Révision, arrêt du projet**

Par délibération du 19 décembre 2014, la commune d'USSY SUR MARNE, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs communaux en matière d'aménagement ont fait l'objet d'une délibération en date du 13 janvier 2017, permettant à la commune d'Ussy sur Marne d'acter qu'un débat sur les orientations d'aménagement du projet de PLU avait été effectué au sein du conseil municipal.

Suite à cette première phase d'étude, le projet communal a été mis en suspens, dans un premier temps afin d'intégrer les prescriptions du projet de SCoT qui à l'époque était en cours d'élaboration et ensuite suite à la cession d'activité du prestataire qui assistait la commune dans sa procédure d'élaboration du PLU.

La création de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et le transfert de compétence à cette dernière s'est accompagnée d'une reprise de l'élaboration du projet de PLU.

Cette reprise des études au-delà de la nécessaire intégration des évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement s'est également appuyée sur une redéfinition des objectifs en matière d'aménagement. Objectifs qui ont fait l'objet d'un débat formalisé par une délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2021.

Le projet de Plu est aujourd'hui finalisé et il appartient au conseil communautaire de se prononcer afin de procéder à son arrêt et le soumettre pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

En parallèle il appartient de dresser le bilan de la concertation ; cette dernière définie lors de la prescription de la révision du PLU a pris la forme suivante :

- Mise à disposition d'un cahier de concertation qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- mise à disposition des principales étapes du projet,
- d'une réunion publique de présentation du projet suivie de débat,
- information sur le site internet de la commune,
- information sous forme de brochure,
- parution dans le bulletin municipal,
- rendez-vous avec un élu en charge du projet.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site internet www.telerecours.fr*

Accusé de réception en préfecture  
077-200090504-20221222-D-2022-180-DE  
Date de télétransmission : 22/12/2022  
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Cette concertation s'est effectuée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme pendant toute la durée de la procédure et n'a soulevé aucune observation majeure de nature à modifier le projet communal. Le bilan de cette concertation est annexé à la présente délibération.

Le projet de PLU est maintenant prêt à être arrêté et transmis pour avis aux Personnes Publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandées à être consultées

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5211-57

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-10 à L.2121-13, L.2121-13-1 et L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-38 et suivant

VU la délibération de la commune d'USSY SUR MARNE en date du 19 décembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

VU l'arrêté préfectoral 2019/DRCL/BLI n°116 du 25 octobre 2019 portant création d'une communauté d'agglomération issue de la fusion de la communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et de la communauté de Communes du Pays Créçois à compter du 1er janvier 2020

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE

VU la délibération 2021-208 du 7 octobre 2021 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie actant de la tenue du débat sur les objectifs du PADD.

VU la décision n°MRAe IDF- 021-6731 en date du 23 décembre 2021 soumettant le projet de PLU de la commune d'USSY sur MARNE a procédure d'Evaluation Environnementale.

VU la délibération en date du 3 décembre 2022 de la commune d'USSY SUR MARNE qui conformément à l'article L.5211-57 du CGCT (annexée à la présente délibération), acte le projet de PLU et sollicite la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie afin qu'elle poursuive la procédure

VU les pièces du dossier de PLU

CONSIDERANT que le projet de PLU de la commune d'USSY SUR MARNE tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être arrêté, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que qu'il convient de tirer le bilan de la concertation conformément aux dispositions des articles L.103-6 et R.153-3 du code de l'urbanisme

Vu la délibération de la commune d'Ussy sur Marne en date du 03 décembre 2022

Après en avoir délibéré par 64 POUR, 0 CONTRE et 0 ABSTENTION, le conseil communautaire :

**Article 1 :** Décide de tirer le bilan de la concertation du projet de révision du PLU de la commune de d'USSY SUR MARNE et rappelle que cette dernière s'est déroulée conformément aux modalités initialement définies.

Aucune des observations émises dans le cadre cette concertation et lors de la réunion publique n'étant de nature à remettre en cause les orientations retenues, le conseil communautaire considère ce bilan favorable.

**Article 2 :** Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'USSY SUR MARNE, tel qu'il est annexé à la présente délibération

**Article 3 :** Précise que le projet de PLU révisé sera communiqué pour avis :

- aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- à la Chambre d'Agriculture et au Centre Régional de la propriété forestière au titre de l'article L.112-3 du Code Rural
- aux autres personnes ayant demandé à être consultées sur le projet de PLU

La présente délibération et le dossier de PLU annexé seront transmis à Monsieur le Préfet de la Seine et Marne.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de révision PLU, tel qu'arrêté par le Conseil, est tenu à disposition du public, en mairie ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération (jours et heures habituels d'ouverture).

Conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie d'USSY-SUR-MARNE et au siège de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie pendant une durée d'un mois ;

Coulommiers le 20 décembre 2022

Le Président



Ugo PEZZETTA

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)