

DEPARTEMENT DE
SEINE - ET - MARNE

Commune de MÉRY-SUR-MARNE

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
communauté
d'agglomération et
Signature du Président :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Préambule	2
1^{ÈRE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	4
2^{ÈME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	6
<hr/>	
A – Orientations générales concernant l'habitat.....	7
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	9
C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques	10
D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	10
E - Orientations générales concernant les loisirs.....	11
F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	12
3^{ÈME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	14
<hr/>	
A – Occupation du sol en 2012.....	15
B – Évolution récente	15
C – Objectif dans le cadre du PLU	16

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II complétée par la loi ALUR, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de paysage,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **arrête les orientations générales concernant :**
 - l'habitat,
 - les transports,
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs.
- ✓ **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1990, modifié en 1999, la commune de Méry-sur-Marne a décidé par délibération en date du 20 juin 2014, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Méry-sur-Marne s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Permettre le développement de l'urbanisation en privilégiant la densification et en tenant compte des contraintes environnementales ;
- Mener une réflexion en termes de déplacements alternatifs et d'aide au stationnement ;
- Aider au développement touristique ;
- Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel.

2^{ème} Partie :

**Les orientations détaillées
du Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**



A – Orientations générales concernant l'habitat

MÉRY-SUR-MARNE est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à la fois à sa situation géographique (proximité de la Ferté-sous-Jouarre et de Marne-la-Vallée) ainsi qu'à son cadre de vie. La commune connaît une forte demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages, de la qualité de vie.

Le projet communal vise à contenir la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles pour augmenter sa population. La commune comptait en 2012, 636 habitants. **Les élus souhaiteraient atteindre 750 habitants à l'horizon du PLU, soit environ 55 logements supplémentaires, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages¹.**

Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie)**

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, protection du patrimoine naturel et maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.

Un nombre important de terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ces terrains sont susceptibles de recevoir une cinquantaine de constructions au coup par coup, sans nécessiter d'extension de réseau.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et du besoin en logements lié au desserrement de la population.

¹ Entre 1990 et 2012, la taille moyenne des ménages est passée de 2,69 à 2,54. Si le phénomène de desserrement des ménages se poursuit, on peut estimer à 2,36, la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030.

▪ **Préserver les hameaux**

Compte tenu de l'insuffisance de desserte par les réseaux des hameaux de Courcelles et de la Brussette, la municipalité souhaite préserver ces unités bâties, en limitant les constructions nouvelles. Il sera toutefois, tenu compte des habitations existantes pour permettre leur développement (extension, annexes...).

▪ **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- la hauteur et le volume ;
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).



B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune est concernée par trois routes départementales (RD 402, RD 68a et RD80e) ainsi que par la voie ferrée reliant Noisy-le-Sec à Strasbourg. Deux de ces infrastructures sont classées comme axes bruyants. Les zones de bruit concernent, pour partie, le tissu bâti.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones agglomérées, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

▪ Sécuriser les circulations sur la commune

La commune connaît un flux routier important. Cette circulation automobile est une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le règlement fixe des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

▪ Favoriser les modes de déplacements alternatifs

La commune est desservie par les transports en commun ainsi que par un maillage d'itinéraires de randonnées. Compte tenu de sa proximité avec la gare de Saâcy, la municipalité souhaite proposer une aire de stationnement pour encourager le covoiturage.

Un projet de vélo-voie d'échelle européenne, va prochainement passer sur le territoire communal et les élus souhaiteraient en tirer parti pour le développement touristique de leur secteur.

La mise en avant des sentiers de promenade par un fléchage adapté encouragera les déplacements piétons sur l'ensemble du territoire.

C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Cette compétence relève de la Communauté de Communes du Pays Fertois et du Conseil Départemental de Seine-et-Marne. MÉRY-SUR-MARNE fait partie des communes les mieux desservies de l'intercommunalité.

