

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

***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

Marles-en-brie en quelques mots	7
--	----------

CONTEXTE ET ENJEUX SUPRACOMMUNAUX	9
--	----------

1. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)	10
1.1 LES ORIENTATIONS DU SDRIF	10
1.1.1. LE PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT	10
1.1.2 MARLES-EN-BRIE ET LE SDRIF	10

2. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS : COMPATIBILITE PLU / SCHEMA DIRECTEUR	12
2.1 LES OPTIONS QUANTITATIVES DU SCHÉMA DIRECTEUR : COMBIEN D'HABITANTS, DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE POUR 2015?	12
2.1.1 LES OPTIONS QUALITATIVES DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS	13

3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	14
3.1 LES GRANDS OBJECTIFS DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	14
3.2 MARLES-EN-BRIE ET LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	14

4. MARLES-EN-BRIE ET LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES	15
---	----

VOLET SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT	20
---	-----------

1. LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE MARLES-EN-BRIE	21
1.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE	21
1.2 LES FACTEURS D'ÉVOLUTION : LE SOLDE MIGRATOIRE MOTEUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	22
1.3 STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE : UNE DOUBLE TENDANCE	23
1.4 COMPOSITION DES MÉNAGES : 1968-1990, UNE AUGMENTATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES	24
1.5 POINT MORT DÉMOGRAPHIQUE	24

2. LOGEMENTS	26
2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	26
2.1.1 RÉSIDENCES PRINCIPALES	26
2.1.2 RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS	27
2.1.3 L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE	27
2.2 LE STATUT D'OCCUPATION	28
2.3 DATE D'EMMÉNAGEMENT	28
2.4 TAILLE DES LOGEMENTS	28

3. ECONOMIE ET EMPLOI	29
3.1 EMPLOI ET PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL	29
3.1.1 POPULATION ACTIVE	29
3.1.2 DES ACTIFS MOBILES	29
3.1.3 CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	30

SYNTHÈSE DU VOLET SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT	31
---	-----------

VOLET URBAIN	32
---------------------	-----------

<i>I. ANALYSE URBAINE</i>	33
---------------------------	-----------

1. AMBIANCE URBAINE	33
---------------------	----

2. MORPHOLOGIE URBAINE DU CENTRE DU VILLAGE	34
2.1 CENTRE ANCIEN : UNE ORGANISATION EN ÉTOILE STRUCTURÉE AUTOUR DE LA PLACE DE L'ÉGLISE	35
2.2 LES EXTENSIONS URBAINES	35

3. LES ENTITÉS URBAINES ET L'HABITAT ISOLÉ	36
3.1 CROIX SAINT-PIERRE	36
3.2 CITÉS AUMAITRE	36

<i>II. LES FONCTIONS URBAINES</i>	37
-----------------------------------	-----------

1. LE COMMERCE	37
2. LES ACTIVITÉS	37
3. ÉQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE	39
4. ÉQUIPEMENTS ET EFFECTIFS SCOLAIRES	40
5. L'ACTIVITÉ AGRICOLE	41

SYNTHÈSE DU VOLET URBAIN	42
---------------------------------	-----------

LES PAYSAGES	43
---------------------	-----------

<i>I. LE GRAND PAYSAGE ET SES COMPOSANTES</i>	44
---	-----------

1. LA GÉOGRAPHIE DU TERRITOIRE COMMUNAL	44
1.1 UN PLATEAU AGRICOLE	44
1.2 HYDROLOGIE	44
1.2.1 LA VALLÉE DU RU BREON	44
1.2.2 UN SOL LOCALEMENT TRÈS HUMIDE	45

