



Département de Seine et Marne

Commune de Ussy-sur-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 14/12/2022

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

Email : contact@ingespaces.fr



TABLE DES MATIÈRES

I. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 4

- A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À L'INTÉRIEUR DU TISSU URBAIN (ESPACES LIBRES, RECONVERSION DE BÂTI...) 5
- B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ DE QUALITÉ EN EXTENSION DE L'URBANISATION 5
- C. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 5
- D. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS 6
- E. CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 7

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 8

- A. VALORISER LE CADRE DE VIE 8
- B. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-BOURG 9
- C. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS 10

III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

11

- A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 11
- B. TENIR COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 12
- C. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE 12



PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, 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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

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

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.



I. POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage un développement urbain prioritairement sur des secteurs situés à l'intérieur d'enveloppes urbaines existantes ou en continuité immédiate de celles-ci.

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2035 se situe entre 1 350 et 1 450 habitants, soit environ 1,4% de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Le PLU prévoit ainsi la réalisation d'environ 161 logements entre 2017 et 2035 :

- 79 logements en densification (soit environ 49 % des logements programmés), dont 7 logements ont d'ores et déjà été autorisés, puisque la commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de conquête des espaces libres et de reconversion du bâti.
- 82 logements situés en extension de l'espace urbanisé existant.

Ainsi, pour atteindre son objectif démographique, la commune envisage des extensions mesurées et compatibles avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France :

- à l'Ouest du bourg sur une superficie de 1,85 ha,
- en cœur de bourg sur une superficie de 1,16 ha.

En outre :

- des zones urbaines non bâties en continuité du tissu existant sont vouées à être urbanisées à vocation d'habitat. Elles représentent 0,33 ha.
- la commune souhaite conforter le pôle d'équipements sportifs à l'ouest du bourg en envisageant son extension sur une superficie de 0,31 ha.

Enfin, une consommation d'espaces agricoles et naturels d'environ 0,02 ha est prévue pour l'amélioration du fonctionnement urbain.

La consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre du PLU s'élève donc à 3,67 ha pour le développement de l'habitat et des équipements publics.

Ainsi, le développement de l'urbanisation répond aux objectifs majeurs suivants :

- Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain,
- Envisager un développement urbain limité de qualité en extension de l'urbanisation existante,
- Pérenniser et développer l'offre d'équipements,
- Conforter les activités économiques et de loisirs.



Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ussy-sur-Marne

A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À L'INTÉRIEUR DU TISSU URBAIN (ESPACES LIBRES, RECONVERSION DE BÂTI...)

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune d'Ussy-sur-Marne souhaite limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles.

Pour ce faire, le développement de l'habitat doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes (bourg et hameau), par le comblement des dents creuses et des espaces libres.

Dans cette logique, aucune nouvelle extension des hameaux n'est prévue.

Entre 2017 et 2035, environ 49 % des logements créés seront mis en œuvre par intensification du tissu urbain existant soit la création d'environ 79 logements.

B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ DE QUALITÉ EN EXTENSION DE L'URBANISATION

En complément de la densification du tissu existant, qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune envisage des extensions urbaines en cœur de bourg et en continuité immédiate du tissu urbain existant :

- à l'Ouest du bourg sur une superficie de 1,85 ha (environ 47 logements),
- en cœur de bourg sur une superficie de 1,16 ha (environ 29 logements).

Ce développement est prévu en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui autorise une extension de l'enveloppe urbaine de 5 % maximum à l'horizon 2030.

Ce développement permettra une diversification du parc de logements et l'accueil de nouvelles populations, en vue du maintien des équipements, notamment scolaires.

C. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Le parc immobilier d'Ussy-sur-Marne présente une part non négligeable de logements collectifs et de « petits » logements.

Cet état de fait doit se maintenir afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger facilement en maintenant une offre suffisante de logements de plus petite taille en locatif et en accession.

Cela implique de poursuivre :

- l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession sur les nouveaux programmes ;
- l'offre de logements individuels et en accession à la propriété.

D. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

1. Conforter le pôle d'équipements du centre-bourg

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

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

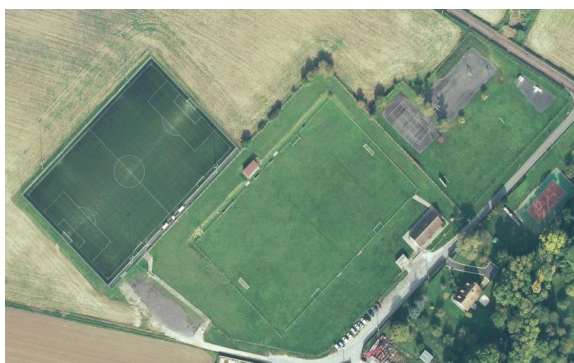
- d'une microcrèche à proximité de l'école, rue des Marionnettes,
- d'un local à destination des associations,
- d'un local technique...

