

Mairie de Marles-en-Brie  
Place de la Mairie  
77 610 Marles-en-Brie

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE 2- PADD



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
Conseil Municipal en date du :  
17/02/2020*

Le Maire

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L. 123-1-3 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 les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants

# **AMENAGEMENT**

## **Organiser l'aménagement du territoire tout en maintenant un cadre champêtre**

La démarche d'aménagement durable consiste à trouver un équilibre entre le développement urbain et la restructuration des espaces.

Il convient au vu de la bonne accessibilité aux pôles urbains et économiques de la région parisienne et de la proximité de Val Bréon de satisfaire des besoins en logements tout en conservant un cadre de vie de qualité, lié à l'entendue des espaces ruraux et des paysages naturels.

Ainsi, le développement urbain veillera à organiser la structure urbaine actuelle tout en s'inscrivant dans les démarches de diversité de l'habitat, de mixité urbaine et de transport.

## **Maintenir le caractère rural de la commune**

Établi au cœur du plateau agricole de la Brie, le village de Marles-en-Brie conserve un caractère rural qui se fonde essentiellement sur l'omniprésence des espaces naturels et agricoles qu'il est fondamental de préserver dans le cadre d'un aménagement durable.

## **Organiser une urbanisation tri polaire**

La commune qui a une tradition d'urbanisation dispersée ne peut laisser son territoire s'envahir progressivement par un développement urbain. Trois pôles devront supporter l'essentiel des besoins à satisfaire :

- le quartier de la gare du fait de la proximité de cet équipement majeur,
- le bourg ancestral du fait de la proximité des équipements de la commune,
- la cité Aumaître du fait de la proximité des équipements de Fontenay Trésigny.

## **Valoriser le secteur de la gare**

Le secteur de la gare est amené à évoluer pour organiser une inévitable reconversion et œuvrer à sa requalification. Du fait de la proximité de la gare, une ouverture vers le logement sera profitable à une démarche visant à réduire les déplacements.

Dans un premier temps, le secteur en appui de la gare conservera sa vocation économique en accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales ou dédiées à des services.

### **Organiser le développement de l'emploi**

Si une part de l'activité liée aux commerces, aux services et à l'artisanat doit être recherchée à l'échelle de Marles-en-Brie, les emplois qui induisent d'importantes circulations de marchandises et une synergie d'entreprises seront préférés sur des pôles majeurs et donc sur Val Bréon et sur Fontenay Trésigny.

# **ENVIRONNEMENT**

## **PROTECTION ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES**

### ***Protéger les terres agricoles les plus performantes***

Le domaine agricole est prégnant dans la vie communale, sous la forme de vastes parcelles de terres exploitées pour la culture céréalière. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale et leur majeure partie doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

### ***Préserver les ressources sylvicoles***

Le territoire communal supporte d'importants massifs boisés qui doivent pouvoir être exploités pour la production de matériaux renouvelables utilisables tant dans les produits manufacturés que pour la production d'énergie.

Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemin adapté à la circulation des camions porte engins et porte grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'à la N4 ou la RD 231.

## **PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

### ***Maintenir les composantes des mosaïques agricoles***

Dans le contexte de vastes plaines agricoles, les corridors écologiques s'appuient sur les massifs boisés et le réseau de petits bosquets épars qui s'étendent au-delà des limites communales et favorisent le déplacement de la faune locale. L'aménagement durable passe par le maintien des bosquets qui n'entravent pas l'exploitation agricole considérant que leur gestion devra s'organiser pour que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc.

### ***Protéger les lisières des massifs boisés***

Figurent parmi les éléments remarquables, les boisements et leurs lisières ainsi que les clairières culturelles. Ils devront être préservés en tant que réservoirs

biologiques et écologiques.

### **Sauvegarder les milieux humides et renforcer la végétation ripisylve**

Un réseau de rus et de mares parsèment le territoire. Ces points d'eau sont fréquentés par la faune qui y trouve nourriture. Le P.A.D.D. opte pour la protection de la végétation ripisylve qui accompagne ces milieux et constitue des couloirs propices aux déplacements de la faune.

