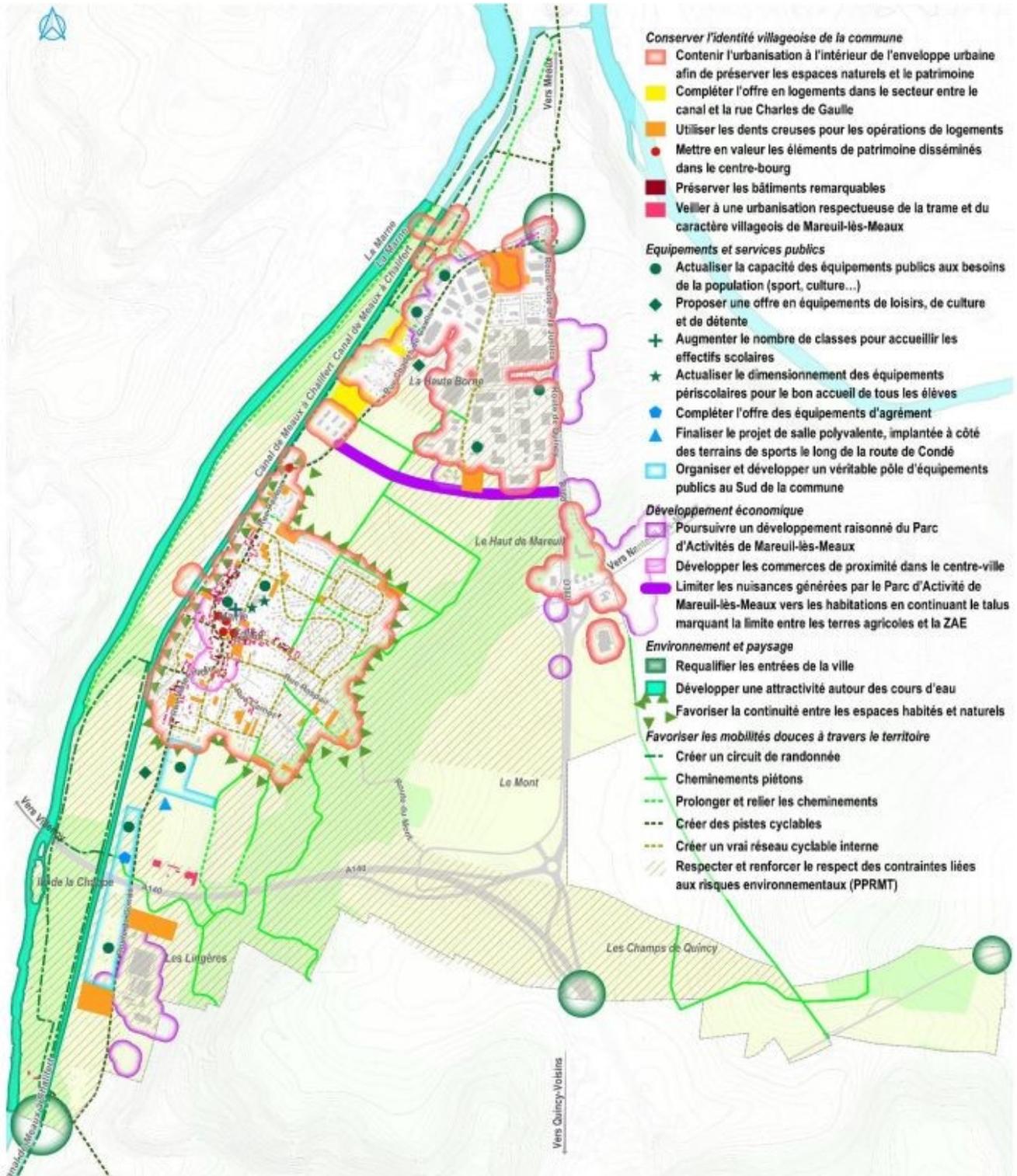




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de Mareuil-lès-Meaux (77)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2025-006  
du 15/01/2025



# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Mareuil-lès-Meaux, arrêté par la commune le 18 septembre 2024, dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

