

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de MARY-SUR-MARNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°2-2 : RAPPORT DE PRESENTATION

*Analyse de la capacité de densification et  
de mutation des espaces bâtis  
Justification des choix retenus*



Élaboration du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



<b><u>I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</u></b>	<b>7</b>
<b>A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES</b>	<b>7</b>
<b>B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>9</b>
<b><u>II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u></b>	<b>12</b>
<b>A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »</b>	<b>12</b>
<b>B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>	<b>13</b>
<b><u>III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u></b>	<b>15</b>
<b>A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>15</b>
1. ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN PERMETTANT DE CONFORTER LA COMMUNE DANS SON ROLE DE POLE DE PROXIMITE	15
FAVORISER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES ET PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS LE CADRE INTERCOMMUNAL	19
MAINTENIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES EN LIEN AVEC L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	19
2. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	21
3. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	22
<b>B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>24</b>
1. DE PROGRAMMATION	24
2. OBJECTIFS ET ENJEUX	24
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24
<b><u>IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES</u></b>	<b>30</b>
<b>A. LE ZONAGE</b>	<b>30</b>
<b>B. LE REGLEMENT</b>	<b>32</b>
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1	32
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	41
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT	42
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	45
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	45
<b>C. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>46</b>

<b><u>V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u></b>	<b>47</b>
<b><u>VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u></b>	<b>51</b>
<b><u>VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u></b>	<b>55</b>
<b>A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) MARNE-OURCQ</b>	<b>55</b>
1. LES OBLIGATIONS DU SCOT EN MATIERE DE DENSITE HUMAINE ET DE DENSITE MOYENNE DES ESPACES D'HABITAT	60
2. LES OBLIGATIONS DU SCOT AU REGARD DE LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRE 2013 ET 2033	62
POTENTIEL D'EXTENSION DE L'URBANISATION OFFERT PAR LE SCOT	63
<b>B. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)</b>	<b>63</b>
<b>C. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)</b>	<b>64</b>
<b><u>VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>65</b>
<b>A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>65</b>
1. RESSOURCE EN EAU	65
2. LES RISQUES NATURELS	68
<b>1. B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL</b>	<b>71</b>
2. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES NATURA 2000	71
3. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	76
INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	77
<b>C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE</b>	<b>80</b>
<b>2. D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE</b>	<b>82</b>
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	82
1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	83
2. <b>E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE</b>	<b>84</b>
3. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	84
4. LES NUISANCES	85
L'ENERGIE	86
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	87
<b>F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	<b>88</b>
<b>G. BILAN DES EFFETS DE L'ELABORATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>90</b>
<b><u>IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u></b>	<b>92</b>
<b><u>X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE</u></b>	<b>97</b>












<b>A. RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>97</b>
1. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	97
LA POPULATION	99
LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	99
LE CONTEXTE ECONOMIQUE	100
LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES ET SA COUVERTURE NUMERIQUE	101
BESOINS ET ENJEUX	101
LES RISQUES ET LES NUISANCES	104
BESOINS ET ENJEUX	107
2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	108
3. RESUME DE LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, DES EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	108
<b>B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION</b>	<b>116</b>
<b>C. AUTOEVALUATION DE L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>117</b>

**Occupation du sol simplifiée**

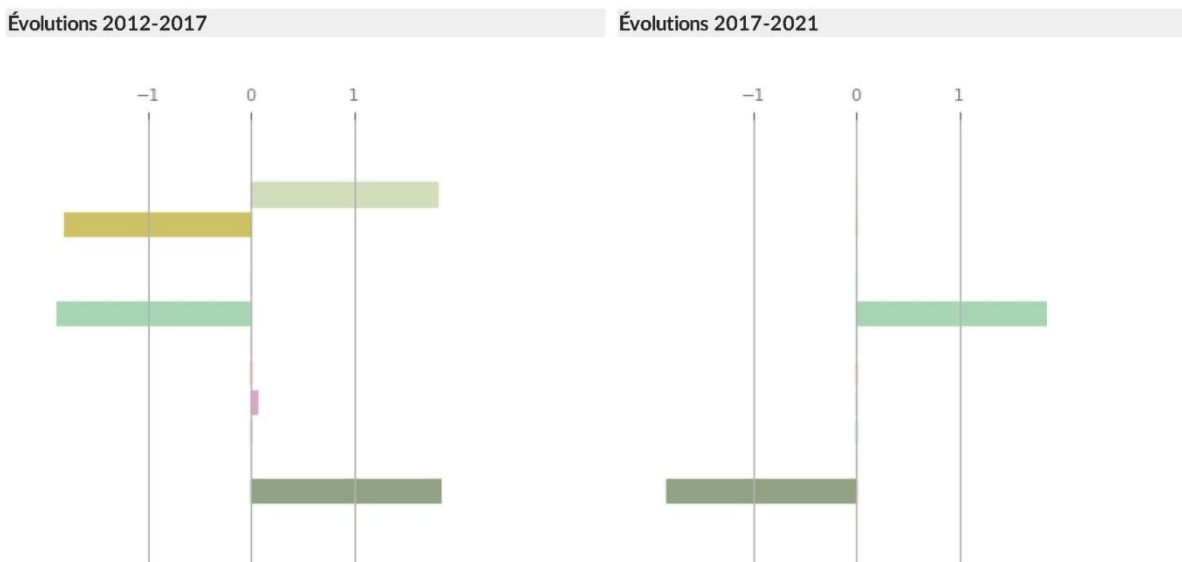


Carte du MOS 2021

Bilan de l'occupation du sol

Mary-sur-Marne		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
 Bois et forêts	19.45	21.26	21.26	
 Milieux semi-naturels	9.25	7.44	7.44	
 Espaces agricoles	101.02	101.02	101.02	
 Eau	8.96	8.96	8.96	
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>138.68</b>	<b>138.68</b>	<b>138.68</b>	
 Espace ouverts artificialisés	33.21	31.32	33.16	
 Habitat individuel	31.47	31.47	31.47	
 Habitat collectif	2.06	2.06	2.06	
 Activités	11.63	11.68	11.68	
 Équipements	0.95	0.95	0.95	
 Transport	5.36	5.36	5.36	
 Carrières, décharges et chantiers	0.0	1.84	0.0	
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>84.69</b>	<b>84.69</b>	<b>84.69</b>	
<b>Total communal</b>	<b>223.37</b>	<b>223.37</b>	<b>223.37</b>	

Évolutions en hectares



Source : Institut Paris Région, Mos 2012, 2017, 2021

## **I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

### **A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES**

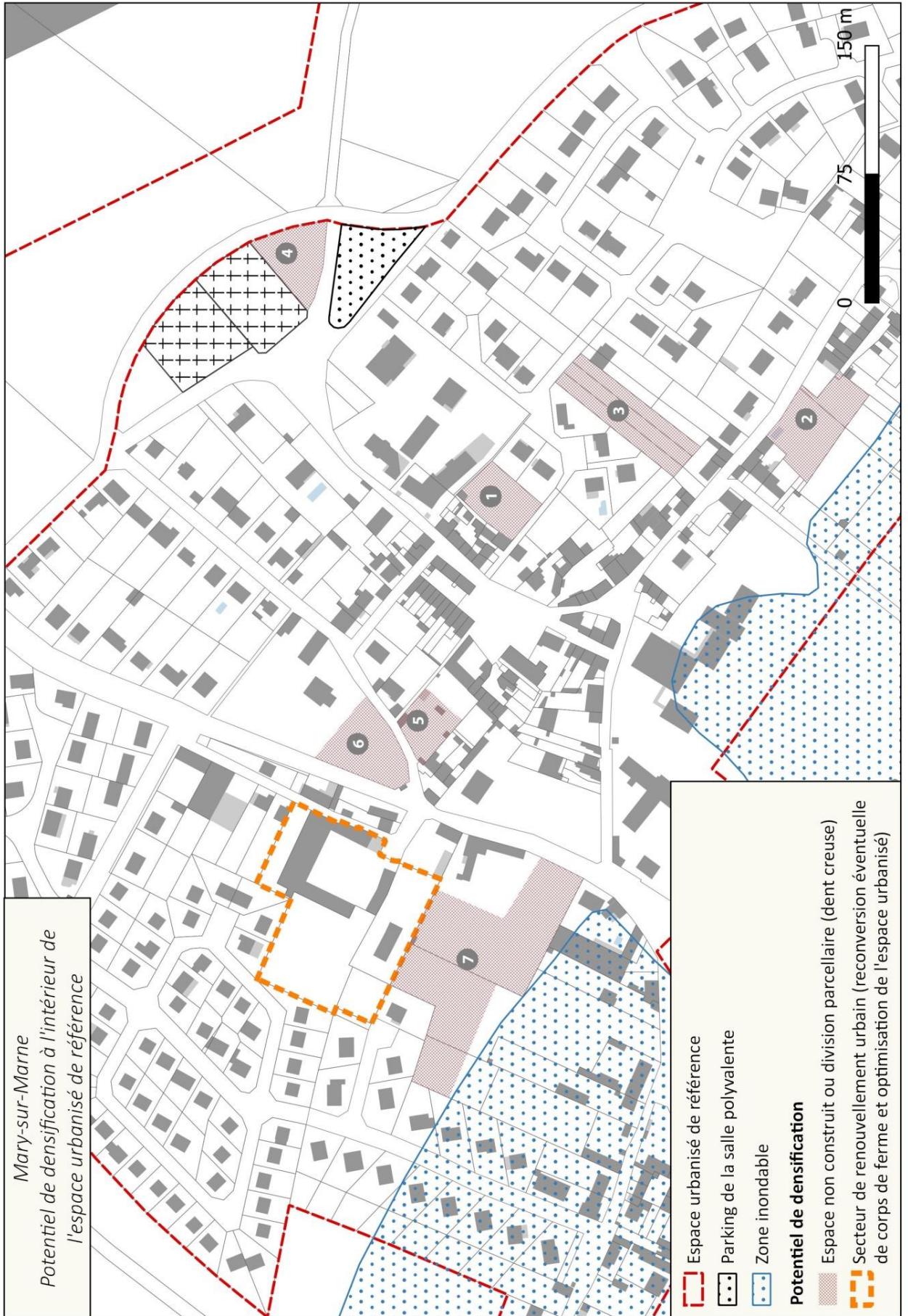
*Photo aérienne 2008*



*Photo aérienne 2018*



D'après la comparaison entre le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2012 et le MOS 2021, 1,81 hectare de milieux semi-naturels sont devenus des hectares de bois et forêts (voir carte page précédente). D'après les photos aériennes, entre 2008 et 2018, il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire de Mary sur Marne.



## **B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Mary sur Marne porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé à optimiser.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Mary sur Marne a été évaluée selon deux types d'espaces :

- Les espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires,
- L'espace pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Les densités utilisées pour évaluer le potentiel en logements des espaces ont été prises sur la base de leur configuration, de leur contexte urbain et de leur localisation.

### **Potentiel de densification sur des espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires**

Secteur	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements estimés
Secteur 1	1130	20	2
Secteur 2 (rue de Condé)	1818	20	4
Secteur 3 (rue des Lilas)	2030	20	4
Secteur 4 (cimetière)	1285	20	3
Secteur 5 (rue Ernest Dollé)	870	20	1
Secteur 6 (Parc de l'Orangerie)	1570	20	4
Secteur 7 (Grande rue)	6674	20	13
<b>TOTAL</b>			<b>31</b>

Il apparaît que potentiellement, 31 nouveaux logements pourraient être réalisés à Mary sur Marne sur des espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires.

### **Potentiel de densification en renouvellement urbain de la Ferme**



Potentiel de reconversion ou démolition/reconstruction de bâtiments avec réalisation de logements collectifs ou maisons de ville (moyenne de 90 m<sup>2</sup> par logement et 30 % de la surface réservée aux espaces communs). En outre, des logements individuels peuvent être envisagés sur une partie du secteur.



Reconversion de bâti	Ferme (bâti A)
<b>Emprise au sol</b>	166
<b>Nombre de niveaux réalisables</b>	1,5
<b>Surface de plancher</b>	174
<b>Nombre de logements de 90m<sup>2</sup></b>	2

Reconversion de bâti ou démolition/reconstruction de bâti	Ferme (bâti B)	Ferme (bâti C)
<b>Emprise au sol</b>	984	190
<b>Nombre de niveaux réalisables</b>	1,5	1,5
<b>Surface de plancher</b>	1033	200
<b>Nombre de logements de 90m<sup>2</sup></b>	11	2

**Localisation d'un espace constructible sur le secteur de la Ferme**



	Surface totale (m2)	densité (lgts/ha)	Nombre de logements	Typologie
Espace constructible (espace en jaune sur la carte ci-dessus)	1322	20	3	Individuel

**Bilan global du potentiel de densification de l'espace urbanisé**

Potentiel de densification	Nombre de logements
Secteur de renouvellement urbain	18
Espaces non construits ou division parcellaire	31
Total	49

Ainsi, à l'intérieur du tissu urbain existant, on peut considérer que 49 logements nouveaux environ sont réalisables à l'horizon 2030.

## **II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

### **A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »**

---

En l'absence d'élaboration du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ».

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

A Mary sur Marne, la tendance depuis 2011 montre une démographie en baisse avec une tendance au vieillissement.

En matière économique, la commune présente un dynamisme relativement important avec la présence de la zone d'activités (site de l'imprimerie, bâtiment de la pyramide) qui offre de nombreux emplois et la présence de petites activités artisanales et de services disséminés sur son territoire.

Les tendances constatées ces dernières années pourraient se poursuivre ou pas sans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Le développement de nouvelles activités économiques est limité à l'intérieur du tissu urbanisé du bourg et la zone d'activités a une capacité d'accueil résiduelle limitée.
- En matière d'habitat, les possibilités de développement dans le tissu urbain existant sont limitées expliquant le recul démographique récent. Il existait une zone IINA non réglementée et donc non ouverte à l'urbanisation dans le POS, aujourd'hui abrogé, pour le développement de l'habitat, qui ne peut donc pas participer à l'essor démographique communal en l'état. Actuellement, le développement de l'habitat est envisageable exclusivement par optimisation des espaces urbanisés existants. Compte tenu de la difficulté à réaliser des projets au sein du tissu existant, notamment parfois en raison de la rétention foncière, le développement de l'habitat et la croissance démographique seront donc relativement limités dans les années à venir si un document d'urbanisme communal n'est pas élaboré.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu
	Climat	Effets du réchauffement global
Environnement naturel et paysager	Paysage et patrimoine	Risque d'implantation de bâtiments agricoles dans les endroits sensibles de la vallée de la Marne et de l'Ourcq pouvant entraîner une banalisation des paysages.
	Faune, flore et habitats naturels	Risque de grignotage des espaces naturels de la vallée de la Marne et de l'Ourcq, au coup par coup dans le cadre du RNU, par des constructions en limite des espaces urbanisés.
	Zones humides	
	Continuités écologiques	Pas de changement attendu
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu
	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu
	Transports et déplacements	Pas de changement attendu
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
Santé des populations	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu
	Pollutions	Pas de changement attendu
	Nuisances	Risque de nuisances visuelles lié au possible grignotage des espaces naturels de la vallée de la Marne et de l'Ourcq.

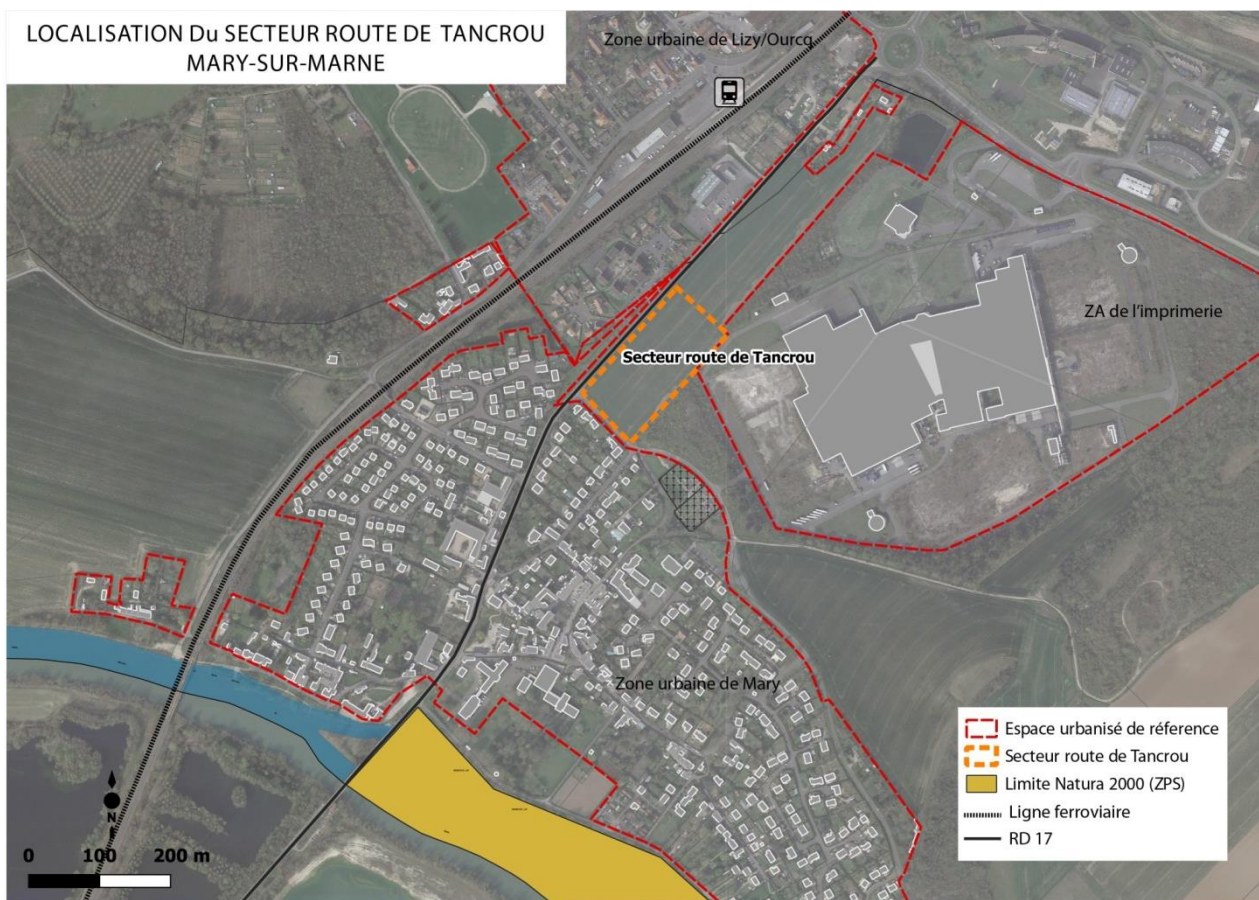
Évolution attendue de l'environnement « au fil de l'eau ».

## **B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Conformément à son rôle de pôle de proximité au niveau intercommunal entériné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-Ourcq, la commune doit s'organiser pour une croissance démographique dynamique (voir partie III-A Les choix retenus pour établir le PADD).

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est nécessaire d'étendre localement l'urbanisation dans la continuité Nord du village. Cet espace, d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, services) dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq, a vocation à accueillir 28 logements environ.

L'espace concerné par ce développement est délimité sur la carte ci-dessous.



Ce site, en continuité urbaine du bourg de Mary sur Marne, est limité par la RD 17 et la route de Tancrou. La gare ferroviaire de Lizy/Ourcq est localisée à environ 500 mètres.

Ce site d'extension de l'urbanisation est inscrit dans une « dent creuse » comprise entre la zone d'activités de l'imprimerie, la zone urbaine de Mary et la zone urbaine de Lizy/Ourcq.

Il se développe sur une parcelle agricole.