Les zones humides du SAGE de l'Yerres devront être prise en compte dans les projets d'aménagement.

### **Protéger les cœurs d'îlot et les fonds de jardins**

La façon dont s'est progressivement construit le bourg a favorisé la formation de nombreux cœurs d'îlots verts et de vastes secteurs en fonds de jardin. Ces espaces fondent l'identité du paysage urbain de la commune et participent au maintien de la faune et de la flore urbaine. Il convient donc de trouver un juste milieu entre densification et maintien de cette présence végétale forte au sein du village d'autant qu'elle prend également part dans les continuités écologiques

## **PAYSAGE**

### **Protéger les grandes entités paysagères**

Parce que le paysage est le gage du maintien du cadre de vie, le P.A.D.D. en protège les entités structurelles. Les plus significatives à Marles-en-Brie sont la ceinture boisée à l'Est, les étendues de terres cultivées et les cœurs d'îlot verts dans le tissu urbanisé.

# **DÉVELOPPEMENT URBAIN**

## **URBANISME**

### **Promouvoir une reprise de la croissance démographique maîtrisée**

A la recherche d'un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère rural, la commune envisage une reprise modérée de la croissance démographique et se fixe pour objectif environ 1 850 habitants au terme du présent P.L.U. Cette croissance se doit d'être maîtrisée par l'organisation du développement urbain et progressive dans le temps.

### **Planifier le développement urbain**

S'inscrivant dans les grandes lignes de l'aménagement durable, le P.A.D.D. organise le développement urbain et pour cela, privilégie l'accueil de population sur les secteurs desservis par les équipements :

-le pôle de la gare et une partie de la RD 436 en évitant un égrenage des constructions éparses le long de la voie. Ce secteur doit prioritairement connaître un renforcement vers le logement et l'activité économique notamment de services,

-le bourg de Marles-En-Brie essentiellement par reconversion de bâtiments et un remplissage respectueux de la forme urbaine originelle. Un réaménagement du centre villageois devra permettre de mettre en œuvre une mixité urbaine et une qualité architecturale et paysagère,

-les cités Aumaitre en recherchant une harmonisation avec le tissu urbain de Fontenay-Trésigny tel notamment qu'il est appelé à évoluer dans le cadre de son récent P.L.U. et en maintenant les activités de services à la personne.

### **Contrôler le bâti sur les hameaux**

Les contreparties de cette évolution des noyaux urbains sont que les hameaux et écarts ne devront pas s'étoffer et leur insertion dans le paysage naturel devra rester le principal dessein.

Il conviendra surtout d'éviter tout continuum bâti entre ces différents hameaux et écarts répartis sur le territoire.



## **HABITAT**

### **Favoriser le renouvellement urbain et la densification**

Dans la lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain privilégie le renouvellement et la densification par mutation des anciens bâtiments d'activités, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des anciens corps de ferme dans le bourg, et le remplissage du tissu urbain; et ceci conformément aux grands enjeux de mixité. Des extensions limitées du tissu urbain pourront être opérées à proximité des équipements.

### **Combler le déficit en logements aidés et en locatifs**

Pour faire de Marles-en-Brie un village vivant et avenant, la croissance démographique passe par un épanouissement de toutes les tranches d'âges et catégories de population. Il convient donc de veiller à offrir sur la commune, tous types de logements, même si, l'habitat pavillonnaire restera dominant.

## **ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE SERVICES**

### **Une économie essentiellement rurale à conforter**

Le monde rural se diversifie de plus en plus vers de nouvelles formes d'activités rurales d'élevage, de loisirs ou de tourisme, participant à l'économie locale. La diversification de l'économie rurale doit rester possible.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles sont nécessaires au bon fonctionnement et à l'évolution des exploitations. Ils nécessitent souvent des volumes importants et ne trouvent pas toujours leur place dans le tissu bâti. Ces bâtiments ne doivent pas pour autant s'implanter de façon aléatoire afin de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des espaces naturels, des continuités écologiques, du paysage ou des secteurs résidentiels.