2. ESPACES BOISÉS ET ESPACES AGRICOLES	45
2.1 LA PRÉGNANCE DES ESPACES BOISÉS	45
2.2 UN PAYSAGE DE CHAMPS OUVERTS ET DE PRAIRIES	45
II. LES ENTRÉES DE LA COMMUNE	46
III. LE PAYSAGE BÂTI	47
1. UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE	47
1.1 LA MAISON RURALE	47
1.2 LES ÉLÉMENTS D'AMBIANCE URBAINE	48
1.3 LES JARDINS ET VASTES MAISONS	48
1.4 L'ARCHITECTURE DES CORPS DE FERME	49
2. L'URBANISATION CONTEMPORAINE	50
3. ESPACES PUBLICS ET PATRIMOINE	51
3.1 LES ESPACES PUBLICS : DES INÉGALITÉS	51
3.2 LE PATRIMOINE BÂTI	52
3.3 LE PATRIMOINE VERT	52
SYNTHÈSE DU VOLET PAYSAGES	53
L'ENVIRONNEMENT	54
1. LES RÉSEAUX	55
1.1 L'EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE	55
1.1.1 EAU POTABLE	55
1.1.2 DÉFENSE INCENDIE	56
1.2 L'ASSAINISSEMENT	56
1.3 LE RÉSEAU D'EAU PLUVIALE	57
1.4 LES RÉSEAUX DIVERS	57
2. L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS	58
3. GESTION DES RISQUES	58
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIVERSITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE	59
2.1 COURS D'EAU SUR LA COMMUNE : LE RU DU BRÉON	59
2.2. LES ESPACES BOISÉS DE PLUS DE 100 HA	60
2.3 LES MILIEUX HUMIDES	61
2.4 LES ESPACES COMPENSATOIRES DE LA ZAC DU VAL BRÉON : UN RENFORCEMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	62

SYNTHÈSE DU VOLET ENVIRONNEMENT	63
--	-----------

LES DÉPLACEMENTS	64
-------------------------	-----------

1. LA TRAME VIAIRE	65
1.1 LES AXES VIAIRES ORIGINELS	65
1.2 LES GRANDS AXES	65
1.3 LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE	65
2. LES TRANSPORTS	67
2.1 LES LIGNES DE BUS	67
2.2 LA GARE SNCF	67
3. LES CHEMINEMENTS DOUX	68
3.1 LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE : GR 1	68
3.2 UN RÉSEAU DE CHEMINS RURAUX ET DE SENTES DENSES	68

SYNTHÈSE DU VOLET DÉPLACEMENTS	69
---------------------------------------	-----------

ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL	70
--	-----------

1. ANALYSE DES DISPOSITIONS DU POS	71
1.1 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT	71
1.2 TYPOLOGIE DU BÂTI	72
1.2.1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	72
1.2.2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	73
1.2.3 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	73
1.2.4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	73
1.2.5 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	74
1.2.6 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	74
1.3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	75
1.4 LES ZONES D'URBANISATION ET LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	77

SYNTHÈSE DU VOLET ANALYSE DU POS	78
---	-----------

OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 79

1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU P.L.U.	80
1.1 MARLES-EN-BRIE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR	80
1.1.1 LES OBJECTIFS DU SCHÉMA DIRECTEUR SUR LE TERRITOIRE MARLES-EN-BRIE	80
2. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT	80
2.1 CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : UNE VOLONTÉ DE CONTINUITÉ	80
2.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES : UN RYTHME DE CONSTRUCTION CONTRÔLÉ	81
3. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET LE SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS	81
3.1 PROXIMITÉ D'UNE GRANDE URBANISATION	81
3.2 PRÉSENCE D'ACTIVITÉS	82
3.3 QUALITÉ DE LA DESSERTE ET DE L'ACCESSIBILITÉ	82
3.4 PRÉSENCE DE COMMERCES, DE SERVICES DE PROXIMITÉ ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	82
3.5 DES CAPACITÉS TECHNIQUES SUFFISANTES POUR UN DÉVELOPPEMENT	83
3.6 DES ESPACES NATURELS PEU SENSIBLES À PROXIMITÉ DU VILLAGE	83
3.7 SCHÉMA DIRECTEUR ET PADD : DES AMBITIONS COHÉRENTES	83
3.7.1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE	83
3.7.2 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DISPONIBLE	84
4. LES ORIENTATIONS QUALITATIVES DU PADD	85
4.1 LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE	85
4.1.1 PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES RURAUX	85
4.1.2 VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER BRIARD	85
4.1.3 MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITÉS, LES SERVICES ET LES COMMERCES	85
4.2 CONTINUER À OFFRIR DES ESPACES COLLECTIFS ATTRACTIFS ET VALORISANTS	87

JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES 88

1. CHOIX DU ZONAGE	90
2. EXPLICATIONS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	90
2.1 ZONES URBAINES	90

2.1.1 ZONE UA : TISSU BÂTI ANCIEN À VOCATION RÉSIDENNELLE MIXTE	90
2.1.2 ZONE UB : TISSU PAVILLONNAIRE	92
2.1.3 ZONE UC : CITÉ AUMRAÎTRE	95
2.1.4 ZONE UM : TISSU BÂTI À USAGE D'ACTIVITÉ LE LONG DE LA RD 436	96
2.1.4 ZONE US : ZONE CORRESPONDANT À L'INSTITUT MÉDICO-ÉDUCATIF-DÉPARTEMENTAL	97
2.2.1 ZONE 1AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE À COURT ET MOYEN TERMES	98
2.2.2 ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION À LONG TERME	99
2.3 ZONE AGRICOLE	100
2.3.1 ZONE A : ZONE RÉSERVÉE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE	100
2.4 ZONE NATURELLE	101
2.4.1 ZONE N : ZONE NATURELLE	101
2.5 CALCUL DES SUPERFICES DE ZONES	103
2.6 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	103

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT AU PLU 104

1.1 PLU ET ENVIRONNEMENT	105
1.1.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	105
1.1.2 LES ESPACES BOISÉS DE PLUS DE 100 HA	105
1.1.3 LES ESPACES PAYSAGERS REPÉRÉS AU SCHÉMA DIRECTEUR	106
1.1.4 LE RU DU BRÉON	106
1.1.5 LES ARBRES REMARQUABLES	106
1.1.6 LES ZONES HUMIDES - LES SOLS HUMIDES	106
1.1.7 LES MESURES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES	106
1.2 PAYSAGE ET AGRICULTURE	107
1.3 PAYSAGE ET ECARTS BÂTIS	107
1.4 PROTECTION DES CÔNES DE VUE SUR L'ÉGLISE	107
1.5 LES SITES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	108
1.6 PRISE EN COMPTE DES MESURES DE PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	108
1.6.1 LES DISPOSITIFS SANITAIRES : EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS	108
1.6.2 LES POINTS DE CAPTAGE D'EAU POTABLE	108
1.6.3 PRISE EN COMPTE DE LA TRAVERSÉE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ	108
1.6.4 PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS DES MINES D'HYDROCARBURES	109
1.6.5 PRISE EN COMPTE DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	109
1.6.6 PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS	109
1.6.7 ENTRÉES DE VILLE	109
1.6.8 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE	109
1.6.9 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE SOLS POLLUÉS	109
1.6.10 PRISE EN COMPTE DES CAVITÉS SOUTERRAINES	109

1.6.11 PRISE EN COMPTE DU SDAGE SEINE-NORMANDIE	110
1.6.12 PRISE EN COMPTE DU SAGE DU BASSIN DE LA VALLÉE DE L'YERRES	110
1.6.13 PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	110
1.6.14 PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR	111
1.6.15 LES DEPLACEMENTS	111
1.6.16 PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS	111
1.7 MODIFICATION DU PERIMETRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	113
1.7.1 NOTE JUSTIFICATIVE	113
1.7.2 LES OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	113
1.8 EDIFICES ET MONUMENTS ISSUS DE L'INVENTAIRE GÉNÉRAL DES MONUMENTS ET DES RICHESSES ARTISTIQUES DE LA FRANCE	114
2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	115
3. LEVÉE DE L'INCONSTRUCTIBILITÉ PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	116
3.1 LE PROJET	116
3.2 LES ENJEUX ET LES RÉPONSES	116
3.2.1 LES NUISANCES SONORES	116
3.2.3 LA SÉCURITÉ	117
3.2.4 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE	117
3.2.5 INTÉGRATION PAYSAGÈRE	117
3.2.6 INTÉGRATION URBAINE	117
4. ANNEXE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI	118
1.1 RECENSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	118
1.2 CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	119

MARLES-EN-BRIE EN QUELQUES MOTS

Située à 45 km à l'Est de Paris, la commune de Marles-en-Brie a su préserver son cadre de vie tout en bénéficiant de l'attractivité et de la dynamique de la région Île-de-France.

Le territoire est au centre d'une zone forestière et boisée de grande qualité (forêts d'Armainvilliers et de Crécy, de la Léchelle et de Coubert, bois de Lumigny et de Vilbert) et d'un territoire à forte valeur agronomique.