En outre, un équipement public et/ou une résidence senior ou quelques logements pourront être réalisés via la reconversion d'un ancien corps de ferme qui a été légué à la commune.

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

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

La présence de terrains de football, de basket, de volley et de handball assure en effet une diversité de l'offre d'équipements sportifs, tout comme le skatepark présent à proximité. Cette offre pourra être développée au Nord Ouest du site.



Pôle sportif d'Ussy-sur-Marne, source : géoportail

3. Pérenniser l'offre d'hébergement touristique saisonnier du camping communal

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

4. Améliorer la station d'épuration du bourg

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



5. Améliorer l'accès aux communications numériques

La commune d'Ussy-sur-Marne est concernée par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Seine-et-Marne. La commune dispose actuellement d'une couverture ADSL entre 30 et 100 Mbit/s.

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

E. CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. Maintenir les commerces et services

Ussy-sur-Marne présente actuellement, principalement dans son centre-bourg, quelques commerces et services qui apportent une offre de proximité à ses habitants et leur évitent ainsi des déplacements plus longs et polluants.

Ainsi, la commune souhaite favoriser le maintien de ses commerces et services et permettre également l'installation de nouveaux établissements.

2. Pérenniser les secteurs d'activités économiques existants et encourager la création de nouvelles activités économiques

Dans un premier temps la commune souhaite pérenniser la présence sur son territoire de différents sites à vocation économique. Parmi ces secteurs se trouvent l'entreprise maçonnière, l'usine de méthanisation, les silos à grains et enfin les deux stations d'autoroute présentes sur le territoire communal.

Ces zones structurantes de l'activité économique communale sont à l'origine de la majorité des emplois offerts sur le territoire. La commune a pour objectif, dans un premier temps, de maintenir le dynamisme économique local en confortant ces secteurs, et dans un deuxième temps, de permettre l'installation de TPE nouvelles.

Les terrains à vocation d'activités situés au Sud des aires d'autoroute ont vocation à être renaturalisés dès la cessation d'activité au regard de l'environnement boisé.

3. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique

L'activité agricole est importante sur la commune en termes de surface cultivée et de nombre d'exploitations, avec notamment une spécialisation dans le domaine des activités arboricoles de vente directe. La commune entend ainsi préserver les espaces agricoles pour pérenniser ces activités.



II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. VALORISER LE CADRE DE VIE

1. Préserver la vallée de la Marne

Les variations du relief et l'omniprésence de l'eau sur le territoire communal confèrent à Ussy-sur-Marne une grande richesse d'ambiances paysagères. Ces grands ensembles qui façonnent le paysage ne se cantonnent pas aux simples limites du territoire communal, mais s'inscrivent dans un cadre supracommunal, voire départemental.

C'est pourquoi la commune entend préserver son riche patrimoine naturel et notamment la vallée de la Marne qui offre un cadre de vie remarquable aux habitants.

2. Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine

Les espaces urbanisés anciens du village d'Ussy-sur-Marne sont des espaces symbolisant l'image de la commune. Il sont marqués par un tissu urbain d'intérêt et la présence de patrimoine bâti remarquable.

Pour préserver l'identité de la commune et son cadre de vie, il conviendra donc tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il convient également de protéger les nombreux éléments d'intérêt historique et le patrimoine bâti remarquable (Église Saint-Authaire classée à l'inventaire des Monuments Historiques, corps de fermes, maisons bourgeoises...).



3. Préserver les perspectives visuelles remarquables

Il convient de préserver les perspectives visuelles existantes qui font la renommée du village suite à leur représentation par plusieurs artistes de renom et qui fondent la qualité du cadre de vie.

Le relief d'Ussy-sur-Marne offre en effet des vues remarquables sur le bourg, le patrimoine local et les vallons alentours. Il existe notamment une ouverture visuelle au Sud du Bourg le long de la Marne qui donne une perspective visuelle remarquable des bâtis du Bourg en mettant en évidence l'église Saint-Authaire.



Vue sur les Monts Moyens

4. Préserver la qualité paysagère des entrées de village

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité, notamment en maintenant les séquences paysagères et les ouvertures visuelles à leurs abords.

5. Préserver et valoriser les espaces verts remarquables

Les espaces verts structurants, publics ou privés, au sein du village (parc du château, jardin public rue des Marionnettes, jardins privés) ainsi que les terrains de sport à l'Ouest du bourg, seront préservés afin de conserver des espaces de détente, de loisirs et de convivialité, ainsi que des espaces de respiration favorisant la biodiversité.