La révision du PLU vise à atteindre une population communale de 3 609 habitants d'ici 2035, soit environ 243 habitants supplémentaires, ce qui nécessite la création d'environ 114 logements nouveaux. L'objectif de développement économique se traduit par l'accroissement du parc d'activités de Mareuil-lès-Meaux et l'augmentation des commerces de proximité dans le centre-ville. Le PLU comporte trois zones à urbaniser, la première (la zone AUX de 13 ha) pour l'extension de la zone d'activité « la Hayette », la seconde (la zone AUCb, de 1,2 ha) pour la construction de logements collectifs spécifiques situés le long de la rue Charles de Gaulle, et la troisième (la zone AUE, de 4,5 ha) pour la réalisation d'équipements collectifs au sud du bourg de Mareuil-lès-Meaux.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale compétente pour ce projet, concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le paysage ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ainsi que l'analyse comparative de leurs incidences sur l'environnement et la santé ;
- reconsidérer les extensions urbaines autorisées afin d'inscrire le projet de PLU dans une logique de sobriété foncière ;
- analyser les impacts paysagers des zones à urbaniser (extension de la zone d'activités, construction de logements collectifs) par la production de photomontages et définir des mesures d'évitement et de réduction pour s'assurer de leur bonne insertion paysagère.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de révision du PLU.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	13
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>13</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	14
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	15
3.2. Le paysage.....	17
3.3. Les mobilités.....	17
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>18</b>
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Mareuil-lès-Meaux (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 18 septembre 2024 à l'occasion de sa révision et sur son évaluation environnementale.

Le PLU de Mareuil-lès-Meaux est soumis, à l'occasion de sa révision 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](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 15 octobre 2024. 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 et sa réponse du 15 novembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Mareuil-lès-Meaux à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordinatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

**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.**

---

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

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

# Sigles utilisés

<b>Enaf</b>	Espaces naturels, agricoles et forestiers
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PCAET</b>	Plan climat-air-énergie territorial
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PGRI</b>	Plan de gestion des risques d'inondation
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de révision du PLU

#### ■ Contexte territorial

Située dans le département de Seine-et-Marne, à cinq kilomètres de Meaux, la commune de Mareuil-lès-Meaux compte 3 304 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CAPM), regroupant 26 communes et comptant 108 794 habitants.



Figure 1: Vue aérienne sur la commune de Mareuil-lès-Meaux (source : Google Earth)

Le territoire communal s'étend sur 717 ha, dont 66 % correspondent à des espaces naturels, agricoles et forestiers (MOS 2021<sup>3</sup>). La commune jouxte le canal de Meaux à Chalifert et la rivière de la Marne à l'ouest.

3 Le mode d'occupation du sol est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.

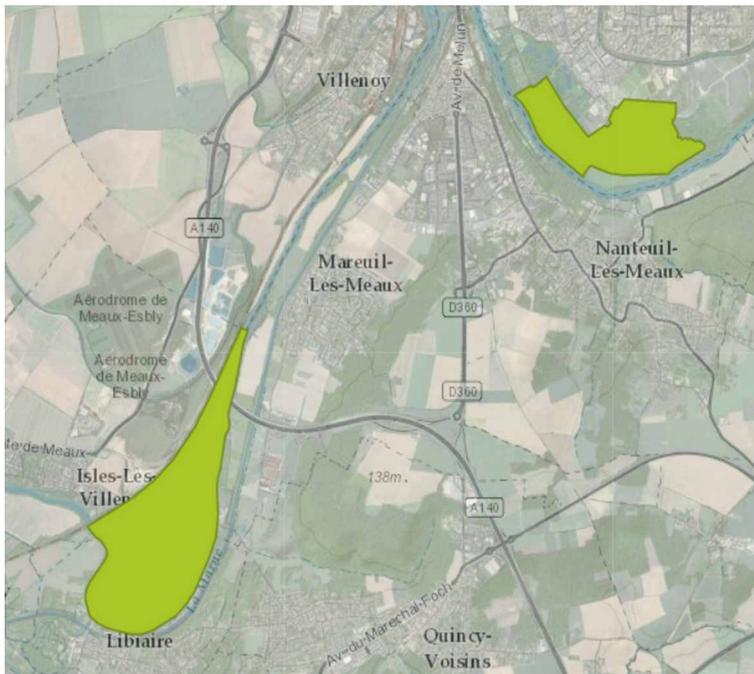


Figure 2: Natura 2000 "Boucle de la Marne" (en vert pomme) extrait centré sur la commune de Mareuil-lès-Meaux (source: INPN)

Sont présents sur son territoire un site Natura 2000, la zone de protection spéciale FR112003 « Boucles de la Marne » (Figure 2) et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1 : « Boisement et pâtures de Quincy-Voisins » (n°110020178), 255 ha (Figure 3) et « Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy » (n°110001152), 157 ha, concernant trois communes du département (Figure 4).

