

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE 3- OAP



ENQUETE PUBLIQUE



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt projet du
Conseil Municipal en date du :
12/03/2019*

Le Maire

A.I. OAP 1 DU CENTRE-BOURG	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4
A.II. OAP 2 DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	6
A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	6
A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	6
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	7
A.III. OAP 3 DE L'IMPASSE DU TILLEUL	9
A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	9
A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	10
A.IV. OAP 4 DE LA RUE DE LA CROIX SAINT-PIERRE	12
A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX	12
A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	12
A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	13

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement. Le territoire de MARLES-EN-BRIE comporte **4 Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur :

A.I. **OAP 1 DU CENTRE-BOURG**

A.I.1. **CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone se situe en plein cœur de bourg sur une superficie de 0,9 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain ancien, entouré d'habitations sur de petites parcelles en lanières et de forte densité. La zone est proche des commodités et se situe à environ 100 mètres de la Mairie et 50 mètres de l'église. La partie Nord de la zone est marquée par la présence d'un parc boisé privé. La zone d'étude est concernée par la présence d'une servitude AC1 lié aux monuments historiques. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.

La zone s'inscrit en cœur de bourg. Il s'agit en partie d'un corps de ferme en cours de mutation ainsi que des maisons d'habitations anciennes, d'une pâture et de fonds de jardins. Le tissu urbain ancien qui entoure l'orientation d'aménagement est assez dense, avec de petites parcelles.



A.I.2. **ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Dispositions complémentaires au règlement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et d'habitat collectif, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie existante ou à créer, aux endroits figurés dans le document graphique. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 65% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 12 mètres au faîtage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur la limite Nord de la zone de projet, de prendre en compte l'espace vert sur la partie Nord-Est. L'OAP prévoit la création d'une

place communale à proximité de l'église destiné notamment à dégager un espace de convivialité lors des événements. Un principe d'alignement à la voie devra être conservé le long de la rue d'Ourceaux et des 4 vents.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur sera dédié à l'implantation de logements individuels (de type maison de ville) et collectifs avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 19 logements dont 9 logements collectifs minimum et 10 maisons individuelles maximum à 21 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Il n'y a pas de zones humides avérées d'après le SAGE de l'Yerres.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements. Le règlement de la zone UA complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la place de la mairie, arrêt « Mairie » à 50 mètres de la zone de projet. Il s'agit du réseau Transdev ligne 33 desservant la ville de LA HOUSAYE, MARLES EN BRIE ET LA GARE SNCF, ET LA COMMUNE DE LUMIGNY-LES-ORMAUX...

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue d'Ourceaux avec un débouché sur la rue des 4 Vents.

Une voie principale à sens unique dédié aux déplacements routiers et piétonniers sera accompagnée d'un traitement paysager et de stationnements communs avec intégration d'un principe de place communale et place de retournement.

Programmation

Le projet devra être réalisé en une seule opération.

A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

RECEPTIVITE

19 logements

9 logements collectifs minimum

10 maisons individuelles maximum

RECEPTIVITE

19 logements

9 logements collectifs minimum

10 maisons individuelles maximum

RECEPTIVITE

19 logements

9 logements collectifs minimum

10 maisons individuelles maximum

RECEPTIVITE

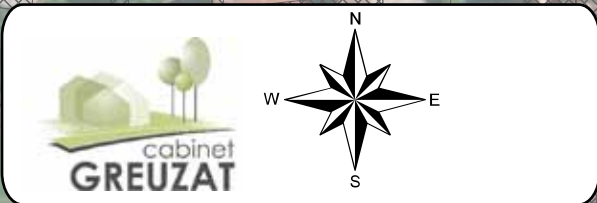
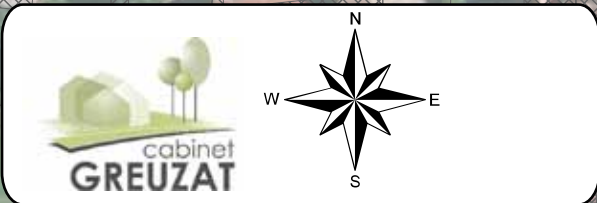
19 logements

