



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
à l'occasion de son élaboration
Mary-sur-Marne (77)**

N°MRAe APPIF-2022-040
en date du 09/06/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme de Mary-sur-Marne (77), arrêté par la commune de Mary-sur-Marne dans le cadre de son élaboration et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Depuis le 27 mars 2017, en application de l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, le plan d'occupation des sols est caduc et le territoire de la commune est régi par le règlement national d'urbanisme (RNU).

D'après le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'élaboration du PLU de Mary-sur-Marne, prescrite le 7 juillet 2015, vise à :

- « 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 » (rapport de présentation 2.2 p14).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, dus à la présence de la Marne sur le territoire communal, et par remontée des nappes souterraines,
- la sensibilité écologique des milieux liés à la Marne et à sa vallée et aux boisements en présence (zones humides, site Natura 2000 « Les Boucles de la Marne », réservoirs de biodiversité)
- la préservation des terres non artificialisées, via la modération de la consommation de ces espaces.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- compléter l'analyse du potentiel de densification en prenant en compte les possibilités de réhabilitation du parc résidentiel existant ;
- intégrer dans le PLU des mesures pour assurer la protection des lisières, des berges des cours d'eau, des zones humides ;
- confirmer l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 en tenant compte de toutes les espèces identifiées dans ce site en les dénombrant précisément ;
- mettre en cohérence les projets de PADD, de règlement et de zonage, s'agissant de la vocation de l'espace au nord du site de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Route de Tancrou mais, pour la bonne information du public, de préciser le calendrier éventuel d'aménagement prévu par l'établissement public de coopération intercommunal pour la zone Ac créée.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

| | |
|---|----|
| Synthèse de l'avis..... | 2 |
| Sommaire..... | 3 |
| Préambule..... | 4 |
| Avis détaillé..... | 6 |
| 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme et du contexte de la saisine..... | 6 |
| 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le PLU..... | 8 |
| 3. Suites à donner à l'avis de la MRAe..... | 10 |
| ANNEXE..... | 11 |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte..... | 12 |

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Mary-sur-Marne pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Mary-sur-Marne est soumis, à l'occasion de son élaboration, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 21 mars 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 21 mars 2022.

La MRAe s'est réunie le 9 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Mary-sur-Marne à l'occasion de son élaboration.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine Saint-Germain, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme et du contexte de la saisine



Figure 1 : vue aérienne de la commune de Mary-sur-Marne (source : Géoportail)

Située dans le nord de la Seine-et-Marne (77), à environ 14 km au nord est de Meaux, la commune de Mary-sur-Marne accueille 1 132 habitants (INSEE 2018) et s'étend sur 223 hectares. Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, qui regroupe 22 communes sur un territoire de 23 500 hectares pour 17 000 habitants. Les communes limitrophes de Mary-sur-Marne sont : Congis-sur-Thérouanne, Lizy-sur-Ourcq, Ocquerre, L'Isles-les-Meldeuses et Tancrou.

Mary-sur-Marne est une commune rurale qui se compose environ de 45 % d'espaces agricoles, de 17 % d'espaces naturels et forestiers et de 38 % d'espaces urbanisés (MOS² 2017). La Marne est le seul cours d'eau présent sur le territoire communal, mais on peut noter que l'Ourcq s'écoule à la limite communale avec Lizy-sur-Ourcq à l'ouest du territoire communal. Le territoire communal est traversé par la route départementale (RD) 17 (dénommée Grande rue dans la commune) et est desservi par la gare de Lizy-sur-Ourcq qui se situe à 1 km du centre ville.

La commune de Mary-sur-Marne est concernée par le site Natura 2000 des « Boucles de la Marne » institué en application de la directive Oiseaux (FR1112003). La commune indique que l'institution de ce site est motivée la présence de plusieurs espèces d'intérêt communautaire dont certaines jugées en grand danger de disparition.

La commune était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS), devenu caduc, et est régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

D'après le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'élaboration du PLU de Mary-sur-Marne, prescrite le 7 juillet 2015, vise à :

2 MOS : Mode d'occupation des sols

- « 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 » (rapport de présentation, pièce n°2.2 page 14).