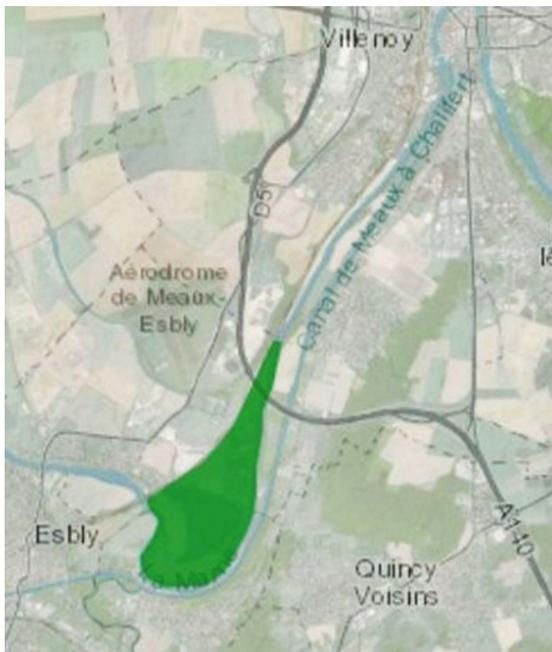


Figure 3: Znieff "Plan d'eau d'Isles-les-Villenoy" (en vert foncé) (source: INPN)

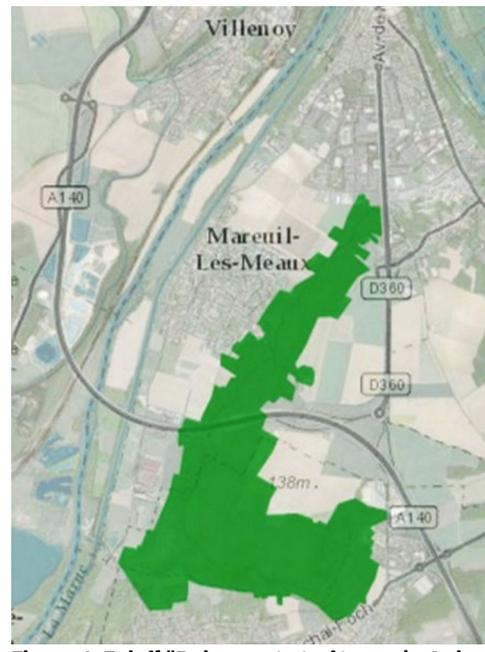


Figure 4: Znieff "Boisement et pâtures de Quincy-Voisins" (source: INPN)

Le réseau viaire est constitué principalement de l'autoroute A 140 qui traverse au sud la commune et de la route départementale (RD) 360 qui constitue en partie sa limite à l'est dans un axe sud-nord. La gare de Meaux est accessible en un quart d'heure de bus, une liaison étant assurée une fois par heure entre 5 h et 21 h.

#### ■ Historique de la procédure de révision

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Mareuil-lès-Meaux a été prescrite par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2020.

La commune a arrêté son projet de révision le 30 novembre 2023. L'Autorité environnementale a été saisie sur la base de ce premier projet. Toutefois, l'enquête publique a été lancée un mois avant l'expiration du délai qui lui était imparti pour rendre son avis. Cette anticipation de l'enquête publique conduit à faire porter l'enquête sur un dossier incomplet, ce qui est contraire au droit et prive le public d'une information complète pendant l'ensemble de la durée de l'enquête publique. Elle démontre en outre la faible adhésion de la commune à la démarche itérative de l'évaluation environnementale, le dossier étant peu susceptible d'évoluer avant son adoption définitive.

Comme rappelé dans son avis N°MRAe APPIF-2024-056 du 22 mai 2024, l'Autorité environnementale informait la commune de la nécessité de reprogrammer une enquête publique pour lui permettre de rendre un avis sur le projet de révision.

Par délibération du 18 septembre 2024, le conseil municipal a décidé d'une part, l'annulation de l'enquête publique de mai 2024 pour en relancer une nouvelle au premier trimestre 2025, et d'autre part l'arrêt du projet de révision initial de son PLU.

### ■ Présentation du projet de révision du PLU

La révision générale du PLU de Mareuil-Lès-Meaux est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 6 octobre 2021. La stratégie communale est ainsi organisée autour de cinq axes :

- « Axe I : Conserver l'identité villageoise de la commune ; l'axe I B 2 (page 9) a pour objectif de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en mobilisant les dents creuses et en densifiant ;
- Axe II : Accroître les équipements publics et offrir des services correspondant aux besoins des Mareuillois ;
- Axe III : Encadrer et accompagner une économie à double vocation ;
- Axe IV : Marquer le potentiel du village entre eaux et coteaux ;
- Axe V : Accompagner la transition écologique, Mareuil référence du développement durable positif ».

Ces axes sont déclinés au sein d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles développées ci-après.