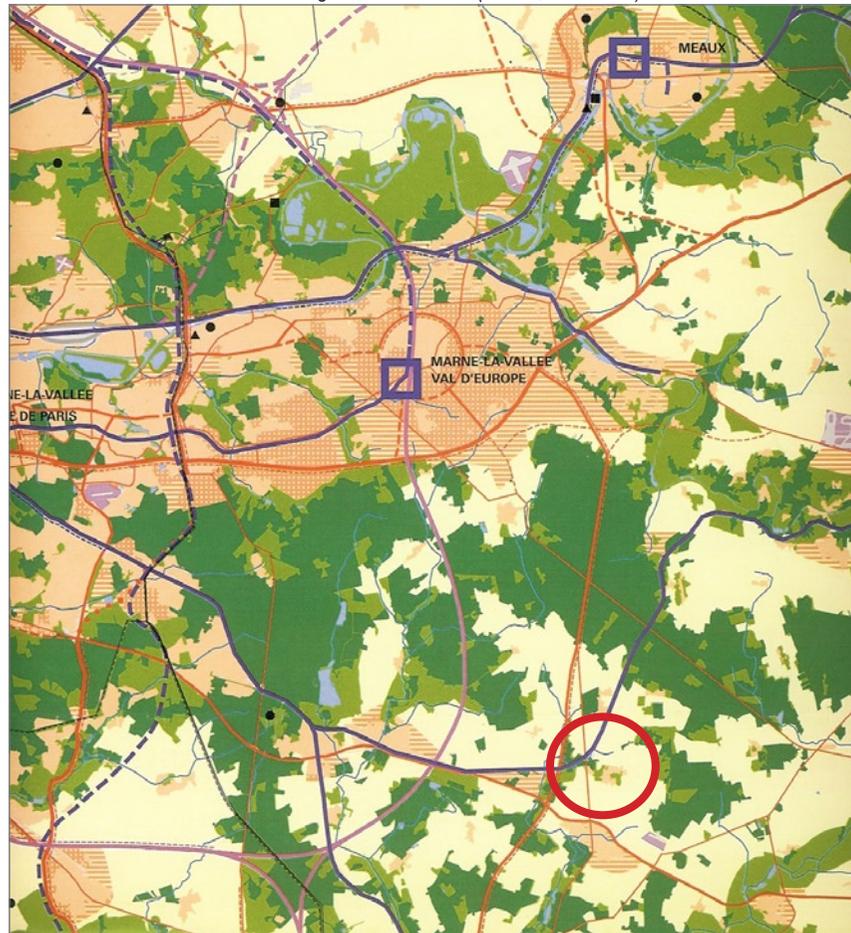
Ce contexte naturel s'enrichit d'un patrimoine architectural traditionnel. La typicité des maisons briardes et des corps de fermes, le patrimoine vernaculaire témoignent et rappellent l'importance du passé rural et agricole.

La commune bénéficie de la dynamique économique du secteur Est de la région Île-de-France mais également des projets économiques portés par les structures intercommunales locales.

Dynamique qui insuffle une accélération du développement de la commune et se traduit par une croissance démographique soutenue et des extensions urbaines pavillonnaires typiques des zones périurbaines.

CONTEXTE ET ENJEUX SUPRA-COMMUNAUX

Extrait de la carte de la destination générale des sols (SDRIF, avril 1994)*



Environnement	Urbanisation	Infrastructures de transport
Espace agricole	Espace urbanisé	Voie rapide principale
Bois ou forêt		Voie rapide
Espace paysager ou espace vert		Voie de désenclavement
Réseau hydrographique		Transport en commun d'intérêt régional

* Les cartes issues du rapport de présentation du SDRIF ont une valeur illustrative et ne peuvent en aucun cas être l'expression graphique des orientations et dispositions du SDRIF - expression qui est exclusivement réservée à la seule carte au 1/150 000.

1. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF) : L'INSCRIPTION DU PLU DANS LE CADRE DU SDRIF

Le Schéma Directeur d'Île-de-France approuvé en avril 1994 définit les grands objectifs d'aménagements et les principales orientations à atteindre à l'horizon 2015. Ce cadre permet d'harmoniser les politiques locales en termes d'aménagement et de développement du territoire, et s'impose aux documents d'urbanisme infra-communaux. Le Plan Local d'Urbanisme de Marles-en-Brie doit être compatible avec le parti d'aménagement du SDRIF.