Vue depuis la route de Tancrou



Vue depuis la RD 17

Le principal enjeu environnemental est lié à la présence sur la Commune de Mary de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des Boucles de la Marne. Le site d'extension de l'urbanisation est situé au nord de la ZPS, à environ 600 mètres et il est séparé d'elle par la zone urbaine de Mary.

### **III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Envisager un développement urbain permettant de conforter la commune dans son rôle de pôle de proximité,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

##### **1. Envisager un développement urbain permettant de conforter la commune dans son rôle de pôle de proximité**

#### **Développer et diversifier l'habitat tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles**

##### **La production de logements**

Comme le montre le diagnostic présenté en pièce 2.1. du rapport de présentation, après avoir connu un fort développement démographique entre le début des années 1970 et le début des années 2000, la commune de Mary sur Marne a vu cette croissance fortement ralentir depuis, avec une tendance marquée au vieillissement de la population.

Ainsi, depuis une dizaine d'années, la croissance démographique communale s'est fortement ralentie, notamment du fait de la crise économique qui a frappé le territoire national et qui a freiné le développement de l'habitat.

Désormais, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq qui définit un objectif de production de 1330 logements à l'horizon 2033 sur les 9 pôles de proximité, la volonté communale pour la dizaine d'années à venir est de réamorcer une croissance soutenue de la population avec un objectif de création d'environ 77 logements à l'horizon 2033.

Ce développement de l'habitat et en conséquence cette croissance démographique envisagée se justifie par la volonté du SCOT de conforter puis renforcer l'armature urbaine du territoire. Plutôt que de reconstruire ailleurs les conditions du développement, le SCOT a choisi de soutenir et de renforcer le développement déjà existant.

Cette structuration du territoire conforte la notion de pôles de proximité. Le SCOT reconnaît ce niveau territorial, largement présent aujourd'hui et dont il renforce les capacités d'émergence en favorisant son développement. Le SCOT espère par ce biais limiter aussi les déplacements plus lointains, souvent inféodés à la voiture faute d'autres moyens de déplacement.

Cet objectif de construction de logements et la croissance démographique associée est compatible avec les orientations du SCOT Marne-Ourcq (voir partie VII Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes).

### L'estimation du point mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Au vu de la baisse de la taille des ménages depuis 1990 à Mary sur Marne (2,4 en 2016 contre 3 en 1990), **l'hypothèse prise est que la taille des ménages devrait rester stable à 2,4 pers/ménage sur la période 2016- 2033.**

Pour l'évolution des logements inoccupés, il est pris pour hypothèse que ceux-ci vont baisser sur la période 2016-2033. **Ainsi, il est considéré que 6 logements vacants vont être réoccupés et ainsi venir gonfler le stock de logements sur la commune.**

**Le point mort pour la période 2011-2033**

	2011-2016	2016-2033
<b>Evolution des logements inoccupés (1)</b>	-3	-6
<b>Taille moyenne des ménages</b>	<b>2,7-2,4</b>	<b>2,4-2,4</b>
<b>Desserrement (2)</b>	88	0
<b>Seuil de stabilité (3)</b>	<b>85</b>	<b>-6</b>

(1) : la baisse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance apporte un stock de logements supplémentaires

(2) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population mais n'apportant pas de population supplémentaire

(3) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

### Logements déjà réalisés entre 2016 et 2019

17 logements ont été réalisés entre 2016 et 2019, dont 14 liés à la reconversion de l'ancienne maison de retraite en logements et 3 réalisés dans le diffus.

### Bilan : objectif de construction de nouveaux logements, point mort, logements réalisés entre 2016 et 2019 et évolution démographique

	Référence		Programmation du PLU en 2033
<b>Date</b>	<b>2016</b>		<b>2033</b>
<b>Population</b>	<b>1173</b>	<b>Evolution démographique</b>	<b>1413</b>
		Variation démographique	240
		Taille des ménages	2,4
		<b>Besoin en logements pour assurer la croissance démographique</b>	100
		Construction de nouveaux logements	77
		Point mort : logements vacants réoccupés	6
		Logements réalisés entre 2016 et 2019	17
<b>Parc de résidences principales</b>	<b>455</b>	<b>Parc de résidences principales à terme</b>	<b>555</b>

L'objectif de construction d'environ 77 nouveaux logements auquel s'ajoutent le potentiel de 6 logements vacants réoccupés et les logements réalisés entre 2016 et 2019 conduisent à une population d'environ 1410 habitants sur la commune à l'horizon 2033.

Afin d'atteindre l'objectif de construction d'environ 77 nouveaux logements, il est envisagé de développer l'habitat en optimisation et densification du tissu urbain existant :

- dans les espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires,
- dans un espace pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Ainsi, sur ces espaces, il peut être envisagé la construction de 49 logements environ (cf. chapitre I. B.) sans consommation d'espaces naturel et agricole.

Afin de répondre à l'objectif de construction, environ 28 logements devront être réalisés par extension du tissu urbain existant.

Avec une densité moyenne de cette extension du tissu urbain existant d'environ 25 lgts/ha, environ 1,1 ha doit être mobilisé pour la réalisation du nombre de logements nécessaire à l'atteinte de l'objectif de construction d'environ 77 nouveaux logements.

Cette extension de l'urbanisation se développe sur le secteur localisé en continuité Nord du bourg, dans l'interstice entre Mary sur Marne et Lizy-sur-Ourcq, au droit de la RD 17 et de la route de Tancrou.

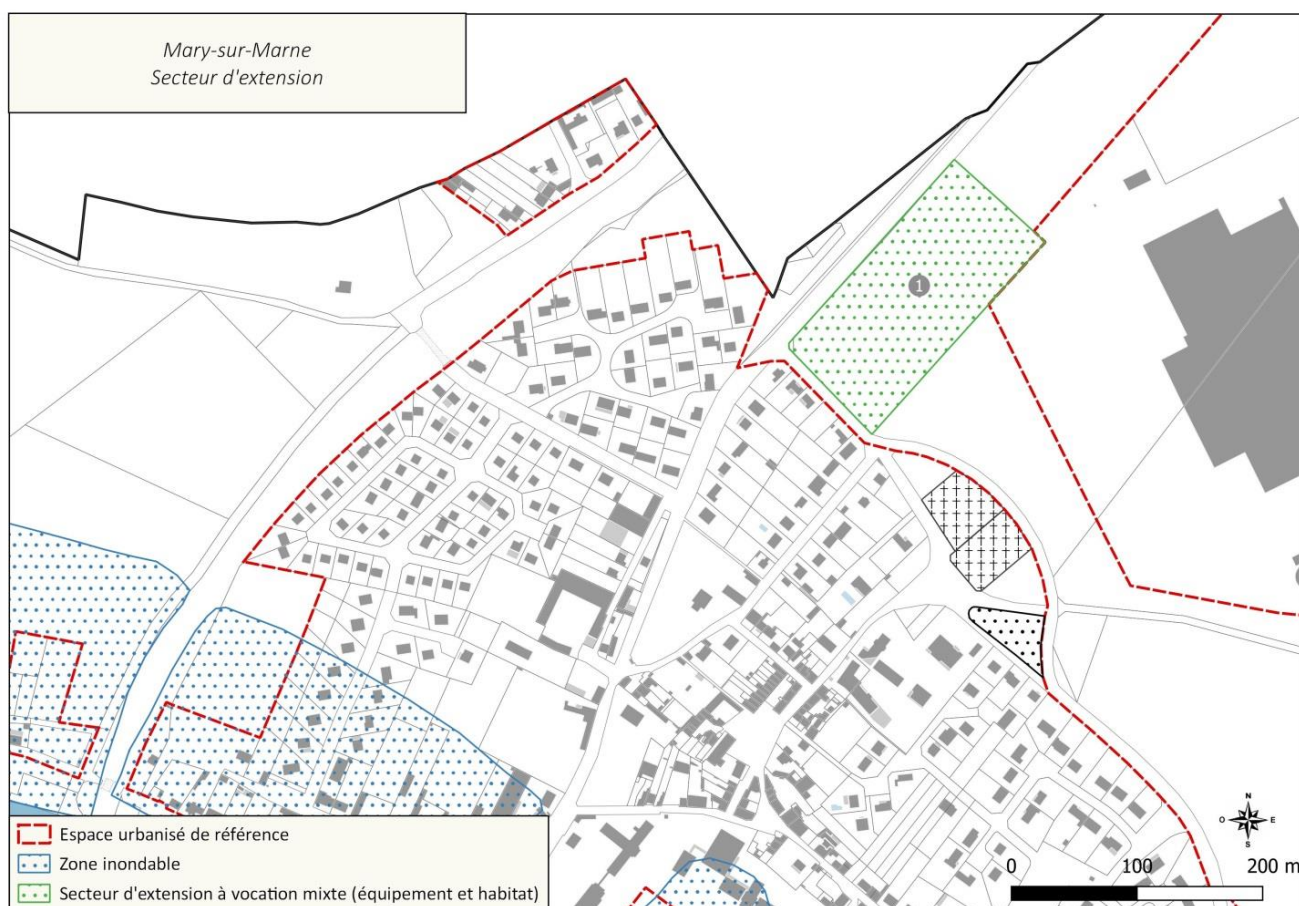
*BILAN : Programmation du PLU*

	<i>Nombre de logements estimé</i>
Potentiel d'optimisation et de densification du tissu urbain existant	49
Secteur d'extension de l'urbanisation (25 lgts/ha)	28
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>

**Ainsi, en prenant en compte le potentiel d'optimisation et de densification du tissu urbain existant ainsi que le secteur d'extension de l'urbanisation, le PLU permet la création de 77 logements environ.**

En outre, dans le cadre du développement de l'habitat, l'offre en logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant une offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession.

Le potentiel de renouvellement urbain existant dans le village va permettre d'offrir une diversité des types et des tailles de logements (petit collectif, maison de ville en locatif...).



### **Favoriser le maintien des activités économiques présentes et participer au développement économique dans le cadre intercommunal**

Le pôle constitué par le site de l'imprimerie et la pyramide de Mary sur Marne représente un foyer d'emplois important qu'il convient de maintenir.

L'offre existante en restaurants, en services et petit artisanat dans le village doit également continuer à satisfaire aux besoins de la population.

Par ailleurs, au travers du SCOT Marne-Ourcq, les choix effectués dans celui-ci visent à répartir le développement économique prioritairement en extension de sites d'activités déjà existants comme celui de l'imprimerie et de la pyramide.

Le SCOT met particulièrement en avant le développement de deux pôles économiques structurants dont un dans l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre.

Ainsi, en raison de la qualité de la desserte et de l'imbrication du territoire avec celui de Lizy-sur-Ourcq, la commune bénéficie d'une localisation se prêtant à un développement économique. En compatibilité avec le SCOT Marne-Ourcq, du foncier pourra donc être libéré à court- moyen terme pour accueillir une zone d'aménagement commercial avec de nouvelles entreprises et activités favorisant la création d'emplois pérennes.

Un espace de 2,5 ha environ dans la continuité Nord du village, en limite avec Lizy-sur-Ourcq, est prévu pour ce développement à court-moyen terme.

Ce développement envisagé dans le PADD n'a pas de traduction réglementaire dans le présent PLU.

Cet objectif de favoriser la concentration du développement économique sur les pôles du SCOT, est cohérent avec la présence d'un pôle urbain existant important (l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre) et la présence et le développement des réseaux de transports collectifs, dont ici la présence de la gare de Lizy.

### **Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique et permettre son développement**

La pérennisation de l'activité économique sur la commune de Mary sur Marne passe également par la préservation et le développement de l'activité agricole en :

- Préservant les espaces agricoles présents sur le territoire, à l'exclusion de l'espace prévu pour l'extension de l'habitat, des équipements et de la zone d'aménagement commercial au Nord.
- Préservant les chemins de desserte agricole.

### **Maintenir un bon niveau d'équipement et de services en lien avec l'évolution démographique**

La configuration urbaine de la commune de Mary sur Marne présente une centralité historique au sein du bourg avec une mixité des fonctions liée aux équipements publics et aux services de proximité.

Afin de pérenniser les éléments de vie et d'attractivité que sont les équipements et les services de proximité, il est essentiel de pérenniser et de conforter cette centralité.

L'intensification de l'espace urbanisé existant et l'extension urbaine envisagée, avec la réalisation progressive de nouveaux logements, vont conduire à une augmentation de la

population. Ce dynamisme démographique est ainsi le garant de la pérennité des services de proximité et des équipements collectifs.

Mais il convient également d'assurer la possibilité d'évolution de ce niveau d'équipement et pour cela permettre de réaliser les constructions indispensables à son fonctionnement, son adaptation et sa diversification, et ce en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements.

Dans ce cadre et en lien avec la communauté de communes du Pays de l'Oureq, il est envisagé un espace d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (développement de l'habitat mentionné dans les chapitres précédents, équipements collectifs, services) en continuité Nord du bourg dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Oureq, au droit de la RD 17 et de la route de Tancrou.

Cet objectif de mixité fonctionnelle (équipements, services de proximité, habitat, développement ultérieur de la zone d'aménagement commercial dans le prolongement) permettra de lutter contre la ségrégation spatiale des fonctions urbaines, ségrégation qui multiplie les motifs de déplacements. On peut en espérer un accroissement des déplacements de courte distance, plus aisés à effectuer en vélo ou à pied, mode non polluant par excellence. Les équipements et services d'un territoire sont des facteurs essentiels dans l'accueil de nouvelles populations.

Le SCOT identifie ainsi Mary sur Marne comme un **pôle de proximité**, qui a vocation à assurer le premier niveau de proximité pour les habitants. En choisissant d'en favoriser le développement, même si celui-ci reste mesuré, on permet d'apporter une échelle de proximité aux besoins quotidiens des habitants (équipements commercial, services administratifs, médicaux, etc...). En se concentrant progressivement sur un même lieu, ces éléments se renforcent mutuellement et s'appuient sur une population plus importante.

La priorité est aussi donnée dans ces choix d'aménagement à un secteur déjà desservi par les transports en commun avec la gare de Lizy à proximité.

### Estimation des besoins scolaires

L'école de Mary sur Marne présente une réserve de capacité de 30 élèves.

	<b>Etat des lieux</b>	<b>Horizon PLU</b>
	2019-2020	2033
<b>Nb RP</b>	<b>455</b>	<b>555</b>
Nombre d'élèves	136	166
Nombre d'élèves par logement	0,3	0,3
Nombre d'élèves supplémentaire	//	30
Classe à ouvrir	//	0

L'estimation du nombre de logements pourrait amener environ 30 nouveaux élèves qui pourront être accueillis dans les classes actuelles qui présentent une réserve de capacité.

Ainsi, en prenant compte les disponibilités existantes au sein de l'école, aucune classe ne sera à créer. Néanmoins, l'école commence à être en tension.

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux futurs opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires pour le développement de la fibre optique sur les secteurs à urbaniser.

Un projet de déploiement de la fibre optique est mené par le département et devrait permettre le déploiement du réseau en 2020 sur la commune.

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

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du bourg est un élément déterminant pour son attrait,
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

### **Favoriser les 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.

Ainsi, pérenniser les lignes de bus existantes et les développer, notamment en direction de la gare de Lizy sur Ourcq, est primordial, particulièrement pour le développement futur de la commune.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Développer les liaisons douces, notamment vers la gare de Lizy-sur-Ourcq afin d'améliorer sa desserte et vers la zone d'activités existante,
- Faciliter dans les nouvelles opérations urbaines la circulation des modes alternatifs à la voiture (notamment sur les espaces de développement situés entre le village et Lizy-sur-Ourcq le long de la RD17),
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont préservés dans le cadre du PLU. Ils permettent de se déplacer à pied au sein du village et offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenade.

### **Renforcer la sécurité à l'entrée Nord du bourg**

Dans le cadre de l'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, il est important de prévoir le réaménagement du carrefour entre la RD 17 et la route de Tancrou afin notamment de le sécuriser.

### **Préserver l'identité de Mary sur Marne**

Afin de préserver l'**identité patrimoniale de Mary sur Marne**, il convient de préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti.

Les éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité du bourg et méritent à ce titre d'être conservés :

- l'église St Germain
- la fondation Borniche
- le château Marysien
- quelques maisons de maître / maisons bourgeoises
- des bâtiments du corps de ferme

Dans ce même objectif, le PADD préconise également de maintenir les perspectives visuelles remarquables sur les espaces ouverts et naturels.

### **3. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

#### **Les réservoirs de biodiversité**

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique, la municipalité s'est fixée un objectif de préservation des réservoirs de biodiversité qui sont inclus dans la mosaïque des milieux présents sur Mary sur Marne (les boisements présents sur différents espaces de la commune, la Marne et sa végétation ripisylve...).

#### **Les continuités écologiques**

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques du territoire, il est fondamental de préserver les corridors constitués des vallées de la Marne et de l'Ourcq et leurs ripisylves qui permettent de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité

#### **Les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue**

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Ainsi la commune souhaite protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou par un zonage spécifique, les éléments suivants :

- les alignements d'arbres, haies et ripisylves
- les espaces verts urbains
- les parcs
- la Marne et l'Ourcq
- une mare
- la zone humide avérée.

#### **Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Afin de préserver les milieux agricoles et naturels, il est envisagé en priorité un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels et renouvellement urbain - Cf. Chapitre III.A.1.).

Cependant, l'objectif en matière de construction de nouveaux logements nécessite d'envisager une consommation d'espace en extension pour l'accueil d'habitat et ce en compatibilité avec les orientations du SCOT Marne-Ourcq.

Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à 1,1 ha environ pour le développement de l'habitat.

En outre, afin de permettre le développement d'une zone d'aménagement commercial et d'un espace dévolu à la réalisation d'équipements collectifs et de services de proximité, et ce toujours en compatibilité avec les orientations du SCOT Marne-Ourcq, il est nécessaire d'envisager une consommation d'espace en extension sur 3,4 ha répartis entre 2,5 ha pour l'activité économique et 0,9 ha pour les équipements.

Ainsi, l'objectif chiffré total de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'accueil d'habitat, d'activités économique et d'équipements est fixé à 4,5 ha environ.

Néanmoins, le développement des 2,5 ha pour l'activité économique envisagé simplement comme une orientation dans le PADD n'a pas de traduction réglementaire dans le présent PLU.

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **Objectifs et enjeux**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Développer l'habitat, les équipements et les services de proximité dans le respect de l'environnement, du paysage et du cadre de vie,
- Préserver la qualité urbaine du bourg,
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « rue de la Ferme » (n°1),
- Secteur « Grande rue » (n°2),
- Secteur « Route de Tancrou » (n°3).

Ces espaces ont été retenus en raison de leur superficie conséquente (supérieure à 2500 m<sup>2</sup>) et parce qu'ils ont un caractère stratégique pour le développement de l'habitat et des équipements dans la commune du fait de leur situation au sein ou en continuité du tissu urbain de Mary sur Marne.

En outre, une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire.

2.

### **Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **Secteur « rue de la Ferme » (n°1)**

Afin de garantir une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des constructions maintenues et des nouvelles constructions, les orientations suivantes sont imposées :

- S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain, afin de conserver l'esprit du tissu existant, il est demandé une reconversion des bâtiments les plus intéressants sur le plan architectural et en cas de démolition des autres bâtiments, une implantation des nouvelles constructions selon l'implantation des bâtiments démolis.
- Assurer sur le secteur Sud-Ouest une implantation préférentielle des constructions nouvelles afin de conserver l'espace.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, les orientations suivantes sont imposées :

- Réaliser sur ce secteur une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes afin de préserver les intimités respectives.