Le projet de PLU révisé comporte quatre OAP thématiques :

- OAP 1 « Mise en valeur du paysage »  
Son objet est de préserver et compléter les cônes de vue depuis les hauteurs de Mareuil-Lès-Meaux et améliorer la covisibilité entre le bourg et le canal de Meaux à Chalibert.
- OAP 2 « Améliorer la qualité des entrées de ville »  
Pour l'entrée nord sont prévus des actions de formalisation des divers usages de ces entrées, l'embellissement des limites séparatives et l'organisation de la signalétique publicitaire. Pour l'entrée est sont prévus l'abaissement de la vitesse, une mise en sécurité des piétons et des travaux d'embellissement.
- OAP 3 « Développer le réseau des mobilités douces »  
Il s'agit d'abord d'une formalisation des itinéraires existants notamment autour du chemin de randonnée, « le sentier des Ardennes » (GR 14A). Il est prévu l'aménagement d'un tronçon de piste cyclable afin d'inclure la commune sur le parcours vélo existant Esbly-Meaux. Enfin, il s'agit de mettre en valeur quatre ponts et le viaduc comme supports de mobilité.
- OAP 4 « Protéger les secteurs stratégiques agricoles et développer une agriculture des circuits courts »  
Cette OAP vise à renforcer la protection des terres agricoles et à faire émerger un espace de vente dédié aux circuits courts, au profit des Mareuillois.

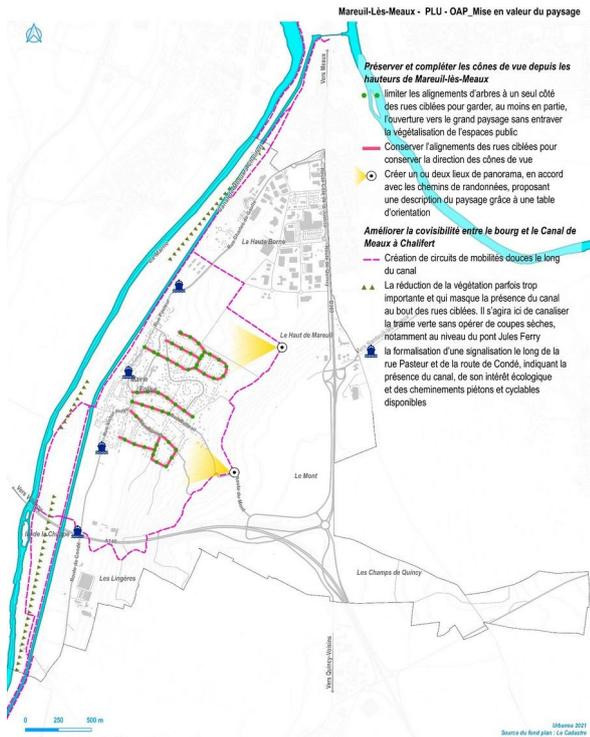


Figure 5 : OAP thématique 1 (Mise en valeur du paysage) (source : fichier OAP)



Figure 6 : OAP thématique 2 (Entrée de ville) (source : fichier OAP)

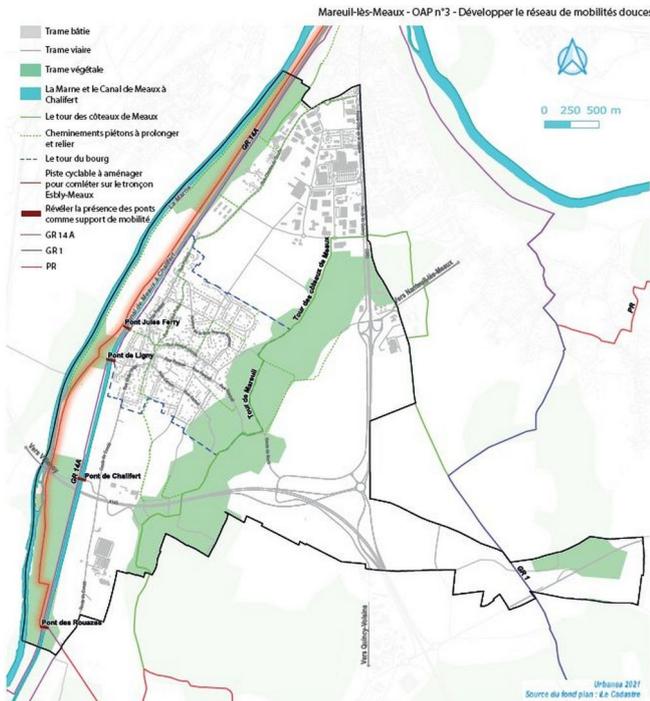


Figure 7 : OAP thématique 3 (Mobilités douces) (source : fichier OAP)



Figure 8 : OAP thématique 4 (Agriculture) (source : fichier OAP)

Le projet de PLU prévoit deux OAP sectorielles :

- OAP 5 « Créer un laboratoire environnemental pour la phytoremédiation de l'ancienne station d'épuration »

Situé aux abords du canal et de la Marne, le projet consiste à dépolluer l'ancien site de la station d'épuration en utilisant le métabolisme des plantes. Il comprend une composante « laboratoire » et représente un coût nécessitant la mobilisation de fonds notamment européens ;

- OAP 6 « Renouvellement urbain sur la parcelle Carrefour »

Cette ancienne friche de 27 000 m<sup>2</sup> est située au sein de la zone d'activité des Hayettes. Le projet doit permettre l'implantation d'un local commercial et l'aménagement d'un pôle d'échanges. Il s'agit de développer une nouvelle desserte pour notamment désengorger la gare routière de Meaux et réaliser une liaison avec la piste cyclable entre la rue Charles de Gaulle et l'avenue de la Haute Borne.