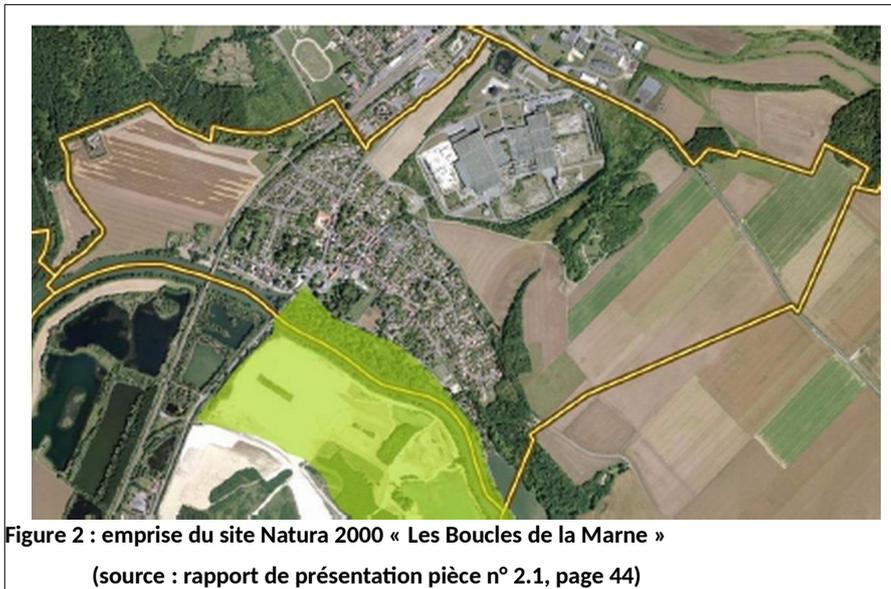


Figure 2 : emprise du site Natura 2000 « Les Boucles de la Marne »
(source : rapport de présentation pièce n° 2.1, page 44)

En termes de développement démographique, la commune souhaite atteindre un objectif de 1 410 habitants d'ici 2033, ce qui implique la construction d'environ 77 logements, dont 49 dans le tissu urbain et 28 en extension urbaine (sur une surface d'environ deux hectares). Elle explique que cet objectif est compatible avec celui du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne-Ourcq qui prévoit un objectif de production de 1 330 logements dans le même délai sur neuf pôles de proximité, dont fait partie la commune de Mary-sur-Marne. Cette extension urbaine, envisagée par le projet de PLU sur des terres agricoles cultivées, est encadrée par l'OAP « Route de Tancrou », à vocation mixte (habitat, équipements et services collectifs).

Le besoin de logements en extension urbaine est fondé sur une analyse du potentiel de densification dans l'enveloppe existante (rapport de présentation pièce n°2-2, pages 7 à 10). Cet inventaire repère les derniers espaces non construits ou pouvant faire l'objet d'une division, ainsi que les secteurs de renouvellement urbain. La MRAe note que des mutations pourraient éventuellement être possibles sur quelques parcelles supplémentaires, en particulier au nord du bourg , ou en son centre , et que les possibilités de «réhabilitation» ne sont pas chiffrées, alors que le SCoT, dans sa prescription P38, entend favoriser «la réhabilitation du parc résidentiel existant». La MRAe rappelle que selon l'INSEE, la commune disposait en 2018 de 23 logements vacants qui pourraient également être mobilisés pour répondre au besoin de logements.

(1) La MRAe recommande de compléter l'analyse du potentiel de densification dans le parc résidentiel existant par l'identification du potentiel de mutation et de réhabilitation de bâtiments existants, ainsi que de mobilisation des logements vacants.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux dans le projet de PLU et dans son évaluation environnementale sont liés :

- aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau, dus à la présence de la Marne sur le territoire communal, et par remontée des nappes souterraines,

- à la sensibilité écologique des milieux liés à la Marne et à sa vallée et aux boisements en présence (zones humides, site Natura 2000 « Les Boucles de la Marne », réservoirs de biodiversité),
- la préservation des terres non artificialisées, via la modération de la consommation de ces espaces.

La MRAe note que l'étude démographique a été faite avec des données datant de 2016 et que la population a continué à diminuer entre 2016 et 2018 (de 1 173 à 1 132 habitants), selon les données de l'INSEE.

(2) La MRAe recommande d'actualiser les analyses et objectifs en matière de démographie et de logements avec les données les plus récentes (données 2018 INSEE).