- Réaliser un traitement paysager valorisant les entrée / sortie du secteur ainsi qu'aux abords des voies de desserte interne dans l'optique notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Aménager des espaces verts et de convivialité, récréatifs et paysagés, à l'intérieur du secteur ainsi qu'au sein du corps de ferme afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants et de prolonger la continuité de la trame verte du village.
- Réaliser un paysagement végétalisé du stationnement nécessaire aux logements créés.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Concevoir l'accès routier sécurisé au secteur uniquement à partir de la rue de la Ferme avec la possibilité de réaliser deux voies de desserte automobile permettant notamment d'assurer la desserte des espaces dévolus au stationnement paysager ainsi qu'au bâti à l'arrière.
- Prévoir des espaces de stationnement paysagé pour les habitants et les visiteurs.
- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier le secteur aux différentes rues adjacentes, des liaisons douces traversantes sont à créer.

### **Secteur « Grande rue » (n°2)**

Afin de garantir une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, les orientations suivantes sont imposées :

- Réaliser un espace à plus forte volumétrie bâtie à l'entrée depuis la Grande Rue que sur le reste du secteur afin de répondre aux constructions existantes imposantes situées aux abords de la Grande Rue et de poursuivre une forme urbaine harmonieuse.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, les orientations suivantes sont imposées :

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti à l'alignement valorisant l'entrée / sortie du secteur et la continuité urbaine de la Grande Rue.
- Aménager un espace vert et de convivialité, récréatif et paysagé, à l'intérieur du secteur afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants et de prolonger la continuité de la trame verte du village.
- Privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 10 cm par 10 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Réaliser un seul accès automobile à ce secteur à partir de la Grande Rue (D17) avec un traitement sécurisé sur celle-ci.
- Aménager une unique voie de desserte principale paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Créer une liaison douce traversante afin de relier le secteur aux différentes rues adjacentes et notamment à la rue des Campanules.

### **Secteur « Route de Tancrou » (n°3)**

Afin de garantir une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, les orientations suivantes sont imposées :

- Côté Est du secteur, adossée aux espaces boisés existants, une implantation préférentielle du bâti permettra d'accueillir de nouveaux logements.
- Côté Ouest du secteur, le long de la RD 17, une implantation préférentielle du bâti permettra d'accueillir de nouveaux équipements et services collectifs. Cette implantation préférentielle des équipements collectifs le long de la RD permettra de façonner un front urbain discontinu, de marquer l'entrée dans Mary-sur-Marne et de « protéger » les logements côté Est.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, les orientations suivantes sont imposées :

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti en front urbain discontinu le long de la RD 17 et partiellement le long de la route de Tancrou.
- Privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 10 cm par 10 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces naturels et agricoles et de la route de Tancrou et conforter localement l'écran végétal vis-à-vis de la zone d'activités existante.
- Ménager des ouvertures visuelles depuis la voie de desserte paysagée en direction de la vallée de l'Ourcq et au-delà.
- Préserver les boisements existants bordant le Nord-Est du secteur.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les orientations suivantes sont imposées :

- Le secteur est bordé par la route de Tancrou et la RD 17. Deux accès automobiles sécurisés à ce secteur pourront être réalisés à partir de ces voies routières.
- Aménager une unique voie de desserte principale paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Créer une continuité piétonne afin de rejoindre depuis le bourg et le secteur, la future zone commerciale qui se développera à terme en continuité Nord du secteur, la gare de Lizy-sur-Ourcq ainsi que la zone d'activités de la Pyramide.

### **OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions**

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune de Mary sur Marne et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Enfin, un volet particulier a été rédigé sur « l'écoconstruction » afin que l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur la commune prenne en compte ce nouveau mode de construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

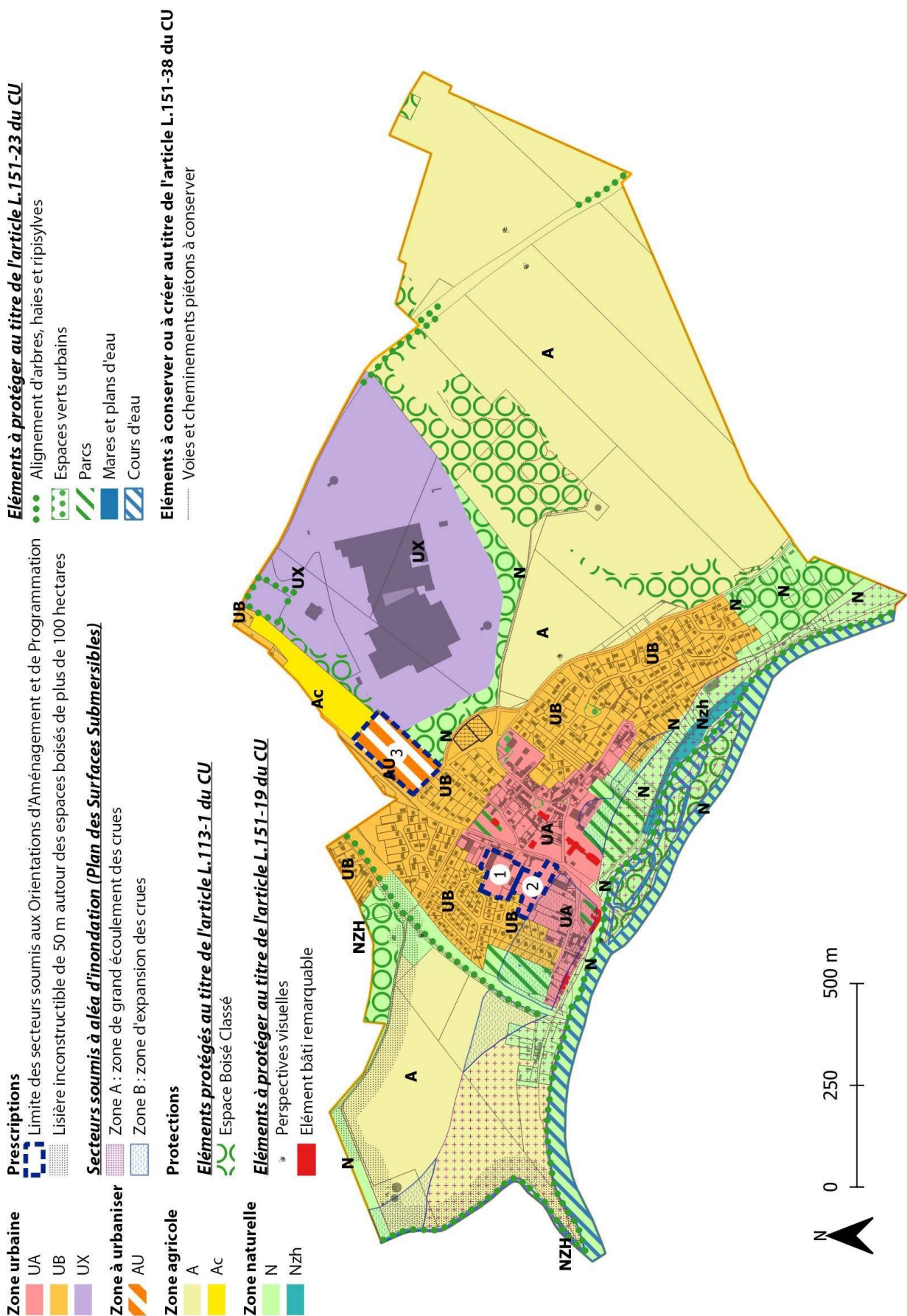
**Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat**

Secteurs	Densité à respecter	Diversification de l'habitat à respecter
<b>Secteur « rue de la Ferme » (n°1)</b>	<p>Reconversion des bâtiments existants (soit environ 4 logements)</p> <p>Démolition/reconstruction ou reconversion des autres bâtiments (soit environ 11 logements)</p> <p>Zone d'implantation préférentielle du bâti : environ 20 logements/ ha (soit environ 3 logements)</p>	Démolition/reconstruction ou reconversion des autres bâtiments : Tailles de logements diversifiées
<b>Secteur « Grande rue » (n°2)</b>	Environ 20 lgts/ha (soit environ 13 logements)	
<b>Secteur « Route de Tancrou » (n°3)</b>	Environ 25 lgts/ha (soit environ 28 logements)	L'opération mise en œuvre devra développer une mixité sociale et intergénérationnelle

Les densités imposées au travers des OAP ont été prises sur la base de la configuration des secteurs, leur contexte urbain et leur localisation.

Hormis le secteur n° 3 « Route de Tancrou », les deux autres secteurs doivent respecter une densité d'environ 20 logements/ha pour les espaces préférentiels accueillant de l'habitat et une programmation sur le renouvellement urbain lié aux bâtiments de la ferme, permettant d'optimiser le tissu urbain existant tout en conservant le cadre de vie et la morphologie urbaine du village de Mary sur Marne.

Le secteur n°3 « Route de Tancrou » est situé dans un contexte différent en continuité Nord du bourg dans un espace où une mixité fonctionnelle se développera avec des équipements collectifs et de l'habitat. De ce fait, il est prévu une densité légèrement supérieure, environ 25 logements/ha, afin de constituer un quartier nouveau bien structuré.



## **IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES**

### **A. LE ZONAGE**

---

La carte ci-avant montre le plan de zonage du présent PLU sur l'ensemble du territoire. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone à urbaniser, dite zone « AU »
- la zone agricole, dite zone «A»,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

#### ➤ **ZONE UA**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond au tissu urbain ancien de Mary sur Marne affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone comprend un habitat souvent mitoyen et implanté à l'alignement.

Cette zone comporte les secteurs numérotés 1 et 2 devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### ➤ **ZONE UB**

##### Affectation au PLU

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

#### ➤ **ZONE UX**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'espace dévolu aux activités économiques qui s'est développé au Nord du territoire communal, avec à l'origine le site de l'imprimerie.

#### ➤ **ZONE AU**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'espace à urbaniser à vocation dominante d'équipements collectifs, de services de proximité et d'habitat, localisé en continuité Nord du bourg et de Lizy sur Ourcq et proche de la gare.

Cette zone correspond au secteur numéroté 3 devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

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. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur Ac sur lequel la quasi-totalité des constructions sont interdites afin de permettre à moyen terme la réalisation d'une zone d'aménagement commercial conformément au SCOT Marne Ourcq.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

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.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension paysagère et écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante, à savoir les espaces non urbanisés des vallées de la Marne et de l'Ourcq.

Cette zone N comprend le secteur Nzh correspondant à une zone humide avérée et préservée.

**LA SURFACE DES ZONES**

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	UA	12,6
	UB	28,45
	UX	32,40
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	AU	1,98
<b>Zone agricole (A)</b>	A	83,29
	Ac	2,40
<b>Zone Naturelle (N)</b>	N	60,96
	Nzh	1,21

## B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

### Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

### Section 3- équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

## 1. Justifications des règles édictées à la section 1

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

Sont interdits :

	UA	UB	AU
Exploitation forestière	X	X	X
Exploitation agricole		X	X
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Commerces de gros	X	X	X
ICPE soumise à autorisation ou enregistrement	X	X	
Artisanat et commerce de détail			X
Hébergement hôtelier et touristique		X	X
Restauration		X	X
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation des carrières	X	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et	X	X	X

matériaux) à l'air libre			
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs	X	X	X

**Dans les zones UA, UB et AU**, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements de sol 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,

**En outre, en zone UA :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Dans les secteurs 1 et 2 identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 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.

**En outre, en zone UB :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**En outre, en zone AU :**

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, au sein des secteurs à OAP, dans le respect du tissu existant.

Encadrer l'urbanisation des secteurs à OAP pour garantir une insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures habitations.

### **b) La zone d'activités économiques : UX**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre,

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir et développer les activités économiques sur la zone existante.

**c) La zone agricole : A**

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris en secteur Ac, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ac, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation ) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation d'une surface maximum de 250 m<sup>2</sup> et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
  - o exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
  - o transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
  - o structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.
- Le développement du grand éolien à condition qu'il soit réalisé préalablement un plan d'ensemble à l'échelle du territoire Marne-Ourcq.

### **Objectifs et justifications**

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles.

Hormis en secteur Ac, permettre :

- les constructions et installations agricoles afin de pérenniser voire développer l'activité agricole sur la commune
- la diversification des activités agricoles existantes
- l'évolution limitée des constructions existantes à destination d'habitat.

### **d) La zone naturelle : N**

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

Dans le secteur Nzh sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

### Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité mais en permettant l'évolution limitée des constructions existantes à destination d'habitat.

## 2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis dans les secteurs soumis aux OAP, pour toute opération de construction de deux logements et plus, une densité comprise entre 17 et 23 logements/ha doit être respectée Pour les secteurs soumis aux OAP, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
UB	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière et pour toute opération de construction de deux logements et plus, une densité comprise entre 17 et 23 logements/ha doit être respectée.
UX	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.
AU	Dans l'espace dévolu à l'habitat, les constructions doivent respecter une densité d'environ 25 à 30 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
A	-
N	-

### Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones UA, UB, UX et AU, les prescriptions permettent d'assurer une densification des espaces urbains et à urbaniser cohérente avec les espaces urbanisés existants et garante du respect des orientations du SCOT Marne-Ourcq.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+comble maximum)
UB	7 m au faîtage ou à l'acrotère (R+comble ou R+1 maximum)
UX	Hauteur totale ne doit pas excéder 17 mètres
AU	7 m au faîtage ou à l'acrotère (R+comble ou R+1 maximum)
A	<u>Ensemble de la zone A, hormis en secteur Ac :</u> <b>Bâtiments d'exploitation agricole</b> : 15 m au faîtage ou à l'acrotère. <b>Habitation</b> : 7 m au faîtage ou à l'acrotère.

N	<b>Habitation existante</b> : 7 m au faîtage ou à l'acrotère ou non dépassement de la hauteur initiale.
---	---

### Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA et UB : maintenir les hauteurs existantes en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone AU, conserver l'épannelage existant en continuité de la zone UB du bourg.

En zone UX, permettre le développement de l'activité économique existante dans un espace isolé de l'urbanisation résidentielle.

#### En zone A :

- Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
- Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

En zone N : Maîtriser la hauteur pour les habitations existantes afin de minimiser l'impact visuel de leur évolution éventuelle sur le paysage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

### Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis en secteurs 1 et 2 soumis à OAP, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, - soit en recul, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par une construction ou par une clôture
UB	- au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer
UX	- au moins 20 m de la voie publique
AU	-
A	- au moins 10 m de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer
N	- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation doivent respecter le recul existant

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :**

En zones UA et UB, maintenir la morphologie urbaine existante en laissant une plus grande souplesse d'implantation pour la réalisation des nouveaux espaces d'habitat dans les secteurs soumis à OAP.

En zone UX, un recul est imposé afin de pérenniser l'insertion paysagère de la zone d'activités et assurer une sécurité optimale, notamment vis-à-vis de la RD3.

En zone AU, il n'est pas fixé de règle afin de laisser une plus grande souplesse d'implantation pour la réalisation des nouveaux espaces d'habitat et d'équipements collectifs et services dans ce secteur soumis à OAP.

En zone A, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En zone N, il est imposé de respecter le recul existant afin d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis en secteurs 1 et 2 soumis à OAP, les constructions doivent s'implanter : - Sur au moins une limite séparative latérale, - Sur l'autre limite latérale, elles peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h/2</math> avec un minimum de 4 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq 3</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UB	- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales - En respectant un retrait minimum de 4 m
UX	- En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h/2</math> avec un minimum de 5 m.</li> </ul>
AU	- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales - En respectant un retrait minimum de 4 m
A	- En retrait minimum de 5 m
N	-

### **Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zones UA, UB et AU à dominante d'habitat :

- respecter le mode d'implantation actuel des constructions et en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

- laisser de la souplesse pour l'édification des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

En zone UX, respecter le mode d'implantation actuel des constructions et permettre un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir).

En zone A, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

### 3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA, UB et AU, il s'agit de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.
- maintenir les qualités architecturales des constructions anciennes existantes.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

En zone A et N, assurer la réalisation de clôtures aussi discrètes et naturelles que possible afin de maintenir la qualité des paysages existants.

Sur l'ensemble des zones du territoire communal, le règlement vise à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favorise la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures en limite séparative.

#### Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

### 4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 30 %
UB	A minima 50 %
UX	A minima 20 %
AU	A minima 30 %
A	Pas de ratio
N	Pas de ratio

### **Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans les zones UA, UB, UX et AU, 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 et la nécessité de densification urbaine.

Dans ces zones, les espaces en surface dédiés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> 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 une trame végétale arbustive avec des essences locales aux abords des bâtiments.

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

Ainsi, par ces différentes prescriptions, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de 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.

## **5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement**

### **a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB, UX et AU**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

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

<b>Destination</b>	<b>Principales prescriptions</b>
Habitation	1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m <sup>2</sup> 1,5 place de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure strictement à 25 m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 75 m <sup>2</sup> (arrondi à l'entier supérieur). 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher strictement supérieure à 75 m <sup>2</sup> .

	<p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.</p> <p>au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.</p>
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.</p>
Industrie, entrepôts	au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 1 place de stationnement par chambre.</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.</li> </ul>
Restauration	au moins 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	en fonction des besoins

### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités économiques (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités. En outre, afin de favoriser l'installation des établissements de petites superficies, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

### **Stationnement des véhicules non motorisés**

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

#### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés**

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

### **6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies 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.

### **7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux**

#### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

## **C. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant prioritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Trois secteurs ont été identifiés au sein du tissu urbain et en continuité de celui-ci dans l'optique de réaliser des opérations permettant de programmer un nombre de logements conséquents dans l'entité urbaine constituée et dans son prolongement. A ce titre, ces opérations font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha et/ou un nombre de logements en renouvellement urbain sont imposés sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé. Cette densification permet notamment de contribuer à répondre aux objectifs du SCOT Marne-Ourcq.

### Le règlement et le zonage

Dans les sous-sections 2-1 du règlement des zones à vocation dominante d'habitat, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En outre, dans les zones UA et UB, il est imposé une densité comprise entre 17 et 23 logements/ha pour toute opération de construction de deux logements et plus.

De plus, les règles d'implantation sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte et sur une ou deux limites séparatives latérales en zone UA et en zone AU. En outre, en zone UB, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Enfin, le règlement des zones urbaines permet la densification du tissu existant avec un potentiel d'environ 50 logements disséminés dans la zone urbaine existante (voir Chapitre I. B.). Il ne fixe pas de règle concernant l'emprise au sol des constructions pour favoriser cette optimisation du tissu urbain en zone UA.

**V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

**1. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national**

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

*« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

L'élaboration du PLU de Mary-sur-Marne doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*« 1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans*

*l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## **2. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.**

Le territoire communal est composé localement sur la partie Est d'espaces naturels boisés, en limite Sud et Ouest, d'espaces naturels liés aux vallées de la Marne et de l'Ourcq, le reste du territoire, hormis l'espace urbanisé, étant occupé par des espaces agricoles.

La vallée de la Marne est couverte localement par le site Natura 2000 des « Boucles de la Marne » et par le Plan des Surfaces Submersibles.

Ces éléments sont développés dans la partie diagnostic (chapitre II.B. Les composantes naturelles).

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain en densification et renouvellement des espaces bâtis du bourg. La seule extension de l'urbanisation envisagée étant liée à la nécessité de répondre aux orientations et objectifs du SCOT Marne-Ourcq en matière de construction de logements et de développement économique et à la nécessité de

permettre de développer les équipements collectifs et services de proximité en accompagnement de ce développement socio-économique, sur une surface totale de 4,5 ha en continuité Nord du bourg et à l'écart des espaces naturels d'intérêt.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé l'élaboration du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VIII du présent rapport de présentation.

## RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

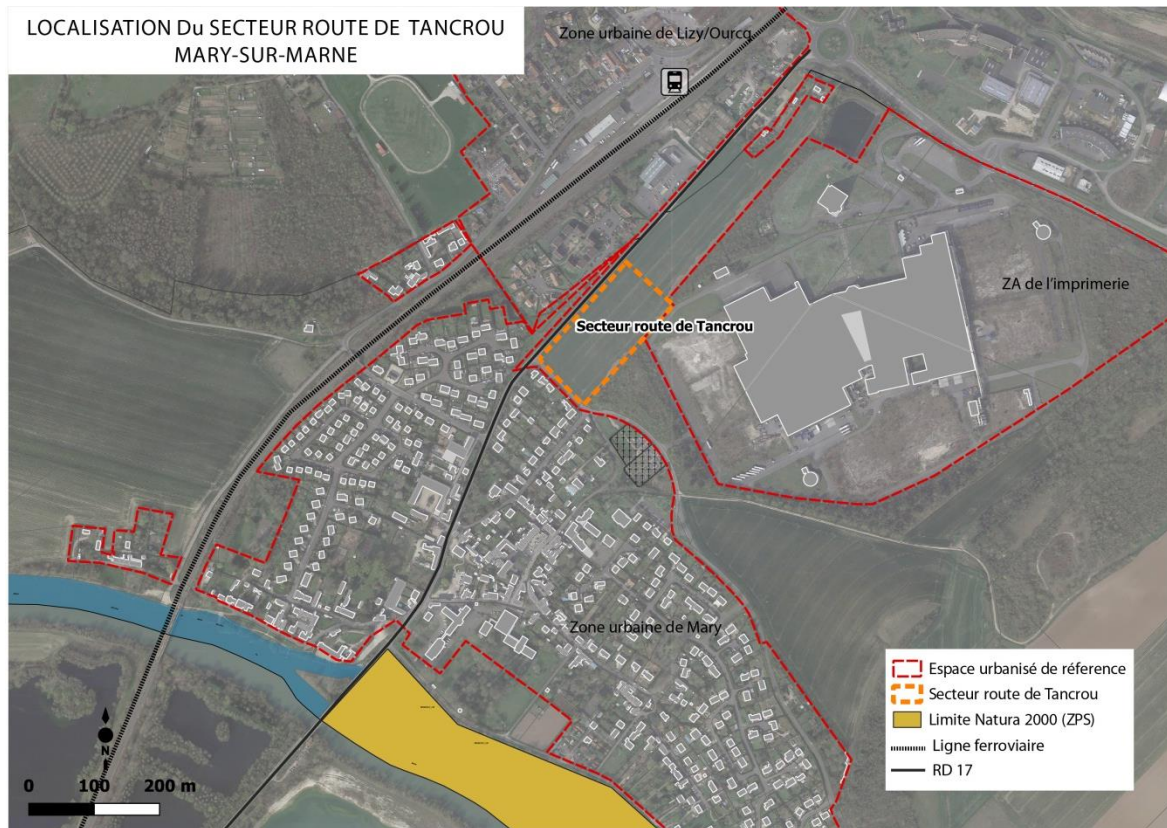
L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du bourg a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une volonté d'optimiser le tissu urbain existant,
- une facilité d'accès au cœur de village et une proximité des équipements et des services,
- ces espaces ne présentent pas d'intérêt écologique et ne sont pas soumis à des risques naturels.

Le bourg de Mary sur Marne s'inscrit dans un environnement diversifié à ses abords, entre espace agricole, parcs, boisements et vallée de la Marne. Il est donc important de préserver ces espaces naturels et agricoles autour du village et son caractère rural, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

En ce qui concerne l'extension de l'urbanisation pour y accueillir de l'habitat, des équipements collectifs et services de proximité et une zone d'aménagement commercial, le choix de localisation a été privilégié pour les raisons suivantes :

- l'éloignement maximum vis-à-vis des espaces sensibles sur le plan environnemental à savoir les vallées de la Marne (site Natura 2000 et Plan des Surfaces Submersibles) et de l'Ourcq
- la continuité urbaine entre Mary sur Marne et Lizy sur Ourcq permettant de consolider cette « dent creuse » entre les deux communes et déjà ceinte par l'urbanisation, évitant ainsi de déstructurer les autres espaces agricoles
- rapprocher ce développement urbain de la gare de Lizy sur Ourcq à proximité et ainsi faciliter les déplacements alternatifs à la voiture dans un souci de préservation de l'environnement
- la volonté de réaliser ce développement sur un même site afin de constituer une véritable mixité fonctionnelle.



Un scénario de développement socio-économique de substitution consistant à ne pas envisager d'extension de l'urbanisation a été analysé.

Dans ce scénario socio-économique, seul était pris en compte le potentiel de densification existant dans le bourg de Mary-sur-Marne, soit environ 49 logements (voir III.A Justification des choix retenus pour établir le PADD).

Ce scénario alternatif n'a pas été retenu dans la mesure où il ne permet pas d'assurer la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT Marne-Ourcq en matière de logement et de développement économique.

**VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX**

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SCOT Marne-Ourcq.</p> <p>Répondre aux objectifs de développement de l'habitat définis par le SCOT Marne Ourcq.</p> <p>Accueillir de nouvelles populations afin d'équilibrer la pyramide des âges et afin de permettre la pérennisation des équipements collectifs (école notamment).</p> <p>Encourager la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.</p> <p>Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement</p>	<p>Dynamiser la croissance démographique conformément aux exigences intercommunales</p> <p>Organiser le développement urbain en privilégiant la densification et en limitant l'extension</p> <p>Poursuivre l'émergence d'un parcours résidentiel et œuvrer pour la mixité des types d'habitat</p>	<p>Trois secteurs sont soumis aux OAP pour le développement de l'habitat.</p> <p>Ces OAP définissent des densités de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site. Sur le secteur n° 1 « rue de la ferme », une diversification des types et tailles de logements est imposée.</p> <p>Seul le secteur n°3 « route de Tancrou » a été défini en extension de l'urbanisation, les autres secteurs permettent une densification du tissu urbain existant.</p>	<p>Toutes les OAP font l'objet de zones ou secteurs particuliers afin de faciliter leur mise en œuvre.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants grâce notamment à l'absence d'emprise au sol en zone urbaine ancienne, à une implantation possible à l'alignement des voies et en limites séparatives.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver l'identité patrimoniale de Mary sur Marne, notamment, son bâti ancien et les éléments constitutifs du paysage</p> <p>Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village</p>	<p>Préserver le cadre de vie</p> <p>Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village</p>	<p>Afin de préserver l'identité de Mary sur Marne, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.</p>	<p>Afin de préserver l'identité de Mary sur Marne, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>De plus, le patrimoine remarquable a été répertorié sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Accroître la part des déplacements doux et en transport en commun (en profitant de la présence de la gare de Lizy-sur-Ourcq) afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein des espaces à développer.</p>	<p>Améliorer l'accessibilité à la gare de Lizy sur Ourcq</p> <p>Développer les modes de déplacements alternatifs doux</p>	<p>Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, création de liaisons douces en direction de la gare de Lizy sur Ourcq, voie de desserte...</p> <p>Des poches de stationnement sont définies dans le secteur à OAP n°1 « rue de la ferme »</p>	<p>Pour l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées.</p> <p>Enfin, l'ensemble des cheminements et sentes sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les espaces végétalisés, les parcs, les espaces agricoles, la vallée de la Marne, la ripisylve, ...</li> <li>- Préservant les petits éléments de nature (haies, mares)</li> <li>- Préservant les zones humides</li> </ul> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p>	<p>Protéger les composantes de la trame verte</p> <p>Protéger les composantes de la trame bleue</p> <p>Préserver les jardins des bords de Marne de l'urbanisation</p>	<p>Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>De plus l'OAP thématique a pour objectif de préserver aux mieux les espaces naturels et les paysages lors de la mise en œuvre des nouvelles opérations.</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, haies, ripisylves, les espaces verts urbains, les parcs ainsi que les cours d'eau.</p> <p>Le chapitre 2.3 du règlement du PLU, dans les zones urbaines et à urbaniser, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.</p> <p>Enfin, les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels. Les zones humides avérées font l'objet d'un secteur particulier Nzh.</p>
<p>Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire.</p> <p>Répondre aux objectifs de développement de l'activité, notamment commerciale, définis par le SCOT Marne Ourcq, en parallèle avec le développement de l'habitat.</p>	<p>Favoriser le maintien des activités économiques présentes</p> <p>Participer au développement économique dans le cadre intercommunal en libérant du foncier à court- moyen terme pour accueillir une zone d'aménagement commercial</p>	<p>-</p>	<p>Afin de maintenir et développer les activités économiques existantes, le règlement des zones urbaines et à urbaniser le permet.</p>
<p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p>	<p>Pérenniser l'activité agricole tout en permettant le développement socio-économique (habitat, zone d'aménagement commercial)</p>	<p>-</p>	<p>Afin de maintenir les activités agricoles, l'ensemble des espaces agricoles est préservé grâce au maintien d'une zone A. Cette zone permet également, en dehors du secteur Ac, le développement de cette activité.</p>

<b>Besoins communaux</b>	<b>Orientations du PADD</b>	<b>Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>Zonage et règlement</b>
Renforcer le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard du développement urbain à venir de la commune.	Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune en lien avec l'évolution démographique	Il est prévu dans l'OAP du secteur n°3 « route de Tancrou », un espace dévolu à la réalisation d'équipements collectifs et de services de proximité en lien avec le développement urbain de la commune et du pôle Lizy-Mary.	Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage.
Poursuivre le développement des communications numériques.	Renforcer la desserte en communications numériques	-	Le chapitre 3.2 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Favoriser le développement des énergies renouvelables.	Optimiser les réseaux d'énergie	Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction.	Le chapitre 2.2 de l'ensemble des zones définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.

**VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES**

**A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq**

Orientation et Objectifs du SCOT pour la commune de Mary sur Marne	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
<p><b>Organiser l'armature urbaine et la mobilité</b></p> <p>Organiser le développement urbain Des polarités résidentielles confortées Un renforcement du rôle des gares ferroviaires du territoire</p> <p>Assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité Favoriser les modes doux de déplacement Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux</p> <p>Promouvoir un urbanisme durable Promouvoir un urbanisme de projet Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation Permettre les modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques</p>	<p>Il est prévu de conforter le rôle de pôle de proximité de Mary sur Marne par le développement, en continuité du bourg et en se rapprochant de la gare de Lizy sur Ourcq, d'un espace de mixité fonctionnelle développant l'habitat, les équipements collectifs et services de proximité ainsi qu'à court-moyen terme l'activité commerciale.</p> <p>Par ailleurs, le PLU permet une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (voir développement et justifications après le tableau).</p> <p>Dans le PADD et l'OAP n°3 « route de Tancrou », il est prévu le développement des liaisons douces notamment en direction de la gare de Lizy, afin d'assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité douce.</p> <p>Dans le règlement du PLU, le stationnement relatif aux constructions à destination de bureaux est conforme aux orientations du PDUIF.</p> <p>Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont créées dans le PLU afin d'assurer une cohérence de projet dans le développement urbain.</p> <p>Dans l'OAP n°3 « route de Tancrou », il est prévu dans l'extension de l'urbanisation, une cohérence avec l'urbanisation existante en matière d'accessibilité routière, de développement de liaisons douces, un traitement paysager du site, le maintien des perspectives visuelles et la prise en compte de la biodiversité.</p> <p>Dans le règlement du PLU, les dispositions en matière d'énergie renouvelable sont permises. Les implantations des constructions en limite séparative sont permises.</p>

Orientation et Objectifs du SCOT pour la commune de Mary sur Marne	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
<p><b>Favoriser l'attractivité du territoire</b></p> <p>Développer les activités économiques locales            Diversifier le tissu économique local            Accompagner le développement économique            Soutenir le développement des activités agricoles            Organiser le développement commercial</p> <p>Permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants            Situer l'offre nouvelle en équipements et services structurants dans les polarités urbaines</p> <p>Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations            Poursuivre la croissance du parc de logements            Diversifier la taille des logements            Renforcer l'offre en logements spécifiques</p>	<p>Les activités économiques sont autorisées dans les zones urbaines de la commune.            L'offre d'opérations immobilières tertiaires est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune.            Afin de maintenir les activités agricoles, l'ensemble des espaces agricoles est préservé grâce au maintien d'une zone A. Cette zone permet également, en dehors du secteur Ac, le développement de cette activité. Le règlement de cette zone A autorise uniquement les constructions à destination agricole, la diversification de l'activité agricole et les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.            La localisation de l'extension de l'urbanisation a été choisie dans la continuité urbaine entre Mary sur Marne et Lizy sur Ourcq permettant de consolider cette « dent creuse » entre les deux communes et déjà ceinte par l'urbanisation, évitant ainsi de déstructurer les autres espaces agricole.            Le PLU participe au développement économique dans le cadre intercommunal en libérant du foncier à court- moyen terme pour accueillir une zone d'aménagement commercial. Cette orientation figure au PADD et le plan de zonage délimite un secteur Ac sur lequel le règlement interdit toute construction agricole afin de pouvoir à court-moyen terme accueillir la zone d'aménagement commercial après évolution du PLU.</p> <p>Le PLU participe à ce développement des équipements collectifs et services de proximité au sein de l'espace en extension de l'urbanisation dans la continuité urbaine entre Mary sur Marne et Lizy sur Ourcq afin de consolider la polarité urbaine entre les deux communes.</p> <p>La volonté communale pour la dizaine d'années à venir est de réamorcer une croissance soutenue de la population avec un objectif de création d'environ 77 logements à l'horizon 2033.            Sur le secteur à OAP n° 1 « rue de la ferme », une diversification des types et tailles de logements est imposée. Cette OAP permet également de répondre à l'amélioration et à la réhabilitation du parc de logements et d'offrir des logements diversifiés en type (collectif, maison de ville, individuel) et en taille afin de conforter le parcours résidentiel.</p>

<b>Orientation et Objectifs du SCOT pour la commune de Mary sur Marne</b>	<b>Orientations et mesures envisagées dans le PLU</b>
<p><b>Réduire l'impact foncier des projets de développement</b></p> <p>Optimiser les enveloppes urbaines existantes            Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes            Encourager le renouvellement urbain            Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes            Rechercher une augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes</p> <p>Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier            Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés            Besoins en foncier pour le développement résidentiel            Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation</p> <p>Organiser un développement économique plus économe en foncier            Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes</p> <p><b>Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire</b></p> <p>Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration</p>	<p>L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Mary sur Marne a porté sur l'ensemble de l'espace urbanisé à optimiser.            La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Mary sur Marne a été évaluée selon deux types d'espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires,</li> <li>• L'espace pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.</li> </ul> <p>Cette optimisation du tissu urbain existant permet la programmation de 55 logements (49 constructions et 6 en reconquête de la vacance) sur 83 au total, soit 66 %.</p> <p>Une densité d'environ 20 logements/ha est imposé dans les secteurs à OAP du tissu urbain existant.            En outre, le règlement du PLU impose que pour toute opération de construction de deux logements et plus, une densité comprise entre 17 et 23 logements/ha doit être respectée.</p> <p>L'extension de l'urbanisation prévue, vient en continuité Nord du bourg de Mary sur Marne, entre Mary et Lizy sur Ourcq, permettant de consolider cette « dent creuse » entre les deux communes.            La partie résidentielle de cette extension urbaine correspond à environ 1,1 ha. La densité imposée est d'environ 25 logements/ha.</p> <p>Les activités économiques sont autorisées dans les zones urbaines existantes de la commune.</p> <p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont protégés sur le plan de zonage au titre du code de Afm</p>

<p><b>Orientation et Objectifs du SCOT pour la commune de Mary sur Marne</b></p>	<p><b>Orientations et mesures envisagées dans le PLU</b></p>
<p>des trames verte et bleue du territoire                      Identifier les composants de la trame écologique du territoire                      Protéger les réservoirs de biodiversité                      Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire</p> <p>Veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales, garant d'une attractivité touristique                      Un territoire agricole préservé                      Une urbanisation limitée des coteaux                      Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire</p> <p><b>Gérer durablement les ressources</b>                      Protéger durablement la ressource en eau                      Garantir un approvisionnement en eau de qualité                      Préserver les milieux aquatiques et les zones humides</p> <p>Encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergie</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, haies, ripisylves, les espaces verts urbains, les parcs ainsi que les cours d'eau.                      Le chapitre 2.3 du règlement du PLU, dans les zones urbaines et à urbaniser, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.                      Les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels. Les zones humides avérées font l'objet d'un secteur particulier Nzh.                      Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs à OAP, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>De plus l'OAP thématique a pour objectif de préserver aux mieux les espaces naturels et les paysages lors de la mise en œuvre des nouvelles opérations.</p> <p>Le règlement de la zone agricole A autorise uniquement les constructions à destination agricole, la diversification de l'activité agricole et les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.                      Il n'est pas envisagé d'extension de l'urbanisation sur les coteaux.                      Le patrimoine architectural remarquable a été répertorié sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de préservation sont établies dans le règlement.</p> <p>Voir partie VIII du présent rapport.</p> <p>Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction.                      Le règlement de l'ensemble des zones définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.</p>

<b>Orientation et Objectifs du SCOT pour la commune de Mary sur Marne</b>	<b>Orientations et mesures envisagées dans le PLU</b>
Maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé	Les zones A et B du Plan des Surfaces Submersibles sont reportées sur le plan de zonage et les prescriptions réglementaires qui y sont attachées sont précisées dans le règlement. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est exposé dans le rapport de présentation, dans les dispositions du règlement et en annexe du PLU.

## 1. Les obligations du SCOT en matière de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat

Selon les obligations du SCOT Marne-Ourcq, issues du SDRIF, la commune de Mary sur Marne est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 15 % :

- 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 et d'habitat

La **densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans la commune divisée par la surface urbanisée de référence à fin 2013.

**Densité humaine fin 2013**

Nombre d'habitants en 2014 (INSEE)	1207
Nombre d'emplois en 2014 (INSEE)	484
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2013 (ha) d'après le référentiel SDRIF	54
<b>Densité humaine (pers/ha) en 2013</b>	<b>31,3</b>

La densité humaine est estimée à 31,3 pers/ha fin 2013 sur la commune de Mary sur Marne. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de 15 %.

**Densité humaine à l'horizon 2030**

Densité humaine fin 2013	Densité humaine à l'horizon 2030 (+15 % par rapport à 2013)	Nbr d'habitants et/ou d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF
31,3	36	254

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité humaine de la commune de Mary sur Marne devrait atteindre 36 pers/ha soit une augmentation de 254 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle.**

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) fin 2013.

**Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013**

Nombre de logements en 2014 (INSEE)	459
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat en 2013(ha) d'après le référentiel SDRIF	36,7
<b>Densité des espaces d'habitat (lgts / ha)</b>	<b>12,5</b>

La densité des espaces d'habitat est de 12,6 fin 2013 sur la commune de Mary sur Marne. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de 15 %.

**Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030**

<b>Densité des espaces d'habitat fin 2013</b>	<b>Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+15 % par rapport à 2013)</b>	<b>Nbr de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF</b>
12,5	14,5	73

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune de Mary sur Marne doit atteindre 14,5 lgts/ha soit une augmentation de 73 logements sur les espaces d'habitat.**

Ainsi, pour atteindre cet objectif d'augmentation de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, la commune de Mary-sur-Marne doit enregistrer une augmentation de 254 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle et une augmentation de 73 logements sur les espaces d'habitat.

Bilan des logements déjà réalisés entre 2014 et 2019 :

- Entre 2014 et 2016, 40 logements ont été réalisés selon les données de l'INSEE.
- Entre 2017 et 2019, 17 logements ont été réalisés dont 14 liés à la reconversion de l'ancienne maison de retraite en logements et 3 réalisés dans le diffus.