Les parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

Malgré l'absence de commerce sur le territoire, Méry-sur-Marne accueille quelques activités économiques, générant une centaine d'emploi. Les élus souhaitent soutenir le développement économique local à travers le tourisme. Dans ce domaine, il est prévu au PLU :

▪ De permettre l'accueil de commerces de proximité

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et pourrait de ce fait être favorable à ces commerces.

En outre l'arrivée du vélo-voie et de ses usagers pourraient permettre le développement d'activités commerciales telles les gîtes, les chambres d'hôtes ou tout autre équipement de loisirs (centre équestre, activités de pêche...) ou de restauration.

▪ D'assurer le développement des activités existantes

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU proposera un règlement spécifique dans les différentes zones pour renforcer le développement économique local.

L'implantation d'activités et de commerces, sera rendue possible dans les zones urbaines tant que l'activité reste compatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

▪ **De permettre le développement des activités agricoles**

La commune de MÉRY-SUR-MARNE ne compte qu'une seule exploitation agricole mais les espaces agricoles représentent 35% de la surface communale. L'objectif de la commune est de préserver l'activité agricole.

Dans ce domaine, le PLU devra :

- Assurer le maintien des activités agricoles en définissant un certain équilibre avec le développement urbain ;
- Favoriser la diversification, et limiter les prélèvements sur les terres agricoles.

Concernant la diversification, le développement du tourisme peut contribuer à la création d'activités touristiques « à la ferme » et de promotion de produits de terroir.

Ces objectifs seront atteints dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.



E - Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées traversent le territoire : passage des chemins de grande randonnée GR11A et GR14A, mais aussi par d'autres itinéraires. Un projet de vélo-voie est à l'étude pour relier La Ferté-sous-Jouarre à Château-Thierry, en passant par Méry-sur-Marne.



Par ailleurs, la commune a adhéré au Syndicat de préfiguration du projet de Parc Naturel Régional Brie et deux Morins. Le PNR, s'il est créé, constitue une opportunité de développement touristique intéressante.

Le développement touristique constitue un enjeu local ; il peut être support d'un projet de développement économique. Les sentiers de promenades permettent la découverte de l'environnement local ; ils offrent notamment des vues remarquables sur les Boucles de la Marne (sur Luzancy).

F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable. Y sont notamment recensés une ZNIEFF de type 1 (Plan d'eau de Méry-sur-Marne) et un site Natura 2000 (ZPS des Boucles de la Marne). La commune abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massifs forestiers ou de bosquets, des zones humides et des plans d'eau...

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les secteurs boisés du territoire et les continuités écologiques**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés en dehors des zones déjà bâties (bord de Marne).

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés seront protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

Les lisières seront également préservées et rendues inconstructibles, en cohérence avec le Schéma Directeur de Région.

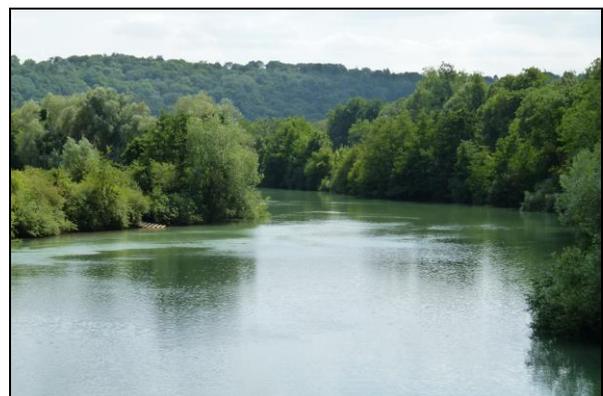


▪ **Préserver les zones à risques d'inondation et les zones humides**

Une grande partie du territoire communal est concerné par le risque d'inondation (Plan des surfaces submersibles). Les secteurs connaissant un aléa fort seront, autant que possible, préservés de l'urbanisation.

La commune abrite également des zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Les secteurs d'aléa confirmé seront classés en zone Naturelle ou en zone Agricole.