En outre, la commune entend résorber le problème de l'espace situé au Sud du château, dénaturé par la présence d'abris précaires ou de stationnement de caravanes. Pour ce faire, elle désire instaurer un emplacement réservé et exercer son droit de préemption pour acquérir cet espace.

B. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE-BOURG

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

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





III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.



Les trames jaune, verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte), aquatiques (trame bleue) et agricoles (trame jaune). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame jaune, verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

1. Préserver les réservoirs de biodiversité



La mosaïque des milieux présents à Ussy-sur-Marne (boisements, milieux ouverts, milieux humides, mares...) génère des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver afin d'en pérenniser les fonctionnalités écologiques majeures, les habitats et les espèces faunistiques et floristiques présentes sur ces sites.

En effet, le territoire présente les principaux réservoirs de biodiversité suivants :

- La ZNIEFF de type 2 « Rû des Effaneaux et boisements associés » située au Nord du territoire,
- Les ZNIEFF de type 1 « Coteau à Morintru-D'en-Bas » et celle du « Bois de la Chapelle ».



2. Maintenir les éléments constitutifs des trames jaunes, verte et bleue et préserver les continuités écologiques

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements. Il s'agira notamment de préserver la continuité écologique que constitue la Marne.



De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer les trames jaune, verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé :

- Les espaces agricoles,
- Les espaces d'arboriculture,
- Les espaces boisés,
- Les espaces tampons paysagers,
- Les alignements d'arbres et haies,





Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Ussy-sur-Marne

- Les cours d'eau et leur ripisylve que sont la Marne et les 3 rus du territoire communal (Ru de Montbourgeon, Ru de Courtablon et ru de Chivres),
- Les cours d'eau temporaires au Nord-Est de l'autoroute A4 traversant la commune,
- Les zones humides avérées,
- Les mares et plans d'eau,
- La source naturelle située rue du Bac.

Tous ces éléments ont permis de définir des continuités écologiques favorisant notamment le déplacement de la faune et la reproduction de la flore. Ces continuités, identifiées sur la carte du PADD, sont à préserver.

Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est aussi pourquoi il convient de les protéger. En particulier, les espaces boisés et surfaces d'arboriculture seront préservés de toute urbanisation.

De même, des espaces tampons paysagers seront préservés en franges de l'urbanisation et aux abords de la voie ferrée afin de favoriser la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

B. TENIR COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune est concernée par de nombreux risques et nuisances, naturels et technologiques, qu'il conviendra donc de prendre en compte, à savoir notamment :

- Le plan de surfaces submersibles de la vallée de la Marne,
- La présence de l'autoroute A4, de la voie ferrée et de lignes haute tension,
- La présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE - Usine de méthanisation et silos de l'entreprise VALFRANCE),
- La présence de la canalisation de transport de gaz naturel «Arc de Dierrey».

C. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

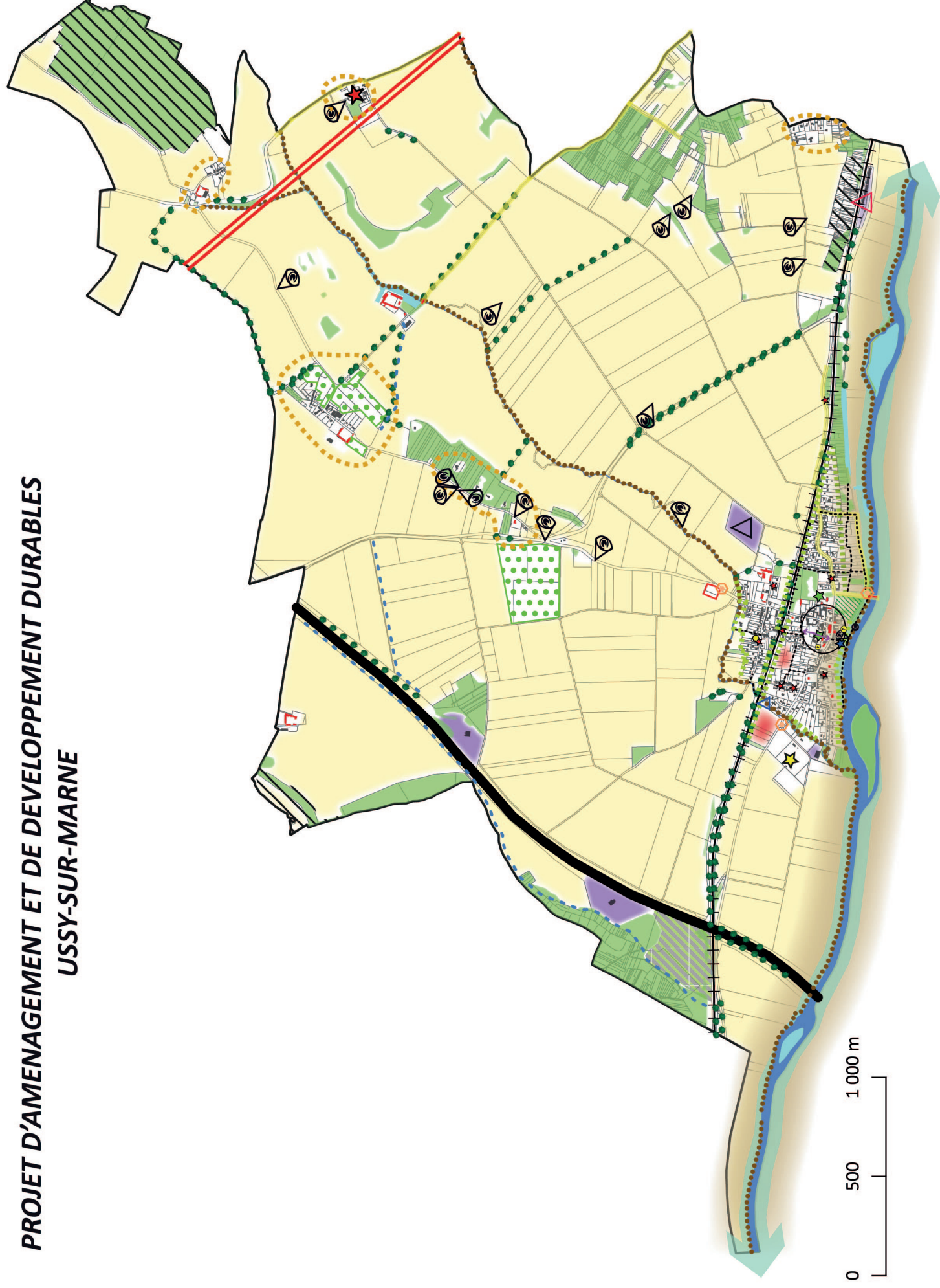
La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces réseaux.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
USSY-SUR-MARNE**



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 : Poursuivre un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique

Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

- | | |
|---|--|
|  | Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain
(espaces libres, reconversion de bâti...) |
|  | Préserver les hameaux de toute nouvelle extension |

Envisager un développement urbain limité de qualité en continuité de l'urbanisation existante

- ## Principaux secteurs pour le développement de l'habitat

Pérenniser et développer l'offre d'équipements, de services et de commerces

-  Conforter le principal pôle d'équipements, de commerces et de services de proximité
-  Pérenniser et développer le pôle d'équipements sportifs
-  Pérenniser le camping communal
-  Permettre la reconversion du corps de ferme à vocation d'équipements publics et/ou d'une résidence senior ou d'habitat collectif
-  Travaux d'amélioration et d'extension de la station d'épuration

Conforter les activités économiques

- | | |
|---|---|
|  | Conforter les secteurs à vocation d'activités économiques |
|  | Maintenir l'activité existante et renaturaliser le site en cas de cessation d'activité |
|  | Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité et notamment l'activité arboricole  |

Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | Préserver les principaux réservoirs de biodiversité |  | Espace tampon paysager |
|  | Préserver les continuités écologiques |  | Alignement d'arbres et haie |
| | Espaces et éléments relais des continuités écologiques à préserver : |  | Ripisylve |
|  | Espace agricole |  | Cours d'eau temporaire |
|  | Arboriculture |  | Cours d'eau et plan d'eau |
|  | Espace boisé |  | Zone humide |
| | |  | Source |

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Valoriser le cadre de vie

-  Préserver la vallée de la Marne
-  Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Maintenir les perspectives visuelles remarquables
-  Préserver les entrées de village de qualité
-  Préserver et valoriser les espaces verts remarquables
-  Mettre en valeur l'espace paysager au Sud du château

Améliorer l'offre en stationnement dans le centre-bourg

- P** Aménager de nouveaux parcs de stationnement (avec création de bornes de recharge pour les véhicules électriques au niveau de la salle polyvalente)

Favoriser l'usage des modes de transports alternatifs

- Préserver les sentes au sein du village
- Préserver les chemins inscrits au PDIPR
- ↔ Assurer une continuité douce entre les bords de Marne et la ruelle du Passoir

Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain

- Prendre en compte le risque d'inondation dû à la présence de la Marne
-  Lignes électriques haute tension
 -  Autoroute A4
 -  Voie ferrée
 -  Usine de méthanisation
 -  Silos Valfrance
 - 