**Ces 57 logements contribuent d'ores et déjà aux objectifs de densification définis par le SCOT.**

En outre, **le potentiel de création de logements (voir partie I-B analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis) à l'intérieur de l'espace d'habitat existant est estimé à 49 logements environ.**

Au total, les 57 logements déjà réalisés et les 49 potentiels représentent **106 logements qui équivalent à environ 269 habitants. Ils permettent donc de répondre aux objectifs de densification du SCOT.**

**Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil**

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

### Capacité d'accueil à l'horizon 2030

Nombre d'habitant en 2014 (INSEE)	1207
Nombre d'emploi en 2014 (INSEE)	484
Surface de l'espace urbanisé (ha)	54
<b>Densité humaine fin 2013 (pers/ha)</b>	<b>31,3</b>
Nombre d'habitant supplémentaire en 2030	206
Nombre d'emploi supplémentaire en 2030	
Extension de l'urbanisation prévue à l'horizon 2030 (ha)	2
<b>Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030</b>	<b>33,9</b>
<b>Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030</b>	<b>19,3%</b>

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va s'accroître d'environ 8,2 % passant ainsi de 31,3 personnes/ha à 33,9 personnes/ha sur la commune de Mary-sur-Marne.

## 2. Les obligations du SCOT au regard de la production de nouveaux logements entre 2013 et 2033

Le SCOT Marne Ourcq identifie 9 pôles de proximité dont Mary-sur-Marne. L'ensemble de ces 9 pôles ont pour objectif de produire 1330 nouveaux logements à l'horizon 2033, soit 66,5 logements/an.

**Ainsi, afin d'être en compatibilité avec le SCOT, la commune de Mary-sur-Marne doit produire environ 140 nouveaux logements entre 2013 et 2033.**

En outre, le SCOT impose que 50% de ces nouveaux logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés existant (en densification).

**Pour répondre à cela, au moins 70 nouveaux logements doivent être construits en densification.** Dans le chapitre 1. ci-dessus, 106 logements ont déjà été réalisés en densification ou sont potentiellement réalisables en densification. Ils permettent donc de répondre aux objectifs du SCOT en matière de densification.

**A ces 106 logements s'ajoutent un potentiel réaliste de 6 logements vacants** pouvant être réoccupés et ainsi venir gonfler le stock de logements sur la commune.

**Au total ce sont donc 112 logements qui peuvent être produits en densification.**

**Pour atteindre les 140 logements à réaliser entre 2013 et 2033, Il est donc nécessaire que 28 logements soient réalisés en extension du tissu urbanisé existant.**

## **Potentiel d'extension de l'urbanisation offert par le SCOT**

Le SCOT permet une extension de l'ordre de 10% de l'espace urbanisé de référence existant à fin 2013, défini dans ce document à 5,4 ha.

Depuis 2014, aucune extension de l'urbanisation n'a été réalisée.

Ainsi, la commune peut envisager une extension de son urbanisation de l'ordre de 5,4 ha.

Cependant, doivent être déduites de ce potentiel :

- La superficie du projet de ZACOM porté par le SCOT soit 2,5 ha, même si ce projet est différé dans le temps et ne trouve pas de traduction réglementaire dans le présent PLU.
- La superficie de terrains mutualisés, soit 0,8 ha (pour la Zone d'Activités Lizy-Mary-Ocquerre) entériné dans le SCOT.

Il reste donc un potentiel d'extension d'environ 2 ha qui correspond à l'espace de développement comprenant une mixité fonctionnelle à destination d'habitat, d'équipements collectifs et de services de proximité.

Conformément à l'objectif de production de nouveaux logements porté par le SCOT, la commune de Mary-sur-Marne doit donc **réaliser environ 28 logements en extension du tissu urbanisé existant dans cet espace, selon une densité de 25 logements/ha.**

## **B. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

---

La commune de Mary-sur-Marne est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU protège le milieu humide avéré via une inscription sur le plan de zonage à laquelle est liée une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection. De plus, le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).
- La Marne et l'Ourcq sont classées en zone naturelle.
- Dans le règlement des zones UA, UB et N, les prescriptions attachées au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) sont rappelées et permettent d'encadrer la constructibilité.
- La commune n'apparaît pas comme un territoire exposé à un risque important d'inondation dans le PGRI.

### **C. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)**

---

#### **Construction à usage de bureaux**

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune de Mary-sur-Marne est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

#### **Stationnement vélos**

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU. Depuis, le code de la construction et de l'habitation a précisé de nouvelles normes plancher.

Le règlement de la commune de Mary-sur-Marne est compatible avec le PDUIF et le code de la construction et de l'habitation dans la mesure où le règlement établit les prescriptions en matière de stationnement vélos.

**VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

---

**1. RESSOURCE EN EAU**

**a) Alimentation en eau potable**

La commune de Mary sur Marne appartient à la communauté de communes du Pays de l'Ourcq compétente en matière de service d'eau potable. La commune est alimentée en eau potable grâce à un réservoir présent sur son territoire d'environ 1500 m<sup>3</sup>. Cette eau provient de deux puits de captage situés à Lizy-sur-Ourcq, l'un d'une capacité nominale de 100m<sup>3</sup>/h captant les nappes des alluvions, le second d'une capacité nominale de 20 m<sup>3</sup>/h captant l'eau dans les calcaires du Lutétien et les sables et graviers de l'Yprésien.

Les procédures administratives de protection de ces deux captages sont en cours.

L'eau distribuée est préalablement traitée au sein de l'unité de traitement de Lizy-sur-Ourcq notamment pour les composantes de fer.

La commune bénéficie d'un réseau d'une longueur d'environ 10 km permettant un bon rendement et peu de pertes.

La qualité de l'eau est impactée depuis quelques années par des dépassements en pesticide sans toutefois nécessiter des recommandations d'usage. La communauté de communes a lancé des démarches pour améliorer la qualité de l'eau distribuée à court terme et s'est engagée à pérenniser à plus long terme la ressource par de nouvelles recherches en eau.

**L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (1400 habitants environ sur la commune soit environ 240 habitants supplémentaires à l'horizon 2033) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.**

Par ailleurs, les orientations prises par la commune de Mary sur Marne dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines et à urbaniser dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise

leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

#### **b) L'assainissement des eaux usées**

La Communauté de communes du Pays de l'Ourcq est directement compétente en matière d'assainissement collectif sur les 22 communes qui la composent. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Saur.

Mary-sur-Marne possède une station d'épuration de type boues activées dans la partie Ouest du territoire communal. Cette station mise en service en 1983 a une capacité de traitement de l'ordre de 8600 Equivalent-Habitant (EH). Son milieu récepteur est l'Ourcq.

Trois communes sont rattachées à cette station: Ocquerre, Lizy-sur-Ourcq et Mary sur Marne représentant une population d'environ 5200 habitants.

Le réseau de collecte des eaux usées est de type séparatif. Il existe ainsi 7236 m de réseaux eaux usées et 5217 m de réseau eaux pluviales.

Sur la commune, il y a 430 branchements d'assainissement collectif et environ 23 installations d'assainissement non-collectif relevant du S.P.A.N.C. Ces installations concernent essentiellement les extrémités Est et Ouest de la commune.

La communauté de communes a engagé en début d'année 2020 l'élaboration des schémas directeurs en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable à l'échelle de son territoire.

**L'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (240 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2033) est compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration de Mary sur Marne qui présente une capacité nominale de 8 600 EH.**

#### **c) La gestion des eaux pluviales**

La commune de Mary sur Marne dispose d'un réseau d'eaux pluviales en séparatif comme indiqué au chapitre 2 précédemment. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau séparatif permet de mieux gérer les brutales variations de débit dues aux fortes pluies et d'éviter ainsi les débordements d'eaux usées vers le milieu naturel. De plus, il permet de mieux adapter la capacité des stations d'épuration et les traitements en fonction de l'origine de l'eau : eaux usées issues des utilisations domestiques de l'eau potable (WC, salle de bains, cuisine, buanderie, etc.) ou eaux pluviales (eaux de ruissellement et toitures, de drainage, etc.).

Cela étant, les eaux pluviales de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, il est nécessaire notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

Pour cela, la gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements collectifs, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la prise en compte du développement durable développe également la thématique de gestion des eaux pluviales de la façon suivante :

**« Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

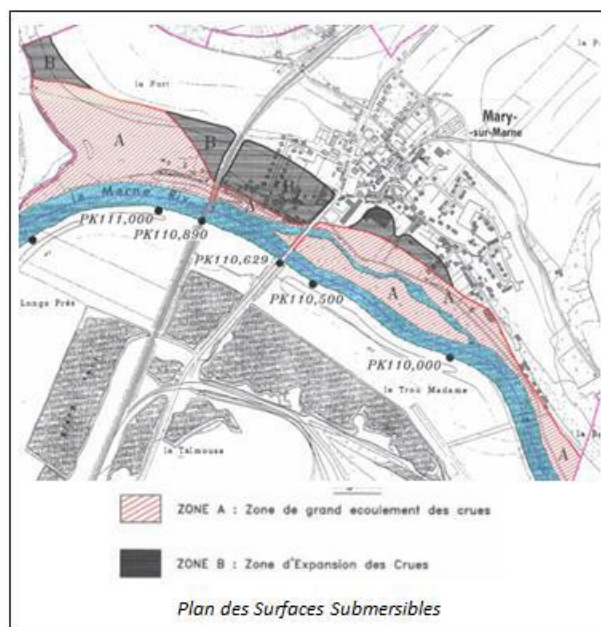
- *utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues...*
- *réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, stationnement) : evergreen, sol stabilisé »*

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

## 2. LES RISQUES NATURELS

### a) Le risque inondation et coulée de boue

La commune de Mary sur Marne est concernée par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) lié au phénomène de crue des eaux de la Marne.



L'espace soumis à l'aléa d'inondation selon le PSS couvre le Sud du tissu urbain de la commune.

Par ailleurs, entre des altitudes, en plateau, d'environ 110 m NGF et en vallée de 50 m NGF, les coteaux présentent des pentes de plus de 7% en moyenne.

Les ruissellements lors d'abondantes chutes de pluies peuvent créer des coulées de boue.

Le PLU de la commune prend en compte ce risque inondation et coulée de boue :

- par sa présentation dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1) et à titre d'information en annexe du présent PLU (document des Servitudes d'Utilité Publique).
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionne dans la prise en compte des risques de préserver les champs d'expansion des crues.
- le plan de zonage identifie les zones A et B de grand écoulement des crues et d'expansion des crues. Des prescriptions règlementaires issues du décret et des arrêtés préfectoraux relatifs au PSS sont définies dans le règlement pour les espaces A et B. En tout état de cause, dans ces espaces A et B, les zones urbaines existantes ne sont pas agrandies et la vallée de la Marne fait l'objet d'un classement protecteur en zone naturelle N interdisant les constructions et limitant ainsi les risques vis-à-vis de la population.
- dans l'aménagement du territoire :
  - il n'est pas prévu d'urbanisation nouvelle à l'intérieur des espaces A et B (aucun secteur de densification n'a été retenu au droit de ces espaces) ; par ailleurs, les prescriptions règlementaires définies dans le règlement pour les

espaces A et B limitent de façon drastique l'utilisation et l'occupation des sols afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans ces zones de grand écoulement des crues et d'expansion des crues.

- il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales.
- il est prévu de maintenir le caractère boisé du versant, des espaces ouverts dans les zones urbaines (espaces verts urbains, parcs, ...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

**b) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

La commune de Mary sur Marne est touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles.

La totalité du territoire est identifiée comme encourageant un aléa moyen.

Ce risque est localisé et explicité dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1), et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2 des zones concernées, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

**c) Le risque sismique**

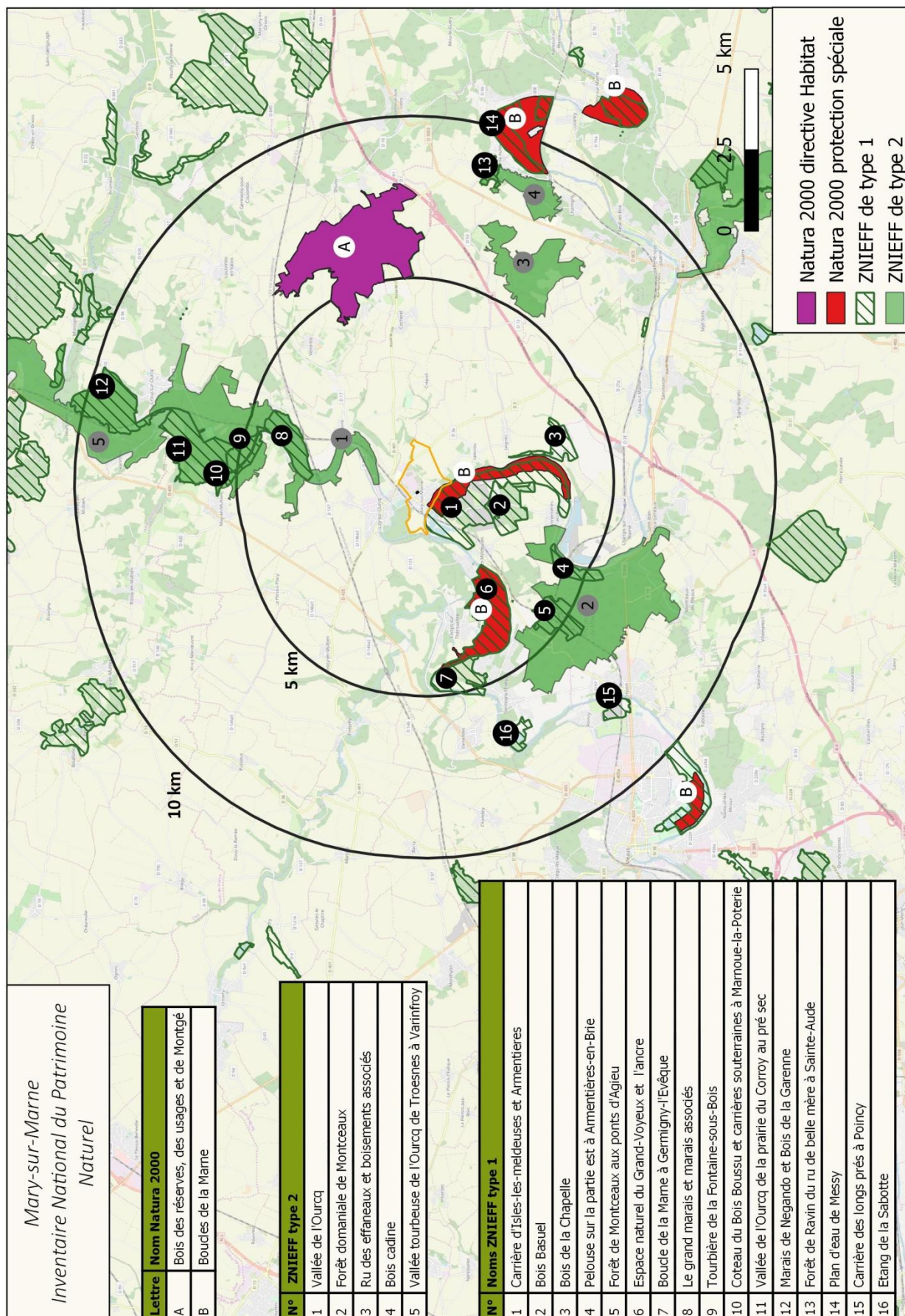
La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

**d) Le risque de remontées de nappes**

La commune de Mary sur Marne est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement au Sud et à l'Ouest de son territoire en limite de l'urbanisation. Ce sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Le PLU prend en compte ce risque de remontées de nappe dans le sens où il intègre ces données dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

Les vallées de la Marne et de l'Ourcq font l'objet d'un classement protecteur en zone naturelle N interdisant les constructions et limitant ainsi les risques vis-à-vis de la population.



## **B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL**

---

### **Evaluation des incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000**

#### **1.**

#### **a) Etat des lieux et enjeux environnementaux des sites NATURA 2000 (d'après les données de l'INPN)**

##### ***La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112003 « Boucles de la Marne »***

Le réseau de zones humides qui constitue cette ZPS, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau.

Plusieurs menaces pèsent sur la pérennité des milieux de la zone et sur la qualité de ses paysages :

- Une pression urbanistique croissante, en lisière des secteurs boisés notamment.
- Le développement de vastes infrastructures de transport à proximité.
- Une remise en culture sur des zones reconnues d'intérêt ornithologique.
- Une diminution des surfaces inondables.
- Une gestion de certains secteurs (base de loisirs) prenant insuffisamment en compte les enjeux ornithologiques.

**La situation de ce site impose de le prendre en compte dans la présente évaluation environnementale.**

##### ***La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR1102006 « Bois des réserves, des usages et de Montgé »***

Le site des bois des Réserves, des Usages et de Montgé constitue un ensemble de milieux diversifiés comprenant en majorité des boisements, ainsi que de nombreux milieux ouverts (grandes cultures, jachères, prairies, clairières), bosquets et haies. La diversité des milieux contribue à la richesse écologique du secteur. Une population importante de Sonneurs à ventre jaune (*Bombina variegata*) y a été découverte récemment, ce qui confirme l'intérêt particulier du site. La population de ce batracien y a été étudiée en 2004 et 2005 par le Muséum national d'Histoire naturelle (Département écologie et gestion de la biodiversité). Un comptage précis

des effectifs a permis de mettre en évidence la présence de plus de 100 individus, ce qui permet d'affirmer qu'il s'agit de la plus importante population connue en Ile-de-France.

Le site abrite 4 espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE :

- le Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) – Aire d'évaluation spécifique : 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
- le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) - Aire d'évaluation spécifique : 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
- le Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*) - Aire d'évaluation spécifique : 5 km autour des gîtes de parturition et 10 km autour des sites d'hibernation.
- le Grand Murin (*Myotis myotis*) - Aire d'évaluation spécifique : 5 km autour des gîtes de parturition et 10 km autour des sites d'hibernation.

Compte tenu de la distance séparant ce site au territoire de Mary sur Marne, de son appartenance à des bassins versants différents, des vastes espaces agricoles et naturels préservés entre Mary sur Marne et le site Natura 2000 se présentant comme de véritables espaces tampons et de la présence de nombreuses barrières physiques entre cette ZSC et le territoire, aucune incidence liée à la mise en œuvre du PLU n'apparaît envisageable qu'elle soit directe ou indirecte.

**Ce site ne sera donc pas pris en compte dans l'évaluation environnementale.**

## b) Les incidences du PLU sur la ZPS FR1112003 des Boucles de la Marne

### PRESENTATION DU SITE

Les principales espèces ayant justifié la désignation du site en Zone de Protection Spéciale sont listées dans le tableau suivant :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
Balibuzard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>
Chevalier combattant	<i>Philomachus pugnax</i>
Fuligule nyroca	<i>Aythya nyroca</i>
Gorgebleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>
Guifette noire	<i>Chlidonias niger</i>
Harle piette	<i>Mergellus albellus</i>
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>
Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>
Oedicnème criard	<i>Burhinus oedicnemus</i>
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>

Source : SCoT Marne-Ourcq

INTERET ENVIRONNEMENTAL DU SITE

ZPS LES BOUCLES DE LA MARNE	
<b>INTERETS ENVIRONNEMENTAUX DU SITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une importante mosaïque de milieux : Plans d'eau, roselières, friches sèches et humides, fruticées, boisements alluviaux...</li> <li>- Présence de 19 espèces répertoriées à l'annexe I de la Directive Oiseaux</li> <li>- Rôle des zones humides dans le fonctionnement écologique du territoire :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des flux hydrauliques (zones tampons qui limitent les risques d'inondations)</li> <li>- Filtration des eaux (dépollution naturelle)</li> <li>- Habitats privilégiés pour de nombreuses espèces animales et végétales...</li> </ul> </li> <li>- La présence de boisements alluviaux et de milieux ouverts en lien avec les coteaux boisés assure une continuité écologique entre la vallée de la Marne et les secteurs de plateaux (de la Brie, de l'Orxois et du Multien).</li> <li>- zone d'hivernage d'importance national notamment pour les Anatidés et les Laridés</li> </ul>
<b>OBJECTIFS DE PRESERVATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre les sources de pollution des eaux.</li> <li>• Maintenir un bon fonctionnement hydraulique des zones humides et gérer les niveaux d'eau.</li> <li>• Maintenir une végétation ripuaire (ripisylve, roselière...).</li> <li>• Préserver les milieux ouverts (friches, pelouses, fruticées...) en luttant contre l'embroussaillage.</li> <li>• Limiter les intrants et l'usage de produits phytosanitaires dans la gestion des milieux agricoles, forestiers et ouverts.</li> </ul>

Source : SCoT Marne-Ourcq

**Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne**

**INCIDENCES POSITIVES PREVISIBLES**

- La préservation de l'ensemble des habitats présents sur le site par leur intégration dans la trame verte et bleue, leur rôle de corridor écologique étant essentiel sur le territoire.