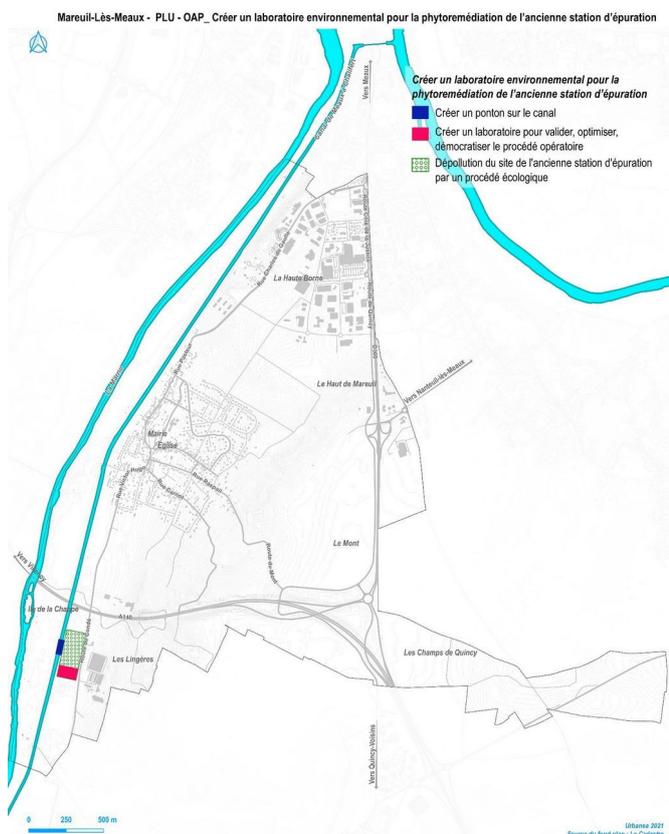


Figure 9 : OAP sectorielle 5 (ancienne station d'épuration) (source Fichier OAP)

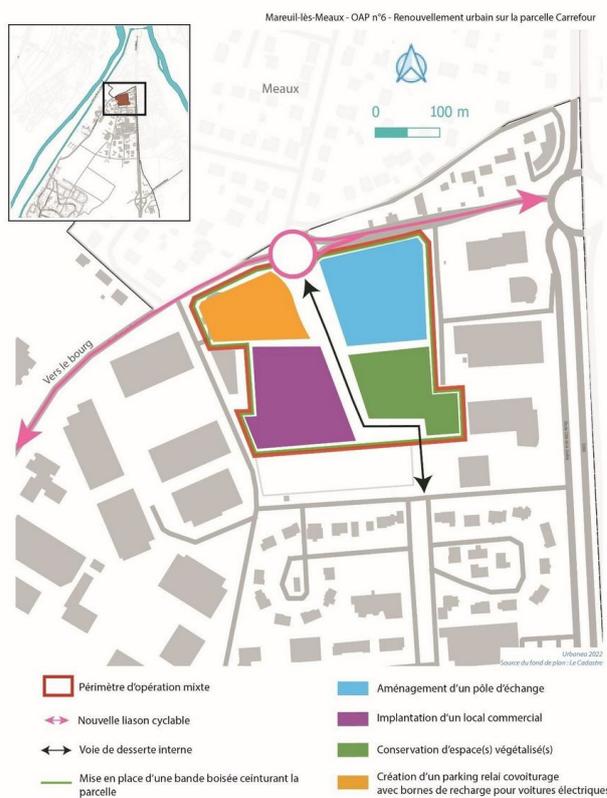


Figure 10 : OAP sectorielle 6 (parcelle Carrefour)-(source Fichier OAP)

L'Autorité environnementale constate une incohérence entre le schéma du PADD (les dents creuses identifiées pour les opérations de logements) et l'OAP sectorielle n°6 (friche urbaine au sein de la zone d'activité « la Hayette ») destiné à la réalisation de parkings automobiles, de locaux commerciaux et d'une piste cyclable.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

La délibération du 30 septembre 2020 a défini les modalités de concertation avec le public (affichage en mairie, site internet de la commune, réunions publiques, mise à disposition d'un registre pour consigner les observations du public). Trois réunions publiques ont été organisées le 28 octobre 2021 (58 personnes), le 8 décembre 2021 (31 personnes) et le 2 mai 2022 (14 personnes).