9 logements collectifs minimum

10 maisons individuelles maximum

**SCHEMA DE PRINCIPLE OAP
CENTRE-BOURG**

-  Limite de zone (PLU)
-  Couture paysagère
-  Espace vert à conserver
-  Principe de voie
-  Aménagement d'une place communale
-  Aménagement d'une placette et parking
-  Logements individuels (Maisons de ville) de type R+1
-  Logements collectifs de type R+1
-  Principe d'alignement à la voie
-  Réserve d'accès potentiel
-  Phase indépendante urbanisable dès l'approbation du PLU



A.II. **OAP 2 DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE**

A.II.1. **CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone se situe à proximité de la gare SNCF sur une superficie de 1,57 hectare. Il s'agit d'une ancienne zone économique à proximité de la gare SNCF de La Houssaye-en-Brie (150 mètres). La zone d'étude est déconnectée du centre-bourg de Marles en Brie. La partie Nord de la zone est marquée par la présence du ru du Bréon. En partie Sud on retrouve des habitations implantées le long de l'avenue. La zone d'étude est concernée par la servitude A4, liée au périmètre de conservation des eaux du ru du Bréon.

A.II.2. **ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Dispositions complémentaires au règlement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et d'habitat collectif. Le règlement de la zone UB prévoit les règles d'implantations. Les façades des constructions principales doivent être implantées en retrait dans une bande comprise entre 6 m et 15m par rapport à la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 12 mètres au faîtage et doit respecter R+1+C.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, une bande de protection du ru du Bréon est prévue.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de 15 maisons individuelles avec possibilité de bureau et de commerces ainsi que la création de 30 logements collectifs dont 15 logements sociaux. Il est prévu une réceptivité maximale de 45 logements avec une densité moyenne de 30 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Il n'y a pas de zones humides avérées d'après le SAGE de l'Yerres. La zone est comprise dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 selon la DRIEE, une étude détermination de zones humides a été réalisé sur les parcelles concernées, aucune zone humide n'est avérée. (Cf étude annexe).

Cette zone ne présente aucun risque majeur, ni de contraintes environnementales majeures. Pour gérer les eaux pluviales il est prévu la création d'espace vert avec gestion des eaux par rétention/infiltration.

Vu la proximité du ru du Bréon, les Rez-de-Chaussées devront être réhaussés de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements. Le règlement de la zone UB complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 150 mètres de la zone de projet au niveau de la gare SNCF. Il s'agit du réseau Transdev desservant les villes de LA HOUSSAYE, MARLES EN BRIE ET LA GARE SNCF, ET LA COMMUNE DE LUMIGNY-LES-ORMAUX...

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un seul accès à la zone devra être aménagé sur l'avenue du général de Gaulle avec un système de bouclage intérieur avec un espace central facilitant la gestion des eaux pluviales sous forme de mails. Des accès futurs devront être réservés afin d'accéder à la gare SNCF. Une liaison douce devra être conservée et créée afin de pouvoir relier le centre-bourg par le sentier communal à la zone d'étude.

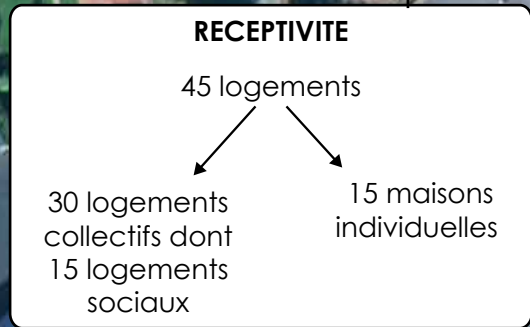
Programmation

Le projet devra se réaliser en une seule opération.