- La préservation de la qualité écologique du cours d'eau par son classement en zone Naturelle N.

- Le site étant situé au sein de la vallée de la Marne, il bénéficie également de la préservation du champ d'expansion des crues de la Marne.

- La préservation de boisements alluviaux par leur identification en zones humide.

**INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES**

- Le site peut subir les conséquences d'un développement de l'habitat et des équipements collectifs sur la zone d'extension de l'urbanisation au Nord du bourg et sur les secteurs de densification au sein du bourg. Sans venir directement au contact du site, le développement de l'habitat et des équipements, va engendrer une imperméabilisation des sols et un phénomène de ruissellement plus importants qui risquent de rejoindre plus rapidement le milieu récepteur et donc de concentrer les pollutions urbaines, dégradant ainsi la qualité des eaux.

- Le site peut également être impacté par l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accroissement de la population. Ces nuisances sont particulièrement néfastes pour les espèces d'oiseaux qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau Natura 2000.

**MESURES D'EVITEMENT OU D'ACCOMPAGNEMENT**

- Le classement de l'ensemble du site Natura 2000 comme réservoir de biodiversité en zone Naturelle N impose de fait une protection stricte des milieux qui le compose.

- La protection autour du cours d'eau préserve la ripisylve ou les espaces herbacés permettant de créer une zone tampon.

- La capacité d'accueil de nouveaux habitants est adaptée à la capacité de l'unité de traitement, évitant ainsi toute dégradation de la qualité chimique des cours d'eau, principaux milieux récepteurs.

- L'optimisation du développement urbain dans le tissu existant permet également de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. En outre, la zone d'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg est éloignée d'environ 600 mètres du site et séparé de lui par l'urbanisation existante.

- Les ruissellements seront limités par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou par récupération dans des bassins ou noues.

### **Impact sur les principales espèces qui ont justifiées la désignation de la ZPS**

Afin de limiter les répétitions, les espèces avicoles présentées ci-après ont été groupées en fonction des milieux qu'elles fréquentent.

*Balbuzard pêcheur, Blongios nain, Butor étoilé, Chevalier combattant, Fuligule nyroca, Gorgebleue à miroir, Guifette noire, Harle piette, Martin-pêcheur d'Europe, Mouette mélanocéphale, et Sterne pierregarin*

L'ensemble des espèces citées ci-dessus sont identifiées en espèces hivernantes dans le Document d'objectif du site. Ces espèces étant inféodées aux milieux aquatiques, les effets directs du PLU sur ces dernières sont inexistant dans la mesure où l'ensemble de ces milieux aquatiques et de la zone humide avérée qui leur est associée, potentiellement fréquentés par ces espèces, sont protégés par les orientations affichées dans le PLU (préservation stricte du site Natura 2000 en zone Naturelle N, préservation de la zone humide avérée...).

*Bondrée apivore et Pic noir*

L'aire d'évaluation spécifique du Pic noir est de 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux, tandis que celle de la Bondrée apivore est de 3,5 km. Tout comme le Pic noir, la Bondrée apivore est une espèce essentiellement forestière. Les sous-bois clairsemés lui sont favorables pour la recherche des hyménoptères qui constituent la base de son régime alimentaire.

La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucun impact sur ces espèces dans la mesure où le PLU préserve les boisements présents sur le territoire ce qui limite fortement les risques de destruction d'habitat et de ce fait d'espèces.

*Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, et Hibou des marais*

L'aire spécifique d'évaluation de ces trois rapaces se situe dans un rayon de 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux. Ces espèces, à large rayon d'action, requièrent un vaste espace agricole continu (aire de chasse). L'impact potentiel du PLU sur ces espèces se limite au prélèvement agricole pour l'extension en continuité de la zone urbaine existante. Ce prélèvement étant strictement limité et non situé dans un vaste espace agricole continu, le risque de perturbation de ces espèces est de ce fait très limité.

*Milan noir*

L'aire spécifique d'évaluation du Milan noir s'étend dans un rayon de 10 km autour du site de reproduction. Pour autant, bien que ce rapace puisse stationner dans les bords de villes et fréquenter les décharges pour s'y nourrir, il préférera les grands arbres à proximité de cours d'eau ou de plan d'eau – son alimentation se composant principalement de poissons morts ou moribonds.

La préservation des boisements rivulaires et de la zone humide avérée participent pleinement au maintien de l'habitat du Milan noir sur la commune. Aucun projet de développement sur des secteurs sensibles n'étant prévu sur la commune, le PLU n'engendrera pas d'impact négatif sur cette espèce.

*Pie-grièche écorcheur*

L'aire spécifique d'évaluation de la Pie-grièche écorcheur s'étend dans un rayon de 3 km autour du site de reproduction. L'espèce recherche les milieux ouverts à végétation buissonneuse. La Pie-grièche écorcheur, qui se nourrit d'insectes, de petits oiseaux et de lézards, présente en effet la particularité d'empaler ses proies sur les épines de Prunellier ou

d'Aubépine par exemple. Les orientations prises dans le PLU participent au maintien des espaces ouverts et enherbés, en particulier au niveau de la zone humide avérée.

#### *Œdicnème criard*

Son aire d'évaluation spécifique a été estimée à 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux. Cette espèce apprécie les terrains caillouteux, ensoleillés, et notamment les prairies sèches, les cultures basses ou les friches, où il trouve les invertébrés dont il se nourrit. La limitation de l'extension urbaine et le maintien des espaces ouverts enherbés participent à la préservation des habitats potentiellement attractifs pour l'œdicnème criard.

**Le risque d'incidences négatives du PLU sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne est donc globalement assez faible. Il ne relève que des incidences indirectes engendrées par l'extension limitée de l'urbanisation sur l'espace agricole, espace peu favorable aux espèces décrites et situé en limite des zones actuellement urbanisées.**

**On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Mary-sur-Marne n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des espèces qui ont justifié la désignation du site.**

## **Prise en compte et préservation de la trame verte et bleue**

### **2.**

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- une trame bocagère accueillant des alignements d'arbres remarquables et des haies
- une trame boisée accueillant différents espaces boisés
- une trame humide accueillant les cours d'eau de la Marne et l'Ourcq, les ripisylves, une mare, une zone humide avérée.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements de la trame boisée font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU,
- Les éléments végétaux de la trame bocagère, identifiés comme « alignements d'arbres, haies » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les cours d'eau de la Marne, de l'Ourcq, les ripisylves et la mare sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame humide et les continuités écologiques associées au titre de l'article L. 151-23 du CU ; de la même façon, les zones humides avérées font l'objet d'un classement spécifique au plan de zonage Nzh auquel est liée une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection ; de plus, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides probables identifiées par les études menées par la DRIEAT. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le

pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).

- Les espaces verts urbains et les parcs, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Haies et alignements d'arbres**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas uniquement floristique mais plutôt faunistique.

En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines peuvent être hautement patrimoniales (chiroptères notamment).

- **la trame boisée**

C'est la principale continuité écologique sur le territoire. Elle se retrouve sur le sommet ou les pentes de la vallée de la Marne, mais également en fond de vallée. Elle constitue le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux dont rapaces nocturnes, mammifères dont chauves-souris, insectes, amphibiens...).

- **la trame humide**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver).

Les zones humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

Ainsi, le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Mary sur Marne.

De plus, les espaces voués à la densification et renouvellement des espaces bâtis du bourg ainsi que l'espace voué à l'extension de l'urbanisation en continuité du bourg font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants.

### **Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue**

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où :

- le projet urbain priorise le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant afin de limiter l'extension urbaine en continuité avec le tissu existant. Ainsi, le PLU inscrit des objectifs de développement résidentiel et

économique en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCOT Marne-Ourcq. L'extension urbaine est limitée à 4,5 ha.

En limitant l'extension urbaine, le PLU affiche la volonté de reconquérir les espaces libres situés à l'intérieur des espaces bâtis tels que les dents creuses et l'espace de renouvellement urbain, ne présentant pas d'intérêt écologique dans le sens où ils ne font pas partie de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

L'objectif de préservation des terres agricoles est également affiché par la volonté de réaliser près de 65 % des nouveaux logements en densification, ce qui représente 49 logements.

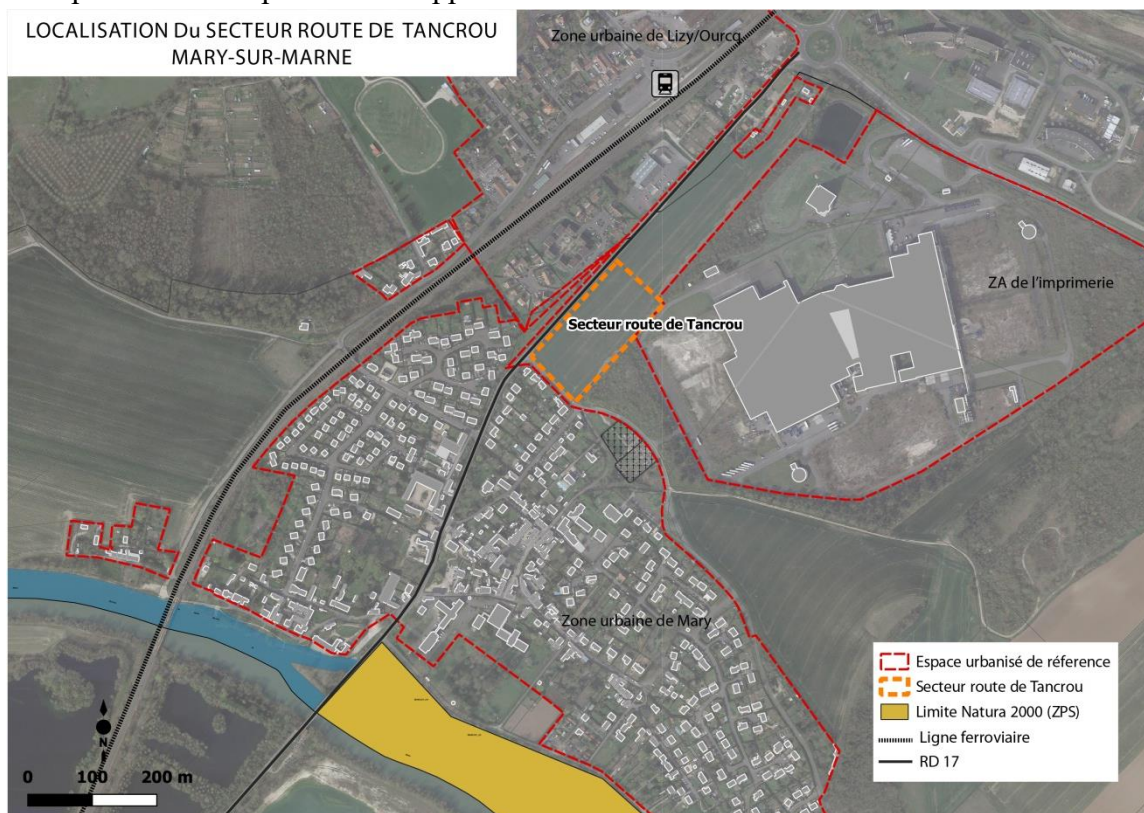
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

Cependant, une incidence potentielle du PLU sur le milieu naturel est à mentionner ; elle est relative à l'extension de l'urbanisation sur l'espace agricole en continuité Nord du bourg.

En effet, conformément à son rôle de pôle de proximité au niveau intercommunal entériné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq, la commune doit s'organiser pour une croissance démographique dynamique (voir partie III-A Les choix retenus pour établir le PADD).

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est nécessaire d'étendre localement l'urbanisation dans la continuité Nord du village. Cet espace, d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, services) dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq, a vocation à accueillir 28 logements environ.

L'espace concerné par ce développement est délimité sur la carte ci-dessous.



Ce site, en continuité urbaine du bourg de Mary sur Marne, est limité par la RD 17 et la route de Tancrou. La gare ferroviaire de Lizy/Ourcq est localisée à environ 500 mètres.

Ce site d'extension de l'urbanisation est inscrit dans une « dent creuse » comprise entre la zone d'activités de l'imprimerie, la zone urbaine de Mary et la zone urbaine de Lizy/Ourcq.

Il se développe sur une parcelle agricole.



*Vue depuis la route de Tancrou*



*Vue depuis la RD 17*

Le principal enjeu environnemental est lié à la présence sur la Commune de Mary de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des Boucles de la Marne. Le site d'extension de l'urbanisation est situé au nord de la ZPS, à environ 600 mètres et il est séparé d'elle par la zone urbaine de Mary.

L'impact négatif prévisible est lié à la suppression de 2 ha de terres agricoles.

Toutefois, l'impact environnemental sera donc limité, le projet ne créant pas une extension de l'enveloppe urbaine vers les espaces naturels.

Cet espace agricole, isolé au sein des zones bâties de Lizy et de Mary, ne constitue pas un habitat favorable aux espèces répertoriées sur le site Natura 2000 (voir partie B1.). Si les espaces agricoles servent d'aire d'alimentation pour certaines espèces (Busard des roseaux, Busard Saint-Martin...), il faut que ces derniers soient vastes et contigus, ce qui ne correspond pas à la situation du terrain agricole concerné par l'extension de l'urbanisation.

**De ce fait, l'aménagement de la zone n'engendrera aucun impact direct sur le site Natura 2000 et les espèces qu'il abrite.**

Néanmoins, quelques mesures réductrices d'incidences sont prises par le PLU (dans les OAP et le règlement) sur cet espace de développement pour favoriser la biodiversité et les continuités écologiques :

- Concilier le développement urbain avec la biodiversité et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
- Réaliser un traitement végétal paysager de ce nouvel espace en développement
- Conforter l'écran végétal vis-à-vis de la zone d'activités
- Maintenir les espaces boisés entre la zone et le site d'activités de l'imprimerie.
- Le règlement du PLU impose le respect dans l'ensemble de la zone à urbaniser un coefficient d'espace en pleine terre intégrant la réalisation des strates arborée, arbustive et herbacée ainsi que la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales adaptée au site en limitant les rejets dans les réseaux collecteurs.

## C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes et l'inscription d'une zone à urbaniser en continuité et en consolidation du tissu urbain existant conduit à impacter l'espace agricole de façon mesurée.

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste (107,22 ha) et homogène permettant d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole, en sachant qu'il n'existe qu'une seule exploitation agricole sur la commune dont l'exploitant est proche de la retraite.

Ainsi, la commune s'est fixée un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 4,5 ha pour le développement de l'urbanisation dont 1,1 ha pour de l'habitat, 2,5 ha pour l'activité économique (ZACOM à court moyen-terme) et 0,9 ha pour les équipements collectifs.

Cette consommation d'espace est justifiée au regard des objectifs et orientations du SCOT Marne-Ourcq.



Enfin, la zone à urbaniser n'est concernées par aucune exploitation agricole soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (circulaire du 10/09/1999 sur les incidences de la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme).

## **D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE**

---

### **Le patrimoine architectural et paysager**

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes de Mary sur Marne (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables, des éléments paysagers (parcs et espaces verts urbains)**, repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repérés, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments et sur le petit patrimoine local doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des perspectives visuelles sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage. Ces perspectives visuelles doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de préserver la qualité paysagère de Mary sur Marne, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement et de renouvellement urbain prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité, au paysagement des espaces de stationnement.

En outre, pour le secteur d'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, afin d'intégrer la modification de l'enveloppe urbaine et la création de nouveaux fronts bâtis, l'OAP impose :

- la préservation des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti en front urbain discontinu.

### **Le patrimoine archéologique**

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.».

## **E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE**

---

### **Les voies de communications et les déplacements**

Le développement urbain dans le tissu existant ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et activités, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile notamment sur l'axe principal que représente la RD 17.

A raison de 2 voitures par logement, on peut estimer qu'en moyenne, le développement urbain engendrera chaque matin (entre 6h30 et 9h30) et le soir (entre 16h30 et 19h30) le passage d'environ **150 véhicules / 3h, soit 50 véhicules/heure (moins d'un véhicule par minute)**, ce qui représente une augmentation limitée de la circulation.

En outre, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

**Ainsi, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 35 environ par** heure de pointe.

- l'émergence du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

**Ainsi, deux fois par semaine, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 20 environ par** heure de pointe.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Ainsi, deux objectifs sont poursuivis :

- Prévoir le réaménagement du carrefour entre la RD 17 et la route de Tancrou en lien avec l'extension de l'urbanisation
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture passe notamment dans le PLU par :

- Favoriser les déplacements en transports en commun en pérennisant les lignes de bus existantes et en élargissant les plages horaires particulièrement vers la gare de Lizy-sur-Ourcq
- Développer les déplacements alternatifs doux (cheminement piéton, voie cyclable) et notamment vers la gare de Lizy-sur-Ourcq afin d'améliorer sa desserte et vers la zone d'activités existante mais également au sein des nouvelles opérations de développement urbain (notamment sur les espaces de développement situés entre le village et Lizy-sur-Ourcq le long de la RD17). Cette inscription dans les orientations d'aménagement et de programmation permet de constituer de nouvelles circulations douces au sein des entités urbaines à développer, en lien avec celles existantes
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants qui irriguent le village et permettent de rejoindre facilement les équipements et services sont préservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation ou d'activités et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions réglementaires des chapitres 2.4.

## **Les nuisances**

### **2.**

L'urbanisation des espaces libres et le renouvellement urbain pour le développement de l'habitat ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, en consolidation des espaces déjà urbanisés, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cette urbanisation nouvelle va également générer une augmentation de la production de polluants atmosphériques du fait des dispositifs de chauffage basés sur la combustion de produits pétroliers ou de substituts. Bien que cette pollution ne soit pas quantifiable (car dépendante des technologies utilisées et de l'isolation des bâtiments), elle restera faible eu égard au nombre de logements répartis sur l'ensemble de la commune pour une période d'une quinzaine d'année.

De plus, la situation majoritairement rurale du territoire assure un brassage important et donc une bonne dilution de ces polluants qui participeront cependant, à leur échelle, à l'augmentation de la concentration de l'atmosphère en gaz dits « à effet de serre ».

L'urbanisation de terrains qui n'étaient pas bâtis présente deux types d'effets sur le climat :

- effets microclimatiques : en changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.

- effets macroclimatiques : par les pollutions atmosphériques résultantes (cf. ci-dessus), l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Mary sur Marne, passant notamment par la réalisation des opérations de développement et de renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine de Mary sur Marne en termes de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements

économique en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence actuelle et future d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

La mise en place de ce projet urbain visant à une densification de l'enveloppe bâtie, à une mixité fonctionnelle et typologique, au rapprochement des habitants aux équipements et services publics ainsi qu'aux activités, aura un effet positif sur la qualité de l'air en limitant les déplacements automobiles journaliers.

Néanmoins, afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation des transports en commun existants et en élargissant les plages horaires particulièrement vers la gare de Lizy-sur-Ourcq. Ce développement à proximité d'une gare a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit des secteurs de développement et notamment en direction de la gare de Lizy-sur-Ourcq

En outre, le télétravail évoqué précédemment et qui s'est développé récemment pour les raisons sanitaires que l'on connaît va se poursuivre dans le futur, au même titre que le développement du co-voiturage et de ce fait réduire la circulation automobile. Parallèlement, le développement considérable des véhicules électriques (les immatriculations de véhicules électriques ont été multipliées par trois entre 2019 et 2020 selon l'Association nationale pour le développement de la mobilité électrique (Avere-France)) va réduire les nuisances phoniques et sur la qualité de l'air.

Dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.

### 3.

## **L'énergie**

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités vont entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et en continuité. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Le développement à proximité

d'une gare a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles.

Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé, avec le respect de la réglementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable et la mise en œuvre de techniques alternatives dans le bâtiment (éco-construction), en préconisant :

- L'utilisation des énergies renouvelables,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques,
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été,
- Privilégier les matériaux à forte inertie,
- Choisir une technique d'isolation adaptée

#### **4. Les risques technologiques**

La commune de Mary sur Marne est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (un réseau de gaz). Cette canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Ce risque est éloigné des zones d'habitat de Mary sur Marne.

Le site BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense trois sites à risque potentiel sur le territoire communal. Il s'agit de l'imprimerie Helio Print toujours en activité et de deux activités aujourd'hui terminées (une station-service et une chaudronnerie).

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1). De plus, concernant la canalisation de gaz, elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au présent PLU et y est à ce titre annexée (pièce n° 8).

Les projets de développement de l'habitat dans le tissu urbain du village et en continuité de celui-ci ne sont pas directement concernés par ces risques.

## **F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

---

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario envisagé.

Sur la seconde moitié du XXI<sup>e</sup> siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario qui intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO<sub>2</sub>. Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement.

Sur la première partie du XXI<sup>e</sup> siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO<sub>2</sub>, et de 45 jours selon le scénario sans politique climatique.

En Île-de-France, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI<sup>e</sup> siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une diminution du nombre de gelées en lien avec la poursuite du réchauffement.

Jusqu'au milieu du XXI<sup>e</sup> siècle cette diminution est assez similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO<sub>2</sub>, et de 30 jours selon le scénario sans politique climatique.

Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI<sup>e</sup> siècle en toute saison.

La démarche d'adaptation au changement climatique est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à adapter les sociétés humaines au climat actuel ou attendu ainsi qu'à ses conséquences, afin d'en réduire les impacts.

L'adaptation consiste à anticiper et limiter les dégâts éventuels provoqués par le changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires,

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.

- Il est imposé un coefficient de biotope qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement repose sur l'optimisation du tissu urbain existant ou construit et induit une extension urbaine limitée.
- Une OAP thématique est définie dans le PLU pour la prise en compte du développement durable dans les constructions en préconisant : l'utilisation des énergies renouvelables, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques, de maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été, de privilégier les matériaux à forte inertie et de choisir une technique d'isolation adaptée.

## G. BILAN DES EFFETS DE L'ELABORATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de l'élaboration du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	-	∅

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème	Effet de la Révision du PLU	
<b>Préservation des ressources naturelles</b>	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	±
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	+
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	+
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	+

	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	+
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
<b>Paysages et patrimoine</b>	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
<b>Santé environnementale des populations</b>	Prévention des risques technologiques	∅
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

## IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU:

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

*Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :*

### AXE I : ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN PERMETTANT DE CONFORTER LA COMMUNE DANS SON ROLE DE POLE DE PROXIMITE DEVOLU PAR LE SCOT

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles	Nombre d'habitants	2016 : 1173 habitants	INSEE
	Densité humaine	2013 : 31,3 personnes/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SCOT et SDRIF approuvé en 2013
	Nombre de logements	2016 : 499 logements	INSEE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
	Nombre de logements sociaux créés	2016 : 0 logement social	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Nombre de logements vacants	2016 : 23 logements vacants (4,6 % du parc de logements)	INSEE
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	<b>En 2016 :</b> 22 T1 21 T2 53 T3 124 T4 234 T5 et plus	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	<b>En 2015 :</b> 437 maisons 35 appartements	INSEE
	Densité d'habitat	2013 : 12,5 logements/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SCOT et SDRIF approuvé en 2013
Pérenniser et développer l'offre d'équipements	Nombre d'enfants scolarisés	2019/2020 : 136 élèves	Commune
	Equipements publics et hébergement touristique créés sur le territoire	/	Commune INSEE
Préserver et développer les activités économiques, commerces et services	Nombre d'établissement actifs	<b>Au 31 décembre 2015 :</b> Agriculture : 2 Industrie : 5 Construction : 13 Commerce, transport et services divers : 44 Administration publique, enseignement, santé et action sociale : 7	INSEE
	Nombre d'emplois	2016 : 460 emplois	INSEE
	Concentration d'emploi	2016 : 85,5 emplois pour 100 actifs	INSEE
	Nombre d'exploitation agricole	2021 : 1 exploitation	Recensement général agricole Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Promouvoir un développement urbain durable du territoire	<b>Optimiser les réseaux d'énergie</b>		
	Combustible principal des résidences principales	<b>En 2016 :</b> 46 % à l'électricité 32 % au gaz de ville ou de réseau 8 % au fioul 14 % avec un autre type de combustible	INSEE
	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers (panneaux solaires, éoliennes domestiques...)	/	Commune (autorisation d'urbanisme)
	<b>Préserver la ressource en eau</b>		
	Qualité de l'eau potable	En 2018, l'eau distribuée a été de bonne qualité, conforme aux limites de qualité réglementaire	Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France
	<b>Tenir compte des risques et des contraintes</b>		
	Nombre d'arrêtés portant constatation de catastrophe naturelle	8 arrêtés depuis 1983	géorisques.gouv.fr

**AXE II : PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Aménager le réseau viaire existant et garantir la sécurité des usagers	Nombre d'accident	Entre 2011 et 2017 : 1 accident grave	Département de Seine-et-Marne
Améliorer l'offre en stationnement automobile	Nombre de places de stationnement ouvertes au public créées	2020 : 56 places de stationnement en parc public sur le territoire	Commune
Favoriser les déplacements alternatifs	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	<b>En 2016 :</b> 74 % en voiture, camion ou fourgonnette 15,9 % en transports en commun, 4,1 % à pied 4,1 % sans transport 1,9 % en 2 roues	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	2016 : 1,51 véhicule/ménage	INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	2016 : 0 place	Commune
	Linéaire de piste cyclable créé et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	/	Commune
	Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques	2016 : 0 place	Commune
	Réalisation d'une aire de covoiturage	/	Commune

**AXE III : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Consommation d'espaces naturels et agricoles	A l'horizon 2030 : 4,5 ha	Commune
Préserver la trame verte et bleue et maintenir les continuités écologiques	Nombre de site Natura 2000	1 site ZPS des Boucles de la Marne	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Surface de la trame boisée	2021 : 26,73 ha	Commune
	Qualité des masses d'eau souterraines	La masse d'eau HG218 : en 2015, bon état quantitatif et bon état chimique.	BRGM
	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »	Airparif

**Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre**, le territoire de Mary sur Marne peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, qui effectue un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune de Mary sur Marne dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

## **X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE**

### **A. RESUME NON TECHNIQUE**

---

#### **1. Résumé du diagnostic territorial**

##### **a) Les documents supracommunaux**

##### **Le Schéma de Cohérence territoriale « Marne-Ourcq »**

Le Syndicat Mixte Marne-Ourcq a élaboré pour l'ensemble de son territoire un SCoT approuvé le 6 avril 2017. Ce document sert de cadre de référence aux 41 communes du Pays de l'Ourcq et du Pays Fertois dont la commune de Mary-sur-Marne.

##### ➤ Organiser le développement urbain

Le SCoT distingue deux niveaux de polarité :

- Les pôles urbains (la Ferté-sous-Jouarre et Lizy-Ourcq),
- Les pôles de proximité dont fait partie la commune de Mary-sur-Marne.

Les pôles de proximité organisent, au plus près de la population, des services de base, quotidiens (commerces de proximité, offre médicale, services bancaires...) et contribuent au développement des espaces ruraux (rayonnement sur les villages alentours).

##### ➤ Développer les activités économiques locales

Le SCoT a notamment les objectifs suivants :

- Diversifier le tissu économique local,
- Accompagner le développement économique,
- Favoriser le développement touristique,
- Soutenir le développement des activités agricoles,
- Organiser le développement commercial (la commune de Mary-sur-Marne est concernée par une ZACOM).

Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises doit reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants. Le SCoT indique une perspective quantifiée de 106,7 hectares d'offre foncière nouvelle pour l'accueil d'entreprises au cours des 20 prochaines années :

	Commune	Nombre d'hectares
Extensions	Sept-Sorts	13,5
	Jouarre	4
	Saâcy-sur-Marne	2
	Agglomération de Lizy-Mary Ocquerre	6,1
Créations	Saint-Aulde, Chamigny et Dhuisy	74,1
	La Ferté-sous-Jouarre	7
	<b>Total SCoT</b>	<b>106,7</b>

- Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations

Le SCoT repose sur la production de l'ordre de 4 200 logements sur 20 ans.

	Construction de nouveaux logements sur 20 ans		Part des logements construits entre 1999 et 2010
	Nombre	En % du total	%
Pôles urbains (2)	1 800 (90/an)	43 %	27 %
Pôles de proximité (9)	1 330 (66,5/an)	32 %	34 %
Villages (30)	1 070 (53,5/an)	25 %	39 %
<b>Total SCoT</b>	<b>4 200 (210/an)</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

Dans les secteurs d'urbanisation (zones AU), le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux. Il s'agit d'un *minima* à respecter :

- Pôles urbains : 35 logements par hectare.
  - Pôles de proximité : 17 logements par hectare.
  - Villages : 12 logements par hectare.
- Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire

Sur l'ensemble du territoire, il conviendra de :

- Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue :
  - Identifier les composantes de la trame écologique du territoire,
  - Protéger les réservoirs de biodiversité,
  - Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire
  - Maintenir les coupures d'urbanisation

- Veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales, garant d'une attractivité touristique :
  - Un territoire agricole préservé,
  - Une urbanisation limitée des coteaux,
  - Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire
  - Préserver les espaces verts et de loisirs identifiés par le SDRIF

## **b) Les principales conclusions du diagnostic socio-économique**

### **La population**

La population légale de Mary-sur-Marne est estimée selon les données INSEE à 1173 habitants en 2016.

En 48 ans, la population de Mary-sur-Marne a augmenté de 795 habitants. Durant cette période, le taux d'accroissement a été fluctuant : des périodes de forte augmentation de la population (+7,79% entre 1968 et 1975 ou encore +4,4 % entre 1975 et 1982) mais aussi des périodes de diminution de la population (-0,57% entre 2011 et 2016).

La variation de la population à Mary-sur-Marne est davantage due au solde migratoire.

Entre 2011 et 2016, on observe une amorce de vieillissement de la population, caractérisé par une augmentation de la part des 60-74 ans (14.8% en 2011 contre 18% en 2016) et par une diminution des 0-14 ans (22.1 % en 2011 contre 19.9 % en 2016).

Entre 1968 et 1999 le nombre moyen d'occupants par résidence principale a connu des fluctuations, oscillant entre 2,6 et 3,1 personnes/ménage. Entre 1999 et 2016, la taille des ménages diminue passant de 2,9 en 1999 à 2,4 personnes/ménage en 2016. Le nombre moyen d'occupants est légèrement inférieur à celui du département en 2016 (2,5 personnes/ménage).

### **Le parc immobilier et son évolution**

**Entre 1968 et 2016**, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 206 à 499 (soit + 293 logements en 48 ans).

En 2016, le parc était composé de 499 logements répartis en 455 résidences principales (91,2 %) et 21 résidences secondaires et logements occasionnels (4,2%) et 23 logements vacants (4,6 %).

Le taux de logements collectifs (7,1% en 2016) est très en deçà du taux du département de la Seine-et-Marne (plus de 40 %).

Le parc immobilier est relativement ancien puisque 23,6 % des résidences principales ont été construites avant 1945. Toutefois, la commune comptabilise peu de logements inconfortables.

En 2016, le logement locatif représente 68 logements soit 14,9% des résidences principales.

D'après les données du Ministère de la Cohésion des Territoires, la commune de Mary-sur-Marne ne possède pas de logements sociaux sur son territoire communal.

Le parc immobilier est composé principalement de grandes maisons individuelles (51,4% des logements comportent 5 pièces ou plus) occupées par leur propriétaire.

Néanmoins, entre 2011 et 2016, les logements de 5 pièces ou plus ont légèrement diminué et les logements de 1 ou 2 pièces ont augmenté passant respectivement de 1,2% en 2011 à 4,9% en 2016 et de 2,9 % en 2011 à 4,7% en 2016.

L'augmentation de la part des petits logements traduit une amorce du renouvellement urbain et de la réhabilitation du parc de logement ancien. On note ainsi une diversification de l'offre depuis 2011.

### **Le contexte économique**

Le taux d'activité de la commune a augmenté entre 2011 et 2016 (76,5 % à 79 %). Ce taux d'activité est supérieur à celui de la Communauté de Communes (CC) du Pays de l'Ourcq (77,7 %) et à celui du département (76,6 %).

Le taux de chômage constaté en 2016 (8,3%) est largement inférieur à celui constaté sur le département (11,6%) et dans la CC (13%). De plus, ce taux de chômage a diminué depuis 2011 (-2,1 point).

**En 2016, 16,1% des actifs occupés habitant à Mary-sur-Marne travaillent sur le territoire communal** (soit 87 personnes), chiffre faible par rapport au nombre d'emplois offerts sur ce territoire (460 emplois en 2016).

Dès lors, 83,9% des actifs occupés habitant à Mary-sur-Marne quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

La commune compte **460 emplois** sur son territoire (dont 429 emplois salariés), pour **71 établissements actifs dont 15 employeurs au 31 décembre 2015.**

En 2016, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune (0,86 emploi/actif) est très supérieur à celui observé dans la CC (0,42 emploi/ actif) et à celui du département de la Seine-et-Marne (0,73 emploi / actif) **ce qui démontre un fort dynamisme économique sur la commune.**

D'après le recensement INSEE, deux établissements sur la commune comptent plus de 50 salariés. Ces établissements correspondent à l'imprimerie et au foyer d'aide sociale à l'enfance.

Le reste du tissu économique communal est constitué de très petites entreprises (TPE).

Deux restaurants sont présents sur le territoire communal, il s'agit du « Château marysien » et du « Quai des brumes »

La commune accueille un siège d'exploitation agricole. Ce siège se situe au cœur du bourg, rue de la ferme

Mary-sur-Marne possède différents atouts pour le développement d'un tourisme vert. Elle dispose d'un patrimoine local intéressant et d'un environnement de qualité (vallée de la Marne notamment) et d'un bon hébergement touristique.

### **Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique**

La commune dispose d'une école « Joseph KESSEL » comprenant 6 classes pour 136 enfants dont

- 2 classes de maternelles
- 4 classes de primaires

L'école présente une réserve de capacité d'accueil d'environ 30 élèves au sein des classes ouvertes.

Au niveau intercommunal, il existe un relais d'assistantes maternelles permettant de mettre en contact les parents avec des assistantes maternelles. Cette structure propose également des ateliers d'animation pour les assistant(e)s et les enfants.

La commune accueille également un foyer d'aide sociale à l'enfance.

La commune possède plusieurs équipements de loisirs : un terrain omnisport, une salle polyvalente et une bibliothèque.

### **Besoins et enjeux**

Thématiques	Enjeux et besoins
<p align="center"><b>Equilibre social de l'habitat</b> - <b>Le parc immobilier et son évolution</b></p>	<p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SDRIF et le SCOT Marne Ourcq.</p> <p>Répondre aux objectifs de développement de l'habitat définis par le SCOT Marne Ourcq.</p> <p>Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement.</p> <p>Encourager la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.</p> <p>Accueillir de nouvelles populations afin d'équilibrer la pyramide des âges et afin de permettre la pérennisation des équipements collectifs (école notamment).</p>
<p align="center"><b>Développement économique</b> <b>Commerce</b> <b>Surfaces et développement agricole</b></p>	<p>Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire.</p> <p>Répondre aux objectifs de développement de</p>

	<p>l'activité, notamment commerciale, définis par le SCOT Marne Ourcq, en parallèle avec le développement de l'habitat.</p> <p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p>
<p><b>Equipements et services</b></p>	<p>Renforcer le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard du développement urbain à venir de la commune.</p> <p>Poursuivre le développement des communications numériques.</p>

**c) Les principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement**

**Le relief et l'hydrographie**

Le point le plus haut de la commune se situe à 123 m N.G.F et le point le plus bas se situe à environ 44 m N.G.F.

La Marne est l'élément central du système hydrographique de Mary-sur-Marne. La Marne est le seul cours d'eau présent sur le territoire communal. On peut toutefois noter que l'Ourcq s'écoule à la limite communale avec Lizy-sur-Ourcq à l'Ouest du territoire.

Engagée en matière d'écologie, la commune de Mary-sur-Marne est une des premières à porté le trophée « Zéro Phyt'eau ». Ce titre récompense les communes qui n'utilisent plus de produits phytosanitaires. Cette démarche a pour but de préserver l'environnement et notamment la qualité de l'eau et des nappes phréatiques.

**La géologie et l'hydrogéologie**

Le plateau agricole du territoire communal situé à l'Est est composé de limons. Cette structure est propice à l'activité céréalière. Toutefois, les ruissellements peuvent être de nature à appauvrir ce milieu.

Le coteau situé entre le plateau agricole et la vallée de la Marne se compose de plusieurs éléments. Tout d'abord, il est possible d'identifier du limon sur calcaires et marnes. Cette structure surplombe elle-même le bartonien moyen composé de marnes et calcaires. Il s'agit essentiellement de calcaires de Saint-Ouen déposés sur une couche relativement épaisse d'une puissance (épaisseur) d'environ 15m.

On trouve ensuite un mélange de sable et de grès. Formation essentiellement marine, ce sable bénéficie d'une épaisseur variable.

Est ensuite identifiée une formation de caillasses et de calcaires grossiers où se situe l'assise de l'enveloppe urbaine. On y trouve une alternance de marnes claires et de bancs de calcaire parfois siliceux. Un banc de calcaire beige épais de 1 à 3 m se débitant en dalles ou en plaques et riche en empreintes de *Cerithium denticulatum* a été observé à Mary-sur-Marne notamment.

La commune de Mary-sur-Marne se situe au droit de 2 masses d'eau :

- FRHG105 « **Eocène du Bassin versant de l'Ourcq** ». Cette masse d'eau présente une situation dégradée à la fois pour les nitrates et les triazines.
- FRHG218 « Albien-néocomien captif » (niveau 2). Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique bon (objectif de bon état en 2015)<sup>1</sup>.

### **La climatologie et la qualité de l'air**

La Seine-et-Marne est influencée par le climat océanique du Bassin Parisien, caractérisé par des précipitations réparties toute l'année, avec cependant une pluviosité plus instable l'hiver. La région peut être néanmoins caractérisée par un climat océanique "dégradé" : l'influence continentale est ressentie en période hivernale.

Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Mary-sur-Marne indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.

Néanmoins, la présence sur Mary-sur-Marne d'infrastructures routières telles que la RD 17 et la RD 3 constitue une source de pollution de proximité, notamment pour la RD 17 qui traverse le village de Mary-sur-Marne.

### **Milieu naturel**

Une partie de la Zone de protection spéciale (directive Oiseaux) « Boucles de la Marne » est localisée sur la partie Sud de la commune de Mary-sur-Marne. Vingt-six autres communes sont concernées par ce site NATURA 2000 de protection de l'avifaune.

Aucune ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal. Cependant, une ZNIEFF de type 1 se situe en limite communale sud. Il s'agit de la ZNIEFF « Carrière d'Isles-les-Meldeuse et Armentières » d'une surface d'environ 477 ha.

D'après la DRIEAT, le territoire communal est caractérisé par la présence d'une zone humide de classe D correspondant au cours de la Marne. Sont identifiées deux petites zones humides avérées et étroites de classe A, en limite de la Marne. Enfin, sont identifiées des enveloppes potentielles de zones humides de classe B au Sud du territoire en raison de la présence de la Marne et à l'Ouest du territoire en raison de la présence de l'Ourcq.