### **Maintenir le commerce en centre-bourg et sur le territoire**

Plusieurs petits commerces sont installés dans le bourg. Ils participent à la vie du village et contribuent au dynamisme de ce dernier. Par conséquent, il convient autant que possible de les conserver.

La commune souhaite pérenniser également la ZAE de Chaubuisson.

### **Favoriser une mixité habitat-services autour, de la gare**

Des activités de services (commerces, artisanat, hôtellerie restauration, services à la personne ...) qui bénéficieront tant aux usagers de la gare qu'aux habitants de Marles-en-Brie doivent pouvoir bénéficier d'un effet vitrine et de la fréquentation de l'équipement et des logements à proximité.



# **EQUIPEMENTS**

## **ÉQUIPEMENTS ET LOISIRS**

### **Délocaliser la salle polyvalente**

Afin de préserver les habitants des nuisances, la salle polyvalente aujourd'hui enserrée dans le tissu bâti, doit être délocalisée à l'extérieur de la zone urbaine.

### **Gérer l'assainissement**

La station d'épuration gérée au sein de l'intercommunalité devra évoluer pour permettre le développement dans la mesure où celui-ci reste modéré.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **Proposer un réseau de transports adéquat vers les pôles d'emploi alentours**

La gare ne pouvant satisfaire tous les besoins et notamment pas ceux des habitants visant à se rendre sur les pôles alentours, la mise à disposition d'une offre performante et diversifiée (train, route, transport collectif) dans les modes de déplacements doit être recherchée.

Par ailleurs le renforcement de la gare doit s'accompagner de moyens permettant le rabattement (aire de stationnement, mais aussi gare routière et parking de co-voiturage ...) à l'échelle intercommunale.

### **Améliorer et sécuriser les déplacements piétons et cycles**

Un des enjeux de l'aménagement durable est de favoriser le développement de moyens de transports alternatifs à l'automobile. Il s'est traduit à l'échelle de la commune par la création d'un réseau de voies douces (cycles et/ou piétonnes) entre la gare et les cités Aumaître et en appui des cheminements existants entre la rue Caron et la commune de Fontenay-Trésigny.

## **COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

### **Renforcer la desserte en télécommunication numériques**

L'accès aux réseaux de la communication numérique en termes de débit et de qualité de service est aujourd'hui un critère d'attractivité d'un territoire, tant pour les entreprises que pour les ménages. Dans le cadre du projet départemental, Marles-en-Brie associée à la communauté de communes encourage le développement de ces réseaux sur l'ensemble de son territoire.

# **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## ***Optimiser les capacités constructibles***

L'ensemble du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant

- la reconversion et la valorisation du secteur de la gare,
- la densification sur les parties déjà bâties en respectant les objectifs du SDRIF (15% d'augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine,
- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs proches des équipements par comblement des dents creuses.

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passe par:

- un objectif démographique réaliste et modéré soit environ 1850 habitants en 2030,
- un ré-investissement des logements vacants ou sous-utilisés par mutation ou réhabilitation, notamment les anciens bâtiments d'activités et les anciens corps de ferme,
- une rationalisation des espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation en extension.

Les extensions urbaines prévues sur le territoire représentent 1,73 hectare.

## Carte de synthèse



# Schéma de principe du PADD

**Légende**

**Environnement et Paysage:**

- Protéger les boisements pour leur intérêt économique, paysager et écologique
- Sauvegarder le réseau hydrographique et prendre en compte la présence de zones humides avérées
- Préserver les continuités écologiques Trame Verte et Trame Bleue
- Maintenir les coupures agricoles

**Urbanisme:**

- Secteur privilégié en densification
- Extension urbaine
- Péréaliser la ZAE Chaubuisson
- Préserver les sièges d'exploitation
- Maintenir un réseau de transport performant et conforter l'urbanisation à proximité de la gare
- Permettre les liaisons douces entre le bourg et la gare
- Valoriser les entrées de ville