D'après le bilan de la concertation joint au dossier, celle-ci « a permis, en plus d'informer, d'impliquer et de prendre en compte les avis et recueillir les diverses informations des habitants et des autres acteurs » (p. 12). Toutefois, le dossier ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure le projet de PLU a tenu compte des remarques et si des évolutions ont été apportées.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le paysage et les mobilités.

## 2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comporte les différentes pièces du projet de PLU : le rapport de présentation, qui comprend notamment l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le PADD, les OAP et les règlements écrit et graphique, ainsi qu'un ensemble d'annexes parmi lesquelles figurent certains autres volets de l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale comprend formellement l'ensemble des composantes prévues par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, à l'exception d'un résumé non technique. Or, celui-ci, au-delà de son caractère obligatoire, poursuit l'objectif de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique et pédagogique des différentes étapes et éléments d'analyse de l'évaluation environnementale. Afin de le rendre accessible, il devrait faire l'objet d'un document spécifique.

Pour l'Autorité environnementale, la répartition des différents volets de cette évaluation environnementale entre le rapport de présentation et une annexe intitulée « évaluation environnementale » (qui comporte l'analyse des incidences) ne facilite pas la lisibilité et la cohérence de la démarche d'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

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

- compléter l'évaluation environnementale par un résumé non technique complet et pédagogique, de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU, ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale, et de le présenter dans un document distinct pour le rendre plus accessible ;
- rassembler dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.

Sur le fond, l'Autorité environnementale observe que le niveau de précision de l'analyse de l'état initial est insuffisant pour caractériser les enjeux environnementaux des secteurs dont l'usage des sols devrait évoluer, en ce qui concerne en particulier les milieux naturels tels que les mares, et l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques liées notamment à la présence des voiries. Cela ne permet pas d'éclairer les choix du PLU en matière de prise en compte de l'environnement et de la santé, ni d'évaluer les incidences du PLU de manière correcte.

Les évolutions par rapport au PLU en vigueur ne sont pas présentées, tant en ce qui concerne le PADD que pour les règlements écrit et graphique. Cette lacune ne permet pas au lecteur d'appréhender correctement les intentions précises de la commune.

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

- préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs qui changeront

d'usage des sols ;

- présenter clairement les évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur.

Un dispositif de suivi est défini au sein de l'évaluation environnementale (p. 50 à 60) mais il n'est pas opérationnel. L'Autorité environnementale note que la plupart des indicateurs sont dépourvus de valeurs initiales permettant de suivre leur évolution dans le temps. Elle constate aussi l'absence de valeurs cibles, ce qui ne permet pas non plus de connaître les objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives dans le cas où ils ne seraient pas atteints.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de doter chacun des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale et d'une valeur cible afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher en cas d'écart constaté des mesures correctives.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Mareuil-Lès-Meaux avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur est traitée aux pages 7 à 17 du rapport de présentation. Elle est également évoquée à travers un chapitre de l'annexe « évaluation environnementale » (p. 4 et suivantes), qui dresse la liste des objectifs environnementaux internationaux, nationaux et locaux auxquels doit concourir le PLU. Ne sont analysés de manière approfondie que le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), approuvé le 27 décembre 2013, le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Pays de Meaux » arrêté en 2011 mais non encore approuvé et le programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Meaux. En revanche, l'articulation notamment avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027, le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie du 7 décembre 2015, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le projet de plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux n'est pas abordée. L'articulation avec les orientations connues des documents d'urbanisme en cours d'approbation, tels le futur Sdrif-E et le plan régional des mobilités aurait utilement éclairé le propos.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, notamment avec le Sdage, le PGRI, le SRCE ainsi que le projet de PCAET.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

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

Le dossier présente la justification des choix effectués dans la partie 4 du rapport de présentation « Justifications des choix retenus ». Toutefois, cette partie du dossier n'apporte aucun élément répondant complètement aux attentes en matière de justification des choix retenus dans le cadre de la révision du PLU. À l'exception d'une brève mention des trois scénarios démographiques et des besoins en logements associés, envisagés à

titre d'hypothèses sous-jacentes au projet de territoire<sup>4</sup>, le dossier ne présente pas les scénarios de développement alternatifs envisagés par la commune, qui auraient pu répondre aux objectifs du PADD et qui auraient dû être examinés au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

Le projet de PLU prévoit une population de 3609 habitants à l'horizon 2035 (soit 243 habitants supplémentaires par rapport à 2021), ce qui implique la construction de 114 logements, réalisés essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine (RP, p. 161).