### **La trame verte et bleue**

A Mary-sur-Marne, en matière de trame verte et bleue, les enjeux locaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques recoupent ceux identifiés par le Schéma Régional

---

<sup>1</sup> Source : Fiche résumée de caractérisation de la ME HG218 éditée en mars 2015

de Cohérence Ecologique (SRCE). Il concerne essentiellement la protection de la vallée de la Marne et des corridors écologiques en appui de ce cours d'eau. Cette vallée constitue en effet un réservoir de biodiversité.

Par ailleurs, les infrastructures qui sillonnent le territoire sont également des barrières infranchissables par bon nombre d'espèces.

La trame verte et bleue locale est marquée par la présence de plusieurs boisements, de quelques haies, d'espaces végétalisés et parcs au sein du village, de la ripisylve et de la zone humide aux abords de la Marne et de quelques mares.

Dans le village et sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaine est liée à plusieurs facteurs :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée et d'une flore variée.

### **L'énergie**

L'habitat sur la commune de Mary-sur-Marne est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti. Cependant l'habitat postérieur à 1975 possède des caractéristiques permettant une consommation énergétique moindre.

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement à l'électricité (45,5 %) et au gaz de ville ou de réseau (31,7 %).

Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que la géothermie très basse énergie, l'énergie solaire et la filière bois-énergie sont les principales énergies qui pourraient être développée sur le territoire communal.

### **Les risques et les nuisances**

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels se concentrent autour des phénomènes de crue des eaux de la Marne, et des mouvements de terrain.

À Mary-sur-Marne, les risques engendrés par les inondations sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles par augmentation du volume collecté d'eau de ruissellement et par remontée de la nappe alluviale alimentée par l'impluvium.

La commune de Mary-sur-Marne est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles. La totalité du territoire est identifiée comme encourant un aléa moyen.

La commune de Mary-sur-Marne se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

D'après les données du BRGM, la commune de Mary-sur-Marne est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement au Sud et à l'Ouest de son territoire, en limite de l'urbanisation.

L'entreprise Hélio-Print correspondant à l'imprimerie implantée au Nord du bourg est classée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de matières dangereuses. Cette canalisation de transport de gaz est située au Nord du territoire

L'inventaire historique de site industriels et d'activité de services (BASIAS) a recensé trois sites sur la commune : le site de l'imprimerie en activité et deux sites dont l'activité est terminée.

### **Le paysage**

La commune de Mary-sur-Marne fait partie de l'ensemble paysager : « la Vallée de la Marne ».

Quatre entités paysagères principales sont présentes sur le territoire communal :

- la vallée de la Marne
- les espaces boisés
- la plaine agricole
- l'entité urbaine

L'entité urbaine se compose d'une partie ancienne, avec du bâti principalement implanté à l'alignement et de densité importante. La qualité architecturale est fondée sur les matériaux traditionnels qui sont utilisés mais surtout sur ces alignements marqués par du bâti ou des murs en pierre. On trouve également un corps de ferme implanté au sein du bourg.

Le bourg possède 4 entrées de village : 2 principales et 2 secondaires. Elles sont toutes de très bonne qualité paysagère.

De manière générale, les lisières urbaines sont relativement bien traitées : on note la forte présence de végétation (boisements, haies, plantations ...).

La topographie du territoire communal engendre la présence de perspectives visuelles intéressantes sur la plaine agricole (depuis le Chemin du Port et la route de Tancrou et la RD 3), sur la Marne (quai Jacques Papin) et sur Lizy-sur-Ourcq (depuis Mary-sur-Marne).

### **Morphologie urbaine**

Le tissu ancien est constitué d'anciennes maisons rurales ainsi que d'un corps de ferme.

Des éléments patrimoniaux sont remarquables en raison de leur intérêt patrimonial, architectural et/ou historique notamment :

- L'Eglise Saint Germain
- La Fondation Borniche
- Le Château Marysien

- Les maisons de Maître/bourgeoise
- Le corps de ferme
- Les cours communes
- Les murs en pierres

### **Les espaces publics**

Le village accueille quelques espaces publics ouverts créant des lieux de convivialité et d'échanges. La commune porte une attention spécifique à ces espaces en témoigne le traitement paysager (places végétalisées), le traitement minéral (revêtement de qualité et entretenu) et le choix d'un mobilier urbain de qualité.

### **Le fonctionnement urbain**

La commune de Mary-sur-Marne est traversée par la RD 17 et longée par la RD 3. La RD 17 a probablement fondé la structure urbaine. Cette voie qui passe entre le centre ancien et l'habitat récent de l'Ouest du bourg permet d'accéder rapidement aux équipements.

Le stationnement public et ouvert au public se fait pour une grande partie le long des voies puis sur les parkings notamment :

- Le parking de l'église (environ 10 places),
- Le parking à proximité de l'école et de la mairie (6 places),
- Le parking de la salle polyvalente (chemin de Tancrou- environ 40 places).

Sur la commune de Mary-sur-Marne il n'y a pas de piste cyclable. Les emprises de voies communales sont trop étroites pour que puisse être aménagé un site propre à la circulation vélo. La circulation cycle se fait donc sur la chaussée, partageant l'espace avec les véhicules motorisés.

Dans le cadre du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC), la commune est concernée par l'itinéraire n°92 qui correspond au tracé de la véloroute nationale N°52 qui constituera à terme la liaison Paris-Strasbourg.

Il existe plusieurs chemins de randonnée sur le territoire communal et plusieurs liaisons douces au cœur du tissu urbain notamment.

### **Les transports en commun sur Mary-sur-Marne :**

La commune est desservie par trois lignes de bus dépendant du réseau du Pays de l'Ourcq.

La commune bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Lizy-sur-Ourcq. En raison de ses dessertes, la gare de Lizy-sur-Ourcq représente un enjeu majeur pour la mobilité des Marysiens.

Globalement, la fréquence des transports en commun et leurs dessertes peuvent permettre de concurrencer l'usage de la voiture.

### **Les réseaux et la gestion des déchets**

Mary-sur-Marne est alimentée en eau potable grâce à un réservoir présent sur son territoire

d'environ 1500 m<sup>3</sup>. Cette eau provient de deux puits situés à Lizy-sur-Ourcq, l'un d'une capacité nominale de 100m<sup>3</sup>/h captant les nappes des alluvions, le second d'une capacité nominale de 20 m<sup>3</sup>/h captant l'eau dans les calcaires du Lutétien et les sables et graviers de l'Yprésien.

L'eau distribuée est préalablement traitée au sein de l'unité de traitement de Lizy-sur-Ourcq notamment pour les composantes de fer.

Mary-sur-Marne possède une station d'épuration à proximité du bourg. Cette station mise en service en 1983 à une capacité de traitement de l'ordre de 8600 Eq/H.

La commune dispose d'un réseau d'eaux pluviales.

Dans la commune, le traitement des déchets domestiques est géré par COVALTRI 77. Une déchetterie intercommunale a été créée sur la commune d'Ocquerre.

### **Besoins et enjeux**

<b>Thématiques</b>	<b>Enjeux et besoins</b>
<b>Aménagement de l'espace</b>	<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'identité patrimoniale de Mary-sur-Marne, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage,</li> <li>- le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village,</li> <li>- les risques et les nuisances existants sur la commune,</li> <li>- la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.</li> </ul>
<b>Environnement et biodiversité</b>	<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les espaces végétalisés, les parcs, les espaces agricoles, la vallée de la Marne, la ripisylve, ...</li> <li>- Préservant les petits éléments de nature (haies, mares),</li> <li>- Préservant les zones humides.</li> </ul> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante Favoriser le développement des énergies renouvelables</p>
<b>Transports</b>	Accroître la part des déplacements doux et en transport en

	<p>commun (en profitant de la présence de la gare de Lizy-sur-Ourcq) afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.</p>
--	---

## **2. Résumé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres précédents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Envisager un développement urbain permettant de conforter la commune dans son rôle de pôle de proximité dévolu par le SCoT Marne-Ourcq :
  - Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles
  - Pérenniser et développer l'offre d'équipements
  - Préserver et développer les activités économiques, commerces et services
  - Promouvoir un développement urbain durable du territoire
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain :
  - Aménager le réseau viaire existant et garantir la sécurité des usagers
  - Favoriser les modes de déplacements alternatifs
  - Préserver le cadre de vie
  - Préserver les vues remarquables
  - Préserver la qualité paysagère des entrées de village
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental :
  - Limiter la consommation d'espace
  - Préserver la trame verte et bleue et maintenir les continuités écologiques

## **3. Résumé de la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, des effets et incidences attendus de la**

**mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

**a) Incidences et mesures sur le milieu physique**

Eau potable, eau usée et eau pluviale

En matière d'alimentation en eau potable, l'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (1400 habitants environ sur la commune soit environ 240 habitants supplémentaires à l'horizon 2033) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.

Par ailleurs, les orientations prises par la commune de Mary sur Marne dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines et à urbaniser dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

En matière d'assainissement, l'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (240 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2033) est compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration de Mary sur Marne qui présente une capacité nominale de 8 600 EH.

La gestion des eaux pluviales est, quant à elle, encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements collectifs, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Les risques naturels

La commune de Mary sur Marne est concernée par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) lié au phénomène de crue des eaux de la Marne.

L'espace soumis à l'aléa d'inondation selon le PSS couvre le Sud du tissu urbain de la commune.

Le PLU de la commune prend en compte ce risque inondation et coulée de boue :

- par sa présentation dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1) et à titre d'information en annexe du présent PLU (document des Servitudes d'Utilité Publique).
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionne dans la prise en compte des risques de préserver les champs d'expansion des crues.
- le plan de zonage identifie les zones A et B de grand écoulement des crues et d'expansion des crues. Des prescriptions réglementaires issues du décret et des arrêtés préfectoraux relatifs au PSS sont définies dans le règlement pour les espaces A et B. En tout état de cause, dans ces espaces A et B, les zones urbaines existantes ne sont pas agrandies et la vallée de la Marne fait l'objet d'un classement protecteur en zone naturelle N interdisant les constructions et limitant ainsi les risques vis-à-vis de la population.
- dans l'aménagement du territoire :
  - il n'est pas prévu d'urbanisation nouvelle à l'intérieur des espaces A et B (aucun secteur de densification n'a été retenu au droit de ces espaces) ; par ailleurs, les prescriptions réglementaires définies dans le règlement pour les espaces A et B limitent de façon drastique l'utilisation et l'occupation des sols afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans ces zones de grand écoulement des crues et d'expansion des crues.
  - il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions réglementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales.
  - il est prévu de maintenir le caractère boisé du versant, des espaces ouverts dans les zones urbaines (espaces verts urbains, parcs, ...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

D'autres risques sont pris en compte dans le présent PLU :

- Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (localisé et explicité dans le diagnostic, informations sur les documents réglementaires, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU).
- Le risque sismique (explicité dans le diagnostic)
- Le risque de remontées de nappes (explicité et localisé dans le diagnostic)

## **b) Incidences et mesures sur le milieu naturel**

### Incidences sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne

Le risque d'incidences négatives du PLU sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne est globalement assez faible. Il ne relève que des incidences indirectes engendrées par l'extension limitée de l'urbanisation sur l'espace agricole au Nord du bourg, espace peu favorable aux espèces décrites et situé en limite des zones actuellement urbanisées.

On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Mary-sur-Marne n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des espèces qui ont justifié la désignation du site.

### Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où :

- le projet urbain priorise le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant afin de limiter l'extension urbaine en continuité avec le tissu existant. Ainsi, le PLU inscrit des objectifs de développement résidentiel et économique en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCOT Marne-Ourcq. L'extension urbaine est limitée à 4,5 ha.  
En limitant l'extension urbaine, le PLU affiche la volonté de reconquérir les espaces libres situés à l'intérieur des espaces bâtis tels que les dents creuses et l'espace de renouvellement urbain, ne présentant pas d'intérêt écologique dans le sens où ils ne font pas partie de la trame verte et bleue à l'échelle communale.  
L'objectif de préservation des terres agricoles est également affiché par la volonté de réaliser près de 65 % des nouveaux logements en densification, ce qui représente 49 logements.
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

Cependant, une incidence potentielle du PLU sur le milieu naturel est à mentionner ; elle est relative à l'extension de l'urbanisation sur l'espace agricole en continuité Nord du bourg.

En effet, conformément à son rôle de pôle de proximité au niveau intercommunal entériné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq, la commune doit s'organiser pour une croissance démographique dynamique (voir partie III-A Les choix retenus pour établir le PADD).

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est nécessaire d'étendre localement l'urbanisation dans la continuité Nord du village. Cet espace, d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, services) dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq, a vocation à accueillir 28 logements environ.

Ce site, en continuité urbaine du bourg de Mary sur Marne, est limité par la RD 17 et la route de Tancrou. La gare ferroviaire de Lizy/Ourcq est localisée à environ 500 mètres.

Ce site d'extension de l'urbanisation est inscrit dans une « dent creuse » comprise entre la zone d'activités de l'imprimerie, la zone urbaine de Mary et la zone urbaine de Lizy/Ourcq.

Il se développe sur une parcelle agricole.



Vue depuis la route de Tancrou



Vue depuis la RD 17

Toutefois, l'impact environnemental sera limité, le projet ne créant pas une extension de l'enveloppe urbaine vers les espaces naturels.

Cet espace agricole, isolé au sein des zones bâties de Lizy et de Mary, ne constitue pas un habitat favorable aux espèces répertoriées sur le site Natura 2000 des Boucles de la Marne. Si les espaces agricoles servent d'aire d'alimentation pour certaines espèces (Busard des roseaux, Busard Saint-Martin...), il faut que ces derniers soient vastes et contigus, ce qui ne correspond pas à la situation du terrain agricole concerné par l'extension de l'urbanisation.

**De ce fait, l'aménagement de la zone n'engendrera aucun impact direct sur le site Natura 2000 et les espèces qu'il abrite.**

Néanmoins, quelques mesures réductrices d'incidences sont prises par le PLU (dans les OAP et le règlement) sur cet espace de développement pour favoriser la biodiversité et les continuités écologiques :

- Concilier le développement urbain avec la biodiversité et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
- Réaliser un traitement végétal paysager de ce nouvel espace en développement
- Conforter l'écran végétal vis-à-vis de la zone d'activités
- Maintenir les espaces boisés entre la zone et le site d'activités de l'imprimerie.
- Le règlement du PLU impose le respect dans l'ensemble de la zone à urbaniser un coefficient d'espace en pleine terre intégrant la réalisation des strates arborée, arbustive et herbacée ainsi que la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales adaptée au site en limitant les rejets dans les réseaux collecteurs.

#### Bilan de la consommation des espaces agricoles

La commune s'est fixée un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ 4,5 ha pour le développement de l'urbanisation dont 1,1 ha pour de l'habitat, 2,5 ha pour l'activité économique (ZACOM à court moyen-terme) et 0,9 ha pour les équipements collectifs.

Cette consommation d'espace agricole est justifiée au regard des objectifs et orientations du SCOT Marne-Ourcq.

**c) Incidences et mesures sur le patrimoine, l'architecture et le paysage**

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables, des éléments paysagers (parcs et espaces verts urbains)**, repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repérés, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des perspectives visuelles sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage. Ces perspectives visuelles doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de préserver la qualité paysagère de Mary sur Marne, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement et de renouvellement urbain prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité, au paysagement des espaces de stationnement.

En outre, pour le secteur d'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, afin d'intégrer la modification de l'enveloppe urbaine et la création de nouveaux fronts bâtis, l'OAP impose :

- la préservation des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- un traitement paysager et/ou architectural qualitatif de la clôture et/ou du bâti en front urbain discontinu.

**d) Incidences et mesures sur les déplacements, les nuisances, l'énergie et l'adaptation au changement climatique**

Le développement urbain dans le tissu existant ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et activités, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile notamment sur l'axe principal que représente la RD 17.

Cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- le covoiturage
- le télétravail

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Ainsi, deux objectifs sont poursuivis :

- Prévoir le réaménagement du carrefour entre la RD 17 et la route de Tancrou en lien avec l'extension de l'urbanisation
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture passe notamment dans le PLU par :

- Favoriser les déplacements en transports en commun en pérennisant les lignes de bus existantes et en élargissant les plages horaires particulièrement vers la gare de Lizy-sur-Ourcq
- Développer les déplacements alternatifs doux (cheminement piéton, voie cyclable) et notamment vers la gare de Lizy-sur-Ourcq afin d'améliorer sa desserte et vers la zone d'activités existante mais également au sein des nouvelles opérations de développement urbain (notamment sur les espaces de développement situés entre le village et Lizy-sur-Ourcq le long de la RD17). Cette inscription dans les orientations d'aménagement et de programmation permet de constituer de nouvelles circulations douces au sein des entités urbaines à développer, en lien avec celles existantes
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants qui irriguent le village et permettent de rejoindre facilement les équipements et services sont préservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation ou d'activités et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions réglementaires des chapitres 2.4.

L'urbanisation des espaces libres et le renouvellement urbain pour le développement de l'habitat ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Nord du bourg, en consolidation des espaces déjà urbanisés, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu précédemment, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, la mise en place du projet urbain visant à une densification de l'enveloppe bâtie, à une mixité fonctionnelle et typologique, au rapprochement des habitants aux équipements et services publics ainsi qu'aux activités, aura un effet positif sur la qualité de l'air en limitant les déplacements automobiles journaliers.

Néanmoins, afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation des transports en commun existants et en élargissant les plages horaires particulièrement vers la gare de Lizy-sur-Ourcq. Ce développement à proximité d'une gare a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit des secteurs de développement et notamment en direction de la gare de Lizy-sur-Ourcq

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités vont entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

En matière énergétique, le PLU prévoit :

- un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et en continuité. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.
- de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Le développement à proximité d'une gare a pour objectif de développer l'usage des transports en communs et de limiter les déplacements individuels automobiles.  
Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.
- une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable en préconisant :
  - L'utilisation des énergies renouvelables,
  - Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques,
  - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été,
  - Privilégier les matériaux à forte inertie,
  - Choisir une technique d'isolation adaptée

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement repose sur l'optimisation du tissu urbain existant ou construit
- Une OAP thématique est définie dans le PLU pour la prise en compte du développement durable dans les constructions en préconisant : l'utilisation des énergies renouvelables, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques, de maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été, de privilégier les matériaux à forte inertie et de choisir une technique d'isolation adaptée.

## **B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION**

---

### **Contexte réglementaire**

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de l'élaboration du PLU de Mary sur Marne est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

### **L'esprit de la démarche**

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour l'élaboration du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEE, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux, notamment le SCOT Marne-Ourcq. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SCOT...
- **Montrer que les incidences de l'élaboration du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La commune de Mary sur Marne a participé activement à développer et faire vivre l'évaluation environnementale, au cours de nombreux débats et échanges. Elle a porté des ambitions et des souhaits de réflexion, en particulier sur les problématiques de préservation des milieux naturels et du paysage.

Les dispositions (PADD, OAP, zonage, règlement) ont été discutées et co-construites, progressivement. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix pris en conscience.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de

projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

## **C. AUTOEVALUATION DE L'ELABORATION DU PLU**

---

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

### **Méthode mise en œuvre**

#### **État des lieux prospectif et identification des enjeux**

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

#### **Description d'un état des lieux**

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf.* ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

#### **Tendance d'évolution**

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

#### **Identification des enjeux**

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle

d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

### **Processus d'élaboration ou de révision du PLU**

L'élaboration d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à l'élaboration du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

### **Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

### **Incidences sur le réseau Natura 2000**

Un chapitre spécifique est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus d'élaboration du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

## Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même d'élaboration du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SCOT), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...);
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.