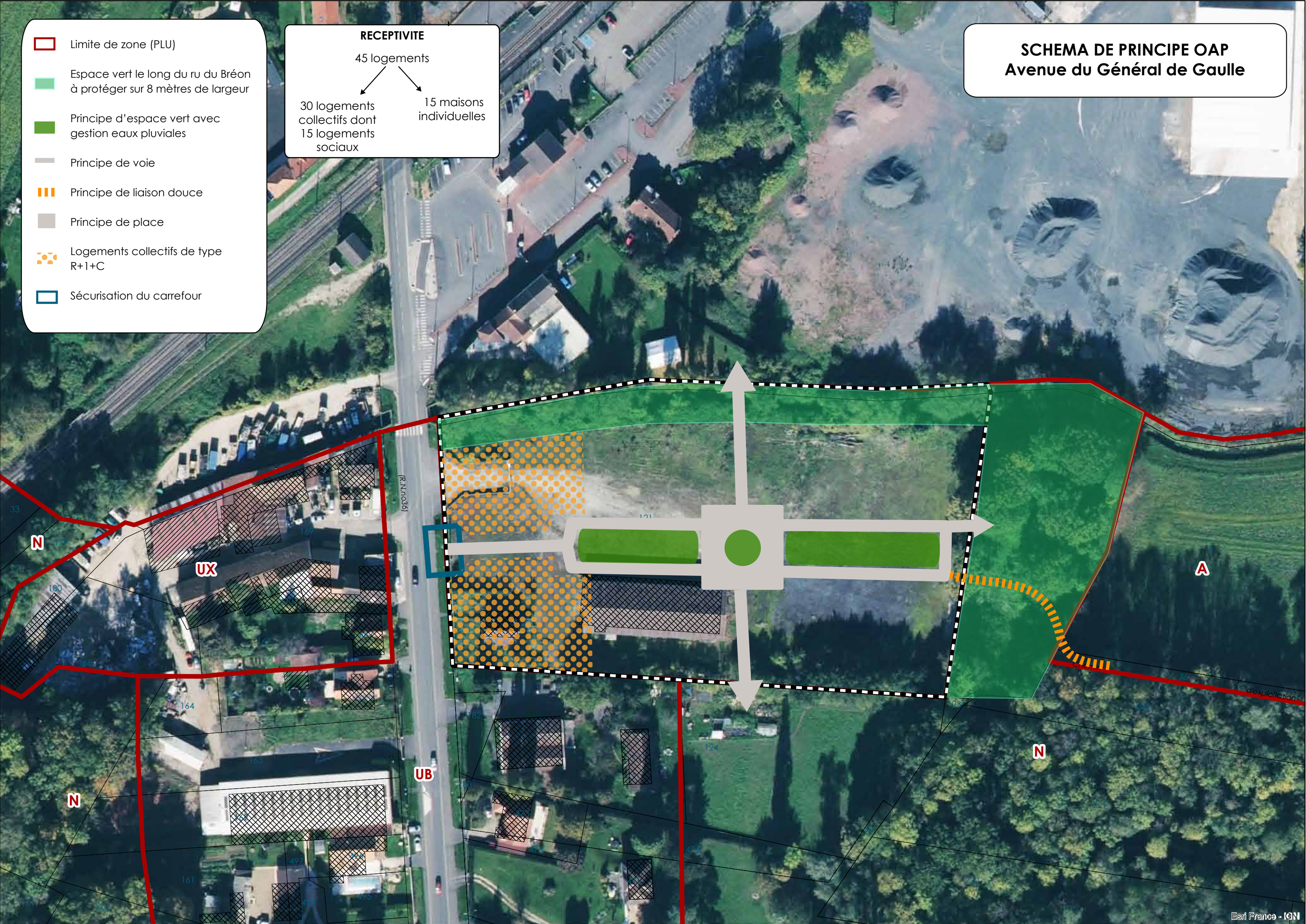
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

- Limite de zone (PLU)
- Espace vert le long du ru du Bréon à protéger sur 8 mètres de largeur
- Principe d'espace vert avec gestion eaux pluviales
- Principe de voie
- Principe de liaison douce
- Principe de place
- Logements collectifs de type R+1+C
- Sécurisation du carrefour



SCHEMA DE PRINCIPLE OAP
Avenue du Général de Gaulle



A.III. OAP 3 DE L'IMPASSE DU TILLEUL

A.III.1.CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en plein cœur de bourg sur une superficie de 2,13 hectares. La zone en cœur d'îlot entre les rues d'Ouceaux, rue de la Brèche aux Loups et la rue Olivier. Il s'agit d'une zone dans un contexte à la fois d'habitat pavillonnaire et d'habitat traditionnel.

Sur les rues, Olivier et d'Ourceaux, l'habitat qui domine est un habitat ancien, avec des parcelles ayant pignon sur rue, des largeurs assez faible pour une profondeur importante.

La zone d'étude se situe à environ 100 mètres de la Mairie et de la place. La présence de servitudes AC1 (Monument historique) devra être prise en compte dans l'aménagement.

A.III.2.ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Dispositions complémentaires au règlement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions principales doivent être implantées en retrait depuis la voie de façon à pouvoir accueillir du stationnement. L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière de façon à conserver des îlots verts en fonds de jardins. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage afin d'assurer une bonne insertion dans le contexte paysagé.

Il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur les limites Sud et Ouest de la zone de projet, de prendre en compte l'arbre à protéger.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 30 logements avec une densité moyenne de 15 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Il n'y a pas de zones humides avérées d'après le SAGE de l'Yerres. Cette zone ne présente aucun risque majeur, ni de contraintes environnementales majeures. Pour faciliter la gestion des eaux pluviales il est prévu la création d'espaces verts par gestion des eaux par rétention et infiltration sur les secteurs mentionnés au schéma de principe de l'OAP et le long des voies à créer.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements. Le règlement de la zone UA complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la place de la mairie, arrêt « Mairie » à 100 mètres de la zone de projet. Il s'agit du réseau Transdev desservant les villes de LA HOUSSAYE, MARLES EN BRIE ET LA GARE SNCF, ET LA COMMUNE DE LUMIGNY-LES-ORMAUX...

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé sur l'impasse du Tilleul avec un bouclage dans une première phase puis lors de la seconde phase un débouché sur la rue de la Brèche aux loups. Des liaisons douces devront être conservées et créées afin d'apporter des accès piétons et par la même occasion une gestion des eaux pluviales.

Programmation

Le projet devra être réalisé en deux phases, une première phase avec la construction de 20 logements et une seconde phase avec la construction de 10 logements.