**(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ainsi que l'analyse comparative de leurs incidences sur l'environnement et la santé.**

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

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

Le dossier s'appuie sur les données du MOS pour analyser sa consommation foncière : les espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) ont diminué de 9,17 ha entre 2012 et 2021 (RP, p.157 à 159). Or, d'après les données du portail national de l'artificialisation des sols<sup>5</sup>, la consommation d'espace de la commune est estimée à 16,5 ha sur la période 2011 à 2020. Pour l'Autorité environnementale, il importe que le rapport (justification des choix et évaluation environnementale) soit plus précis et rigoureux dans la présentation du bilan de la consommation.

Le projet de règlement du PLU révisé identifie trois zones à urbaniser<sup>6</sup> :

- la zone AUX, de 13 ha, permet l'extension de la zone d'activité « la Hayette » ;
- la zone AUCb, de 1,2 ha, située le long de la rue Charles de Gaulle, doit permettre la réalisation de logements collectifs spécifiques ;
- la zone AUE, de 4,5 ha, située au sud du bourg de Mareuil-lès-Meaux, est « destinée à recevoir des équipements collectifs ».

Au total, le projet de PLU révisé autorise l'urbanisation de 18,7 ha de terres agricoles. Par conséquent, cette consommation d'espace prévisionnelle est supérieure à la consommation réalisée entre 2011 et 2020. Le projet de révision du PLU ne s'inscrit pas dans une logique de sobriété foncière. Pour l'Autorité environnementale, il convient de reconsidérer les extensions urbaines permises par le projet de PLU révisé.

---

4 p.153 du rapport de présentation

5 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

6 Les superficies de chacune des zones à urbaniser sont précisées dans l'évaluation environnementale (p. 32)

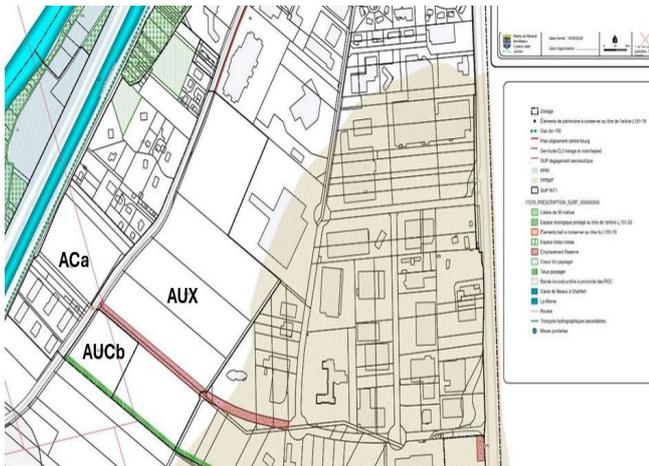


Figure 11: extrait du plan de zonage - localisation des zones à urbaniser AUX et AUCb



Figure 12: Vue aérienne sur les zones à urbaniser AUX et AUCb (Google Earth)



Figure 13: extrait plan de zonage - localisation de la zone à urbaniser AUE



Figure 14: Vue aérienne sur la zone à urbaniser AUE (Google Earth)

Cette consommation d'Enaf n'est pas présentée de manière détaillée dans le rapport de présentation (état initial des zones à urbaniser). Si l'évaluation environnementale (p.30) considère que « le règlement et le zonage excluent toute nouvelle construction sur les espaces agricoles et naturels existant », le dossier ne comporte pas d'analyse des incidences de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols. Il n'apporte aucune argumentation basée sur une analyse de critères environnementaux. La seule justification présentée dans le rapport de présentation se fonde sur les secteurs d'urbanisation préférentielle identifiés par le Sdrif.

#### **(6) L'Autorité environnementale recommande :**

- rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation du bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de celle permise par le projet de PLU révisé ;
- reconsidérer les extensions urbaines autorisées afin d'inscrire le projet de PLU dans une logique de sobriété foncière voulue par la loi Climat et résilience ;
- évaluer les incidences du projet de révision du PLU sur la consommation d'espace et définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

### **3.2. Le paysage**

Le projet de PLU comporte deux OAP dédiées au paysage (OAP 1 « mise en valeur du paysage » et OAP 2 « améliorer la qualité des entrées de ville »). Toutefois, l'analyse paysagère est trop sommaire (RP, p.99 à 101). Le dossier n'évalue pas les incidences des différents secteurs à urbaniser sur le paysage immédiat, en particulier l'extension de la zone d'activité « la Hayette » et la construction de logements collectifs spécifiques.