1.1 LES ORIENTATIONS DU SDRIF

1.1.1 LE PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement de l'Île-de-France s'organise autour de trois principes :

- Valorisation du milieu naturel et irrigation de l'agglomération par les espaces naturels,
- Organisation urbaine polycentrique,
- Organisation des transports.

1.1.2 MARLES-EN-BRIE ET LE SDRIF

Marles-en-Brie s'inscrit dans la "couronne jaune-verte" de l'Île-de-France qui se situe au-delà d'un rayon de 30 km autour de Paris. Cette ceinture qui occupe les 3/4 de la région est composée de grandes entités agricoles (Brie, Gâtinais français, Vexin...).

La préservation et la valorisation de la valeur économique, écosystémique et patrimoniale de cette ceinture constituent un enjeu clé. Marles-en-Brie doit veiller à :

- la protection et la viabilité de son agriculture,
- la préservation de la richesse de ses sites et paysages,
- la maîtrise de son extension afin d'éviter le mitage.

Des principes de développement urbain modéré pour Marles-en-Brie :

*"L'extension des bourgs, villages et hameaux s'effectuera dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité du bâti existant" *.*

L'urbanisation future de Marles-en-Brie doit tenir compte de l'échelle et de la morphologie des ensembles bâtis et s'organiser dans le respect de la trame foncière traditionnelle. Le développement communal doit veiller au maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales rurales.

* SDRIF, page 61

Extrait de la carte : Préserver les espaces boisés et valoriser les espaces paysagers (SDRIF)*



Extrait de la carte : Protéger de manière accrue les espaces agricoles (SDRIF)*



* Les cartes issues du rapport de présentation du SDRIF ont une valeur illustrative et ne peuvent en aucun cas être l'expression graphique des orientations et dispositions du SDRIF - expression qui est exclusivement réservée à la seule carte au 1/150 000.

Espaces boisés et paysagers :

Les espaces paysagers se composent des :

- franges des forêts et espaces agricoles de continuité entre massifs,
- vallées et coteaux,
- espaces agricoles,
- zones humides ou de grandes richesses floristiques et faunistiques,
- cheminements et liaisons remarquables.

La qualité des entités paysagères sera assurée par leur préservation. Toutefois, le SDRIF autorise la réalisation de bases récréatives, l'aménagement d'équipements sportifs et les équipements d'accueil des promeneurs, sous conditions :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public,
- que les intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ne soient pas atteints,
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

Par ailleurs, l'évolution des espaces paysagers est étroitement liée à l'évolution de l'activité agricole. Sa mutation sera confortée par la possibilité :

- d'adapter les bâtiments existants,
- de créer les constructions et dispositions techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières dans le respect des sites et du milieu.

Espace agricole :

La commune doit s'assurer de la pérennisation de l'activité agricole par une meilleure conservation et valorisation des espaces agricoles. A travers son Plan Local d'Urbanisme, Marles-en-Brie permettra :

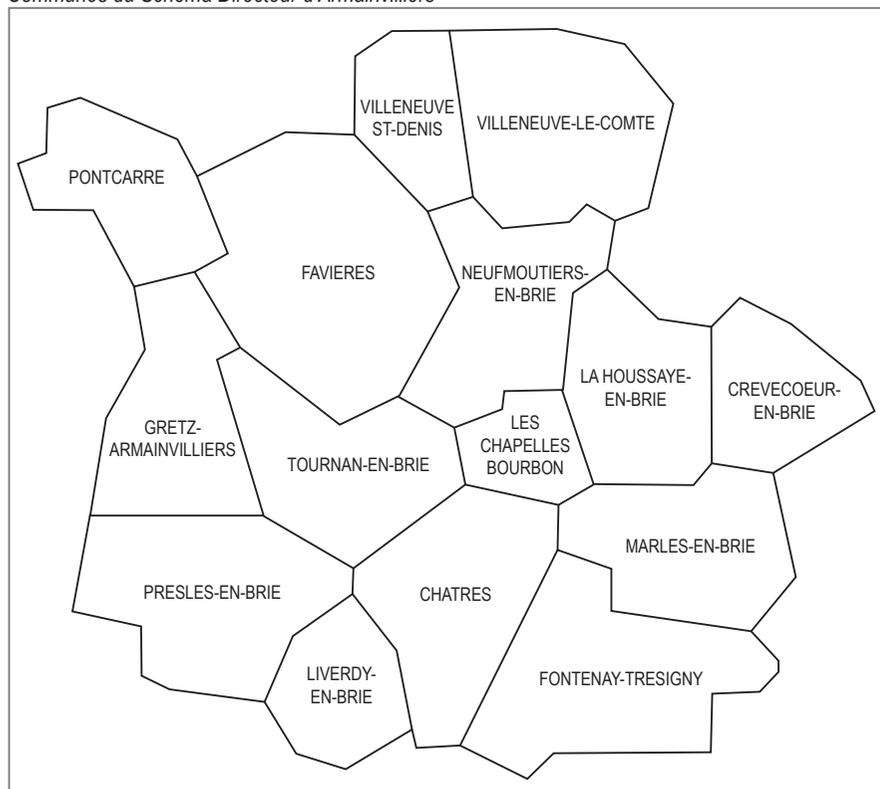
- l'adaptation de l'agriculture, mais pas le changement de l'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'Espace Boisé Classé,
- les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Cours d'eau et milieu humide :