Une étude d'évaluation environnementale sera jointe au dossier de Plan Local d'Urbanisme pour mesurer les impacts du document d'urbanisme sur l'environnement.



3^{ème} Partie :
**Les objectifs de
modération de la
consommation de l'espace
et de lutte contre
l'étalement urbain**

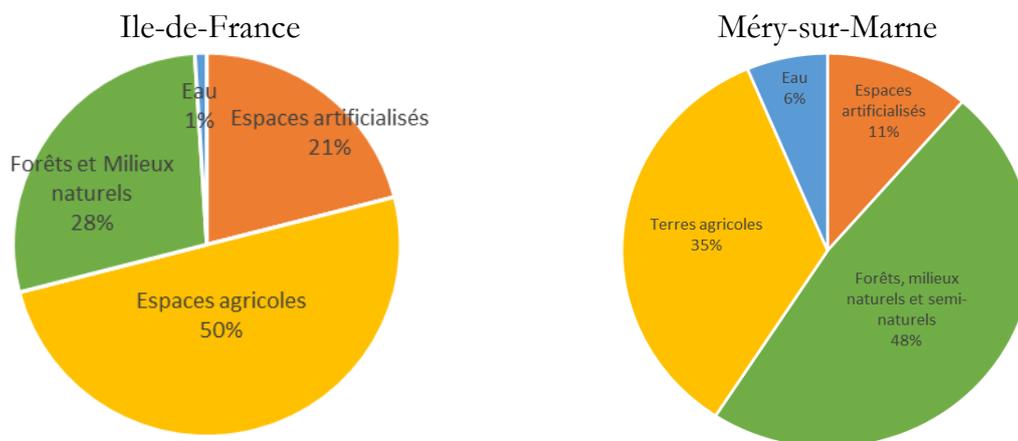


A – Occupation du sol en 2012

L'Ile-de-France se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les milieux naturels et les espaces artificialisés sont également bien représentés. On estime que la moitié de la surface du territoire francilien est dédiée à l'exploitation agricole.

Mode d'Occupation des Sols en 2012

Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France



A MÉRY-SUR-MARNE, les surfaces dominantes sont à vocation naturelle ; ces espaces s'étendent sur 285 ha, soit 48% de la surface communale. Les surfaces agricoles sont également bien représentées : elles concernent 35% du territoire.

B – Évolution récente

MÉRY-SUR-MARNE est dotée d'un plan d'Occupation des Sols depuis 1990. Le développement communal s'est réalisé ces dernières décennies, dans le cadre de ce document directeur. Les constructions à vocation d'habitat, réalisées depuis le début des années quatre-vingt-dix, ont été autorisées dans le respect des dispositions prévues au sein des différentes zones urbaines (UA et UB), à urbaniser (NA) et surtout de hameaux (NB).

Une zone d'extension était prévue au POS, mais celle-ci n'a fait l'objet d'aucun aménagement. Les nouvelles habitations ont été réalisées au sein des zones villageoises, limitant les impacts sur la consommation de terres agricoles ou les milieux naturels.

Entre 1999 et 2012, le nombre de résidences principales a augmenté de 57, représentant près de 23% du parc actuel. 6 demandes de permis ont été adressées à la mairie depuis 2012, soit en moyenne 2 par an.

C – Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement de MÉRY-SUR-MARNE au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

Compte tenu des objectifs de développement retenus par la municipalité, dans le respect des documents supra-communaux, les extensions se limiteront à 0,35 ha (soit moins de 0,1% de la surface communale), dans une logique de densification. Sont privilégiés les secteurs parfaitement desservis, au cœur ou en continuité immédiate de la zone villageoise. Dans cette démarche, la zone d'extension de 3,8 ha prévue au POS sera supprimée.

Les possibilités de constructions nouvelles sont délimitées dans les enveloppes bâties actuelles ou dans leur continuité immédiate, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.