Pour s'assurer de l'insertion paysagère de cette nouvelle urbanisation, un talus paysager marquant la limite entre les terres agricoles et la zone d'activité est identifié au plan de zonage. Les effets attendus de ce talus ne sont pas étudiés (écran végétal), ce qui ne permet pas de démontrer que cette mesure est suffisante pour une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'analyse paysagère du projet de logements collectifs (zone AUCb) prévu à proximité immédiate de la zone d'activités. Il est donc attendu qu'une analyse paysagère soit produite, notamment avec des photomontages pour apprécier les effets du projet sur le paysage environnant, notamment depuis la rue Charles de Gaulle.

#### **(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'évaluer précisément l'impact paysager de l'extension de la zone d'activités, avant et après mise en œuvre de la mesure de réduction (talus paysager) ;
- d'analyser les impacts paysagers de la zone AUCb par la production de photomontage et de définir des mesures d'évitement et de réduction pour s'assurer de la bonne insertion du projet.

### **3.3. Les mobilités**

#### **■ Trafic routier**

Le trafic moyen journalier est précisé pour l'A 140 (19 800 véhicules) dont il est indiqué qu'elle constitue « la colonne vertébrale du territoire de Meaux » (RP p. 41 et [figure 1](#) ci-dessus).

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 300 nouveaux habitants, ce qui va forcément engendrer une hausse du trafic, sans que cette hausse soit estimée dans le dossier. En effet, les incidences des projets d'urbanisation prévus par le projet de PLU, en termes de trafic routier supplémentaire et de pollutions et nuisances associées, ne sont pas évaluées.

**(8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser le trafic routier actuel et projeté en tenant compte des projets urbains susceptibles d'être autorisés par le PLU révisé et d'en évaluer les pollutions et nuisances associées.**

#### **■ Déplacements automobiles et mobilités alternatives à la voiture individuelle**

Le dossier ne présente aucune donnée sur les motifs des déplacements ni la répartition des parts modales.

Une présentation de l'offre de transports en commun est réalisée mais sans préciser la fréquentation et les usages des habitants de la commune (RP, p. 41 à 43). La fréquence de passage des quatre bus existants est faible (au plus deux passages par heure aux heures de pointe).

La portée de l'OAP n° 3 « Développer le réseau des mobilités douces » reste ainsi difficile à apprécier faute d'évaluation des possibilités de report. Elle reste essentiellement axée sur la mise en valeur de liaisons actives déjà existantes (avec le développement d'itinéraires de randonnée et la création d'une piste cyclable le long du canal) au lieu de prévoir des orientations visant à développer une alternative aux déplacements en véhicules motorisés.

La création d'un stationnement relais et covoiturage avec bornes de recharge pour voitures électriques prévue dans l'OAP n° 6 ne constitue que très partiellement une mesure favorisant les alternatives à l'automobile. Aucun indicateur de suivi de l'efficacité d'une telle mesure n'est proposé.

L'Autorité environnementale rappelle qu'il convient de restituer le projet dans toute la chaîne de déplacements en modes actifs et dans le contexte global de la desserte en transports en commun du territoire, en détaillant et, si nécessaire, en renforçant les conditions d'utilisation de ces modes, le cas échéant par des emplacements réservés, depuis le logement jusqu'aux principales destinations quotidiennes.

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

- compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs de mobilités ;
- évaluer le potentiel de report modal en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations quotidiennes.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Mareuil-lès-Meaux envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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

**Délibéré en séance le 15/01/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président,**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par un résumé non technique complet et pédagogique, de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU, ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale, et de le présenter dans un document distinct pour le rendre plus accessible ; - rassembler dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs qui changeront d'usage des sols ; - présenter clairement les évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de doter chacun des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale et d'une valeur cible afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher en cas d'écart constaté des mesures correctives.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, notamment avec le Sdage, le PGRI, le SRCE ainsi que le projet de PCAET.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ainsi que l'analyse comparative de leurs incidences sur l'environnement et la santé.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation du bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de celle permise par le projet de PLU révisé ; - reconsidérer les extensions urbaines autorisées afin d'inscrire le projet de PLU dans une logique de sobriété foncière voulue par la loi Climat et résilience ; - évaluer les incidences du projet de révision du PLU sur la consommation d'espace et définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer précisément l'impact paysager de l'extension de la zone d'activités, avant et après mise en œuvre de la mesure de réduction (talus paysager) ; - d'analyser les impacts paysagers de la zone AUCb par la production de photomontage et de définir des mesures d'évitement et de réduction pour s'assurer de la bonne insertion du projet.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser le trafic routier actuel et projeté en tenant compte des projets urbains susceptibles d'être autorisés par le PLU révisé et d'en évaluer les pollutions et nuisances associées.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs de mobilités ; - évaluer le potentiel de report modal en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ; - détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations quotidiennes.....18