

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

***Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 29 Septembre 2006***

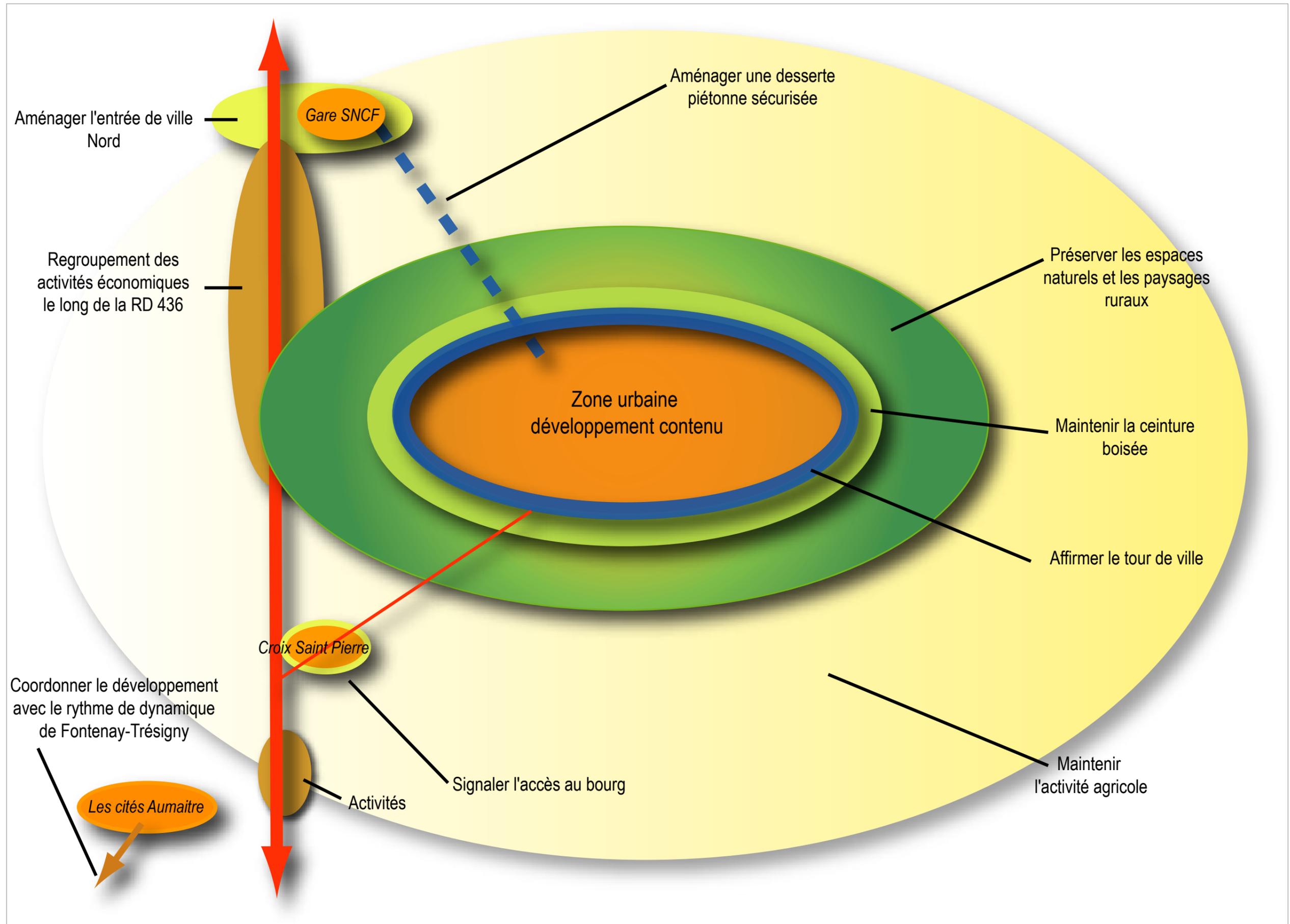
Le Maire, Michel Bouton

<i>P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>10 Novembre 2004</i>
<i>P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>13 Mars 2006</i>
<i>P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	<i>29 Septembre 2006</i>

SOMMAIRE

SCHEMA DE SYNTHESE	3
LES OBJECTIFS DU PADD	4
MAINTENIR LA QUALITE DE VIE	5
CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	6
SCHEMA DE SYNTHESE	7

1. SCHEMA DE SYNTHESE



2. LES OBJECTIFS

LES OBJECTIFS	LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES	UNE VOLONTÉ DE ...
<ul style="list-style-type: none"> • PRÉSERVER L'URBANISATION CENTRÉE SUR LE CŒUR DE VILLAGE. • EN VEILLANT À UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX POUR LES ÉCARTS... ... Hameau de la Croix Saint Pierre ... Cités Aumaître 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une croissance démographique modérée • Maîtriser l'urbanisation et respecter la forme originelle du bourg • Affirmer l'identité d'entrée de ville du hameau • Coordonner le développement des Cités Aumaître avec le rythme de la dynamique de la commune de Fontenay-Trésigny 	<ul style="list-style-type: none"> → - Accueillir de nouveaux habitants dans le respect des objectifs du S.D. - Permettre la construction de nouveaux logements → - Contenir les constructions futures dans le périmètre urbain constitué, sur des zones de développement préférentiel repérés au Schéma Directeur - Ouvrir les zones d'urbanisation future dans une logique de continuité bâtie et paysagère et en appui du tour de ville → - Aménager une accroche visuelle et urbaine de qualité dans un paysage agricole afin de signaler le bourg → - Pérenniser la dynamique économique existante - Permettre le développement du secteur en cohérence avec le tissu bâti de Fontenay-Trésigny
<ul style="list-style-type: none"> • MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces naturels et les paysages ruraux • Valoriser le patrimoine bâti, architectural et paysager briard • Maintenir et renforcer les activités, les services et les commerces 	<ul style="list-style-type: none"> → - Protéger les éléments paysagers structurants (espaces agricoles ouverts, ceinture boisée en lisière du tissu bâti, bois isolés, espaces verts publics...) - Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal → - Protéger le patrimoine bâti ancien et la qualité architecturale du centre du village - Préserver les arbres remarquables → - Maintenir la présence d'activités et de services sur la commune - Assurer l'animation du village - Conforter l'activité le long de la route départementale 436
<ul style="list-style-type: none"> • CONTINUER A OFFRIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET VALORISANTS 	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer l'organisation urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> → - Affirmer le tour de ville dans le paysage urbain - Poursuivre la valorisation et l'aménagement des espaces publics - Aménager une liaison douce entre la gare SNCF et le coeur de village

MAINTENIR LA QUALITE DE VIE ET CONTINUER D'OFFRIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET VALORISANTS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES RURAUX

Marles-en-Brie se caractérise par la présence d'éléments paysagers structurants le territoire. La préservation et la protection de cette trame paysagère doit contribuer à maintenir l'identité de la commune dans son évolution.

Protéger les éléments paysagers structurants

- Maintenir la ceinture boisée : le maintien de la ceinture boisée constitue un enjeu majeur puisqu'elle accompagne traditionnellement le tissu bâti de la commune. En effet le cœur ancien et les extensions récentes ont su s'inscrire dans cet anneau de verdure. Le développement à venir doit s'insérer dans cet écrin végétal pour ne pas déséquilibrer le lien existant entre les espaces bâtis et naturels.

Les zones d'urbanisation future modifieront quelque peu le front bâti, toutefois la forme urbaine oblongue et longiligne sera maintenue.

- Préserver les composantes du grand paysage : les entités naturelles qui animent le paysage environnant présentent un intérêt paysager mais également environnemental. Les boisements, les boqueteaux, les arbres isolés, le ru du Bréon et sa végétation, les mares... certains de ces éléments notamment les boisements et arbres isolés bénéficient d'une protection forte (Espaces Boisés Classés ou protection au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme).

Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole est une part importante de l'économie locale. Le maintien de l'activité agricole et de ses paysages constitue un axe fort du P.A.D.D. La préservation des terres labourables et des pâtures par l'ouverture raisonnée et modérée de terrains à l'urbanisation garantit la pérennité de l'activité agricole. Le maintien d'accès directs entre les principales exploitations et les terres agricoles contribue à faciliter la coexistence des différents usages du territoire communal (habitat, équipement, agriculture...).

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER BRIARD

Marles-en-Brie présente un patrimoine architectural briard de qualité. Les éléments bâtis contribuent à la richesse de la commune et à son caractère, ils reflètent l'âme de Marles-en-Brie. Le P.L.U. doit veiller à transmettre ce capital aux générations futures et à le faire évoluer sans à-coups, sans grands bouleversements du tissu bâti existant.

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU CENTRE DU VILLAGE

La protection du patrimoine bâti est liée à la valorisation et à la restauration des constructions anciennes. Les murs de pierres, le petit patrimoine rural (les puits...), les constructions anciennes à l'architecture briarde, notamment autour de la place de la mairie, font l'objet d'une attention particulière. La valorisation du capital bâti repose également sur la qualité de son environnement immédiat. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de veiller à l'intégration des constructions nouvelles. La cohérence entre le bâti ancien et les nouvelles constructions assure le maintien de l'identité de la commune notamment par le respect des règles de volumétrie.

MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITÉS, LES SERVICES ET LES COMMERCES

L'animation, la dynamique communale repose sur la présence d'un tissu d'activités relativement important. Le projet de la commune tient compte de la zone d'activités intercommunale située sur la commune de Châtres qui jouera, à terme, un rôle moteur dans le développement de Marles-en-Brie. Mais la commune doit également s'assurer du maintien et de la pérennité des activités présentes sur le territoire de Marles-en-Brie.

La route départementale 436 demeure l'axe privilégié des activités consommatrices d'espace peu compatibles avec l'occupation résidentielle. Elle constitue la vitrine économique de Marles-en-Brie. Une attention particulière sera à apporter aux abords de la route départementale afin de renforcer l'attractivité et la sécurité de la zone.

Les cités Aumaître s'inscrivent dans une logique de dynamique également liée à la commune de Fontenay-Trésigny. Les activités présentes dans ce secteur doivent être en cohérence avec la logique de développement de Fontenay-Trésigny et de la desserte de la Route Nationale. Le tissu résidentiel étant très présent dans la cité, les activités devront être compatibles avec la vocation habitat.

Le centre de la commune constitue le cœur de l'animation locale. Ce centre doit renforcer et affirmer sa vocation d'espace fédérateur afin de conforter le centre de vie du village.

CONTINUER À OFFRIR DES ESPACES COLLECTIFS ATTRACTIFS ET VALORISANTS

Affirmer le tour de ville, les sentes et les liaisons douces

Le tour de ville est très présent dans la commune car il su être préservé au cours des périodes d'extension. Les nouvelles zones pavillonnaires se sont calées sur le tour de ville et les nombreuses sentes piétonnes pour aménager des voies nouvelles et organiser les secteurs pavillonnaires.

Les zones d'urbanisation future s'organisent sur cette logique de chemin piétonnier périphérique. Les liaisons piétonnes (sentes) sont étendues et valorisées. Ces axes maintiennent un lien entre le cœur ancien et les secteurs pavillonnaires existants. Elles contribuent à l'animation du village en reliant les différents "quartiers" entre eux.

Lors de la création de nouvelles zones d'urbanisation, l'organisation interne devra prendre en compte les sentes pour perpétuer cette tradition. Lorsque les sentes n'existent pas, elles devront être créées et connectées au tour de ville, aux sentes existantes.

Poursuivre la valorisation et l'aménagement des espaces publics

Les espaces publics participent aussi à la qualité de la commune, à la typicité de Marles-en-Brie. Lieux de rencontre et de socialisation, ils favorisent les échanges, contribuent à l'animation de la commune. La politique d'aménagement des espaces publics engagée par la commune sera poursuivie à travers le Plan Local d'Urbanisme afin de valoriser le cadre de vie.

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : UNE VOLONTÉ DE CONTINUITÉ

L'accueil raisonné de nouveaux habitants doit permettre à Marles-en-Brie de maintenir et de développer sa qualité et son cadre de vie. Il s'agit de poursuivre la tendance de croissance démographique constatée et d'assurer un développement maîtrisé.

En favorisant un rythme de développement démographique raisonnable, la commune veille également à :

- assurer la compatibilité entre le projet communal et les prescriptions du Schéma Directeur d'Armainvilliers,
- engager un développement auquel la commune peut répondre aisément sans rompre l'équilibre urbain existant,
- accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la qualité de l'offre communale en matière d'équipement et de services.

UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE ET CONTROLE

L'un des objectifs du schéma directeur est le développement modéré des bourgs, villages et hameaux. Marles-en-Brie à travers son PLU répond aux objectifs du Schéma Directeur en privilégiant une forme de développement en continuité du bâti existant.

En effet, les zones d'urbanisation future ont été définies en fonction des flèches "direction préférentielle de l'urbanisation modérée des bourgs ruraux". Le respect de ces directions préférentielles a permis à la commune de maintenir et de contenir son enveloppe urbaine. Marles-en-Brie a défini ses zones de développement en favorisant un travail du tissu existant pour éviter tout phénomène de développement linéaire et interdire toute urbanisation isolée.

PRESERVER L'URBANISATION SUR LE CŒUR DE VILLAGE

Les zones d'urbanisation future ont été choisies autour du bourg, en continuité du bâti existant. Il s'agit de perpétuer la stratégie qui avait été définie au POS à savoir favoriser un développement autour du noyau urbain originel. Le PLU poursuit donc cet objectif pour assurer une politique de développement cohérente menée depuis plusieurs années par la commune de Marles-en-Brie. Aucune zone d'urbanisation ne transforme en profondeur l'enveloppe urbaine de la commune, les zones d'urbanisation s'inscrivent intelligemment dans la forme urbaine existante.

VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ÉCARTS

Le Plan Local d'Urbanisme a veillé à ce que les Cités Aumaître se développent de manière cohérente avec la commune de Fontenay-Trésigny car cette enclave est éloignée du cœur du village. Il s'agit de mener un développement en appui sur Fontenay-Trésigny et d'assurer, sur le long terme, la dynamique économique qui s'est développée dans ce secteur. Quant aux écarts qui sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, le PLU reconnaît leur existence et leur permet, dans un contexte réglementaire spécifique à leurs caractéristiques, des capacités d'évolution et d'extensions maîtrisées et limitées : aucune nouvelle construction dans les écarts n'est autorisée.