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le PLU

La MRAe note que les enjeux liés à la préservation de la biodiversité sont globalement bien identifiés dans le dossier. Ce dernier mérite toutefois d'être complété pour mentionner les corridors des prairies, friches et dépendances vertes identifiées sur la carte des composantes du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), afin que leur prise en compte soit confirmée. Les espaces à préserver se situent au sud de la commune (site Natura 2000 notamment) et sont pris en compte dans le projet de PLU : ils sont éloignés des secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation, au nord du territoire communal.

La MRAe constate toutefois que :

- les lisières des massifs boisés de plus de cent hectares (boisements sur la commune de Lizy-sur-Ourcq) n'apparaissent pas dans le plan de zonage et ne sont pas protégées dans le règlement ;
- le règlement du PLU ne prévoit pas de distance d'inconstructibilité de chaque côté des cours d'eau, alors que la prescription P53 du SCoT Marne-Ourcq impose une distance d'inconstructibilité d'une largeur minimum de six mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau ;
- la nouvelle cartographie des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France ne semble pas totalement prise en compte dans le dossier, et les dispositions du PLU pourraient être renforcées pour assurer la préservation de ces zones : zonage adapté pour la classe A, dispositions réglementaires, telles que le repérage des zones humides de classe B dès à présent ou a minima en amont de la réalisation des projets susceptibles de les intercepter, notamment dans les secteurs des OAP n° 1 et 2.

Pour la MRAe, il est nécessaire que le PLU soit modifié sur ces points.

(3) La MRAe recommande d'intégrer dans le PLU des mesures pour identifier et assurer la protection des lisières de massifs boisés, des berges des cours d'eau, des zones humides.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente et conclut à l'absence d'incidences significatives. Sans nécessairement remettre en cause cette conclusion, la MRAe note que l'étude est fondée sur des chiffres qui varient dans le rapport de présentation. Elle évoque « 11 espèces d'intérêt communautaire dont 7 jugées en grand danger de disparition » puis « 12 espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive Européenne Oiseaux » et non les 47 espèces identifiées dans le formulaire standard de données du site Natura 2000 «Boucles de la Marne». La MRAe remarque en outre que le document d'objectifs identifie dix espèces nicheuses à l'annexe I et non douze, le Butor étoilé et le Busard des roseaux n'étant pas considérés comme telles.

Pour la MRAe, l'évaluation des incidences Natura 2000 doit donc être complétée pour les autres espèces identifiées dans les documents relatifs au site Natura 2000.

(4) La MRAe recommande de préciser la liste des espèces nicheuses dans le rapport de présentation et de compléter l'analyse des incidences du projet sur les 47 espèces identifiées pour qualifier le site Natura 2000.

Le projet de PLU contient trois OAP sectorielles : les OAP « *rue de la Ferme* » et « *Grande Rue* » pour la création de logements en densification dans le tissu urbanisé (classées en zone UA du PLU, avec respectivement une perspective de réalisation de 18 et 13 logements) et l'OAP « *route de Tancrou* », en extension urbaine.

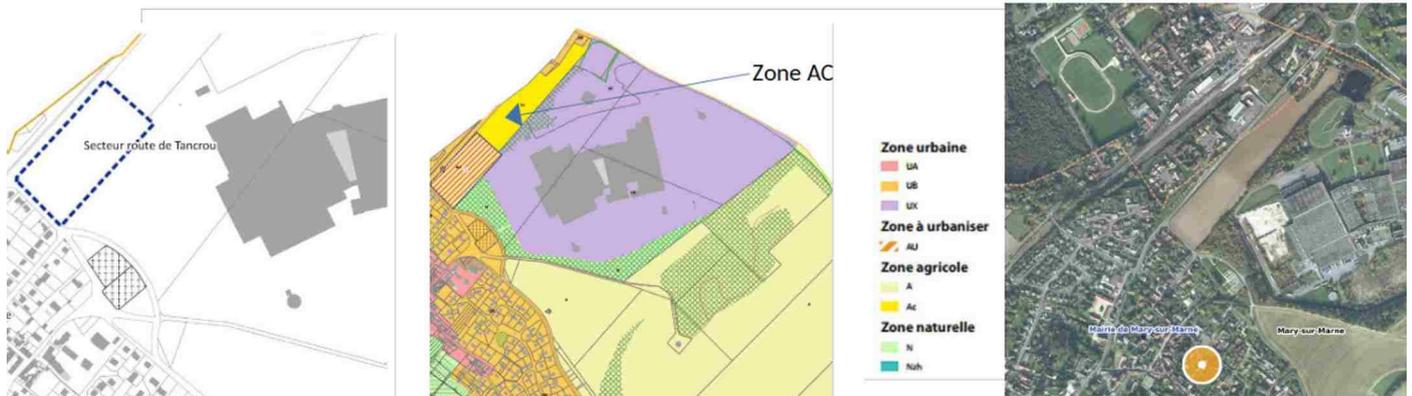


Figure 1: OAP Route de Tancrou, à gauche : source OAP, au milieu : plan de zonage, à droite : photo aérienne Géoportail