La reconquête des cours d'eau et leur revalorisation repose sur :

- la facilité de l'approche des berges mais pas de manière systématique (aménagement légers de détente et de loisirs ponctuels),
- la replantation d'arbres adaptés à leur environnement, l'entretien des berges,
- la réservation de séquences naturelles,
- des aménagement différenciés entre espaces urbain et rural,
- la stabilisation trop rigide des berges (enrochement).

Communes du Schéma Directeur d'Armainvilliers



Répartition des logements à construire à l'horizon 2015

	Logements	dans le tissu urbain constitué		En périphérie ou dans les zones totalement ou partiellement urbanisables	
Communes ayant des surfaces totalement ou partiellement urbanisables	3 400	40%	1 360	60%	2 040
Bourgs et hameaux ruraux	1 060	30%	318	70%	742
TOTAL	4 460		1 678		2 782

2. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS : COMPATIBILITÉ PLU / SCHÉMA DIRECTEUR

Approuvé le 15 juin 2000, le Schéma Directeur d'Armainvilliers regroupe 15 communes réparties sur trois cantons différents. Ce document fixe pour 15 ans, les objectifs et les enjeux en termes de développement (démographique, urbain, économique) de protection du patrimoine paysager, architectural et du petit patrimoine rural...

2.1 LES OPTIONS QUANTITATIVES DU SCHÉMA DIRECTEUR : COMBIEN D'HABITANTS, DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE POUR 2015?

35 000 habitants en 2015 :

A l'horizon 2015, l'objectif démographique à atteindre est fixé à 35 000 habitants (+ 7 000 habitants). Cette prévision est basée sur les données INSEE de 1990.

- RGP 1990 : 28 000 habitants
- RGP 1999 : la population recensée sur l'aire du schéma directeur est de 32 389 habitants soit une croissance démographique de 15,6 % en 9 ans.

En terme de croissance démographique, les 10 prochaines années seront marquées par une évolution modérée et une "nette diminution du développement démographique par rapport aux rythmes des dernières décennies". "Il s'agit d'un frein volontaire par rapport aux périodes précédentes."

- 1975-1982 : +1,28% habitants par an
- 1982-1990 : +1,35% habitants par an
- objectif jusqu'en 2015 : + 0,89% habitants par an

4 460 nouveaux logements en 2015 :

Les constructions nouvelles sont réparties entre :

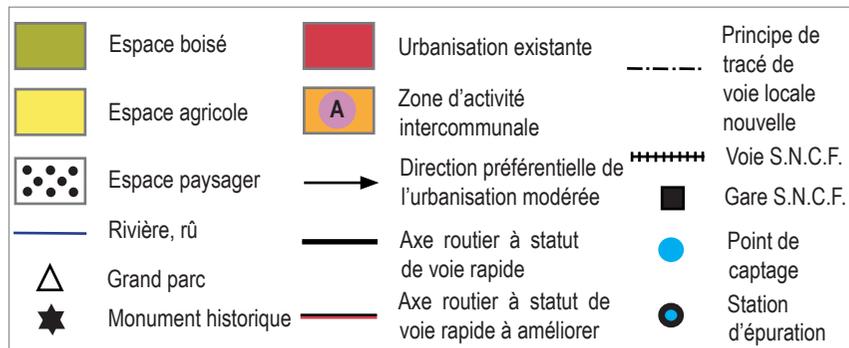