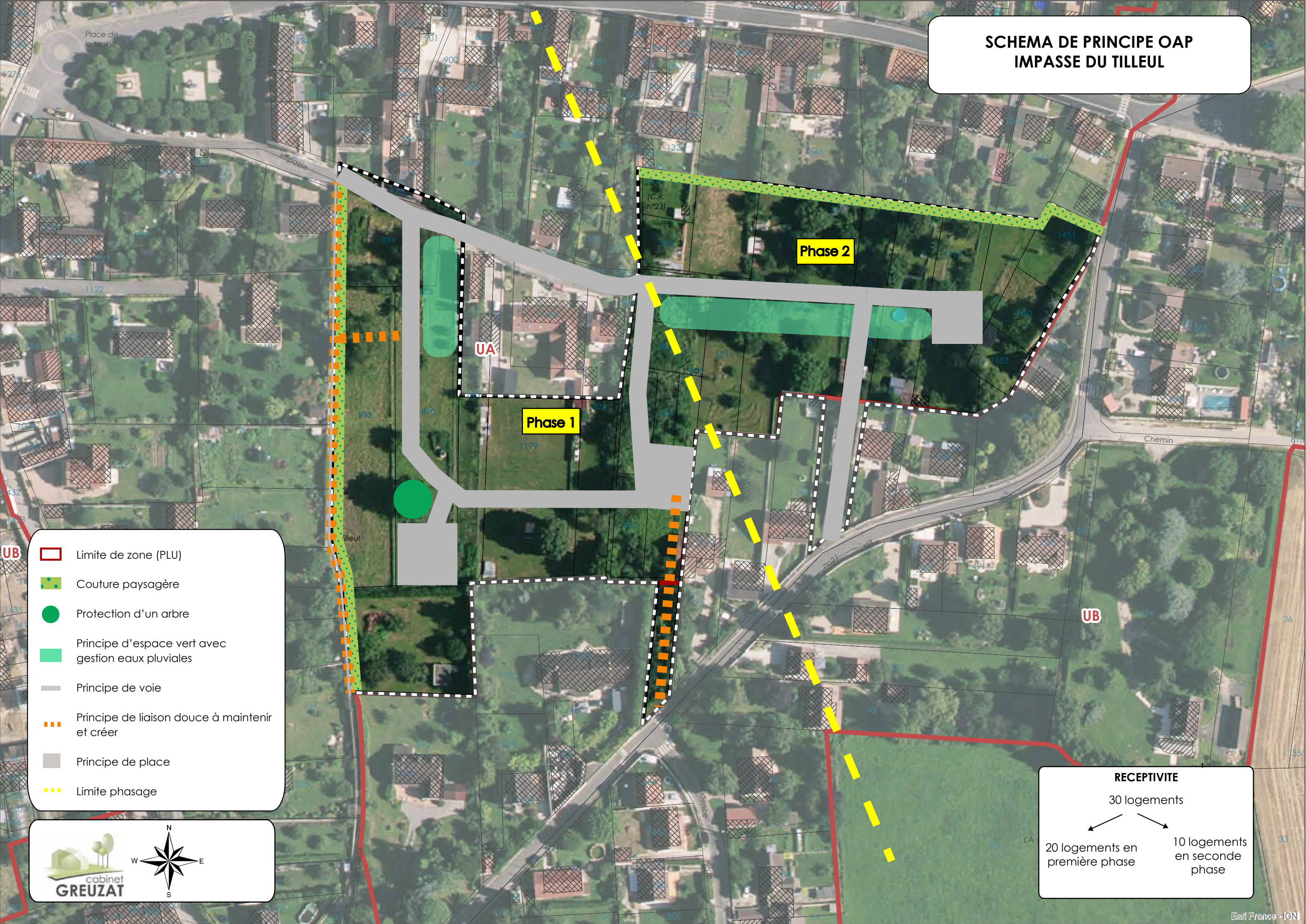
Planification

Cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation deux ans après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP « l'avenue du général de Gaulle ».

A.III.3.SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

SCHEMA DE PRINCIPE OAP
IMPASSE DU TILLEUL



- Limite de zone (PLU)
- Couture paysagère
- Protection d'un arbre
- Principe d'espace vert avec gestion eaux pluviales
- Principe de voie
- Principe de liaison douce à maintenir et créer
- Principe de place
- Limite phasage

cabinet
GREUZAT

RECEPTIVITE

30 logements

20 logements en première phase

10 logements en seconde phase

A.IV. **OAP 4 DE LA RUE DE LA CROIX SAINT-PIERRE**

A.IV.1. **CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone se retrouve enclavée entre les rues de la Brèche aux Loups, la rue de la Croix Saint Pierre, et la rue des Vieilles Fermes sur une superficie de 0,8 hectare.

La zone est assez proche des commodités et se situe à 500 mètres de la Mairie. Il s'agit d'une zone dans un contexte pavillonnaire avec des degrés de densité d'opérations différents.

A.IV.2. **ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Dispositions complémentaires au règlement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 5 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage et doit respecter R+C.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de 6 maisons individuelles avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une densité moyenne de 8 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Il n'y a pas de zones humides avérées d'après le SAGE de l'Yerres.

Il est prévu la protection d'un boisement de façon à conserver le caractère naturel de la zone d'étude.

Cette zone ne présente aucun risque majeur, ni de contraintes environnementales majeures. Pour gérer les eaux pluviales il est prévu la création d'espace vert avec gestion des eaux par infiltration.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements. Le règlement de la zone UB complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la place de la mairie, arrêt « Mairie » à 500 mètres de la zone de projet. Il s'agit du réseau Transdev ligne 33 desservant la ville de LA HOUSSE, MARLES EN BRIE ET LA GARE SNCF, ET LA COMMUNE DE LUMIGNY-LES-ORMAUX...

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Deux accès à la zone devront être aménagés sur la rue de la Brèche aux Loups et sur la rue de la Croix Saint Pierre. Des liaisons douces devront être conservées et créées sur la partie Est de la zone.

Programmation

Le projet devra se réaliser en une seule opération.

Planification

Cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP « de l'impasse du Tilleul » après la phase 2.

A.IV.3.SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

- Limite de zone (PLU)
- Protection de l'espace vert
- Principe d'espace vert avec gestion eaux pluviales
- Principe de voie
- Principe de liaison douce

SCHEMA DE PRINCIPE OAP RUE DE LA CROIX SAINT PIERRE

RECEPTIVITE
6 logements

UB

UA

A