L'OAP « Route de Tancrou » est classée en zone AU et consomme deux hectares de terres agricoles cultivées à usage mixte (d'habitat pour 1,1 hectares et d'équipements et services pour 0,9 hectare) ; la programmation prévoit la construction d'environ 28 logements. En continuité de cette zone AU, un secteur AC, d'une superficie de 2,4 hectares de terres agricoles, est créé pour « *permettre à terme la réalisation d'une zone d'aménagement commercial conformément au SCoT Marne Ourcq* » (rapport de présentation, pièce n° 2.2 page 29). La commune a choisi de n'évoquer cette perspective d'évolution, en limite du territoire de la commune de Lizy-sur-Ourcq, que dans le PADD et de ne pas lui donner une traduction réglementaire (voir notamment le rapport de présentation, pièce n° 2-2, page 18). Pour la MRAe, cette incohérence entre des documents du projet de PLU doit être levée. Par ailleurs, la MRAe note que cet espace est inscrit au SCoT sous le statut de zone d'aménagement commercial (ZACOM), destinée aux achats occasionnels lourds et exceptionnels³.

Le projet de PLU autoriserait donc une consommation de deux hectares, voire à terme de 4,4 hectares d'espaces agricoles et naturels. Ce faisant, le projet de PLU respecterait les objectifs fixés par le SCoT « Marne-Ourcq », approuvé le 6 avril 2017, qui autorise « *une extension de 5,4 ha (10 % de l'espace urbanisé de référence existant à fin 2013)* » (rapport de présentation pièce n°2.2 page 61).

Toutefois, la MRAe rappelle que depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, les zones d'activité économique relèvent du niveau intercommunal, et que la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a prévu la réalisation d'inventaires des zones d'activité économique existantes afin de rechercher leur comblement avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

3 Document d'orientation et d'objectifs du SCoT Marne-Ourcq page 29.

Pour la MRAe, il est donc nécessaire de confirmer et de justifier la vocation à long terme de cet espace, ou à défaut, d'évaluer dès à présent les conséquences et incidences d'un changement d'affectation et de justifier de ce besoin d'ouverture d'un espace commercial, alors que la commune connaît une déprise démographique (-79 habitants de 2013 à 2018, comme l'EPCI qui a perdu 291 habitants sur la même période). Par ailleurs, la MRAe rappelle que cet espace est situé à proximité de la gare de Lizy-sur-Ourcq et qu'il pourrait être traité dans le cadre d'une polarité à envisager.

(5) La MRAe recommande de mettre en cohérence le PADD et les autres documents du projet de PLU et, pour la bonne information du public, de préciser le calendrier éventuel d'aménagement prévu par l'EPCI pour la zone AC créée.

3. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Mary-sur-Marne envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 09/06/2022

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de compléter l'analyse du potentiel de densification dans le parc résidentiel existant par l'identification du potentiel de mutation et de réhabilitation de bâtiments existants, ainsi que de mobilisation des logements vacants.....7
- (2) La MRAe recommande d'actualiser les analyses et objectifs en matière de démographie et de logements avec les données les plus récentes (données 2018 INSEE).....8
- (3) La MRAe recommande d'intégrer dans le PLU des mesures pour identifier et assurer la protection des lisières de massifs boisés, des berges des cours d'eau, des zones humides.....8
- (4) La MRAe recommande de préciser la liste des espèces nicheuses dans le rapport de présentation et de compléter l'analyse des incidences du projet sur les 47 espèces identifiées pour qualifier le site Natura 2000.....9
- (5) La MRAe recommande de mettre en cohérence le PADD et les autres documents du projet de PLU et, pour la bonne information du public, de préciser le calendrier éventuel d'aménagement prévu par l'EPCI pour la zone AC créée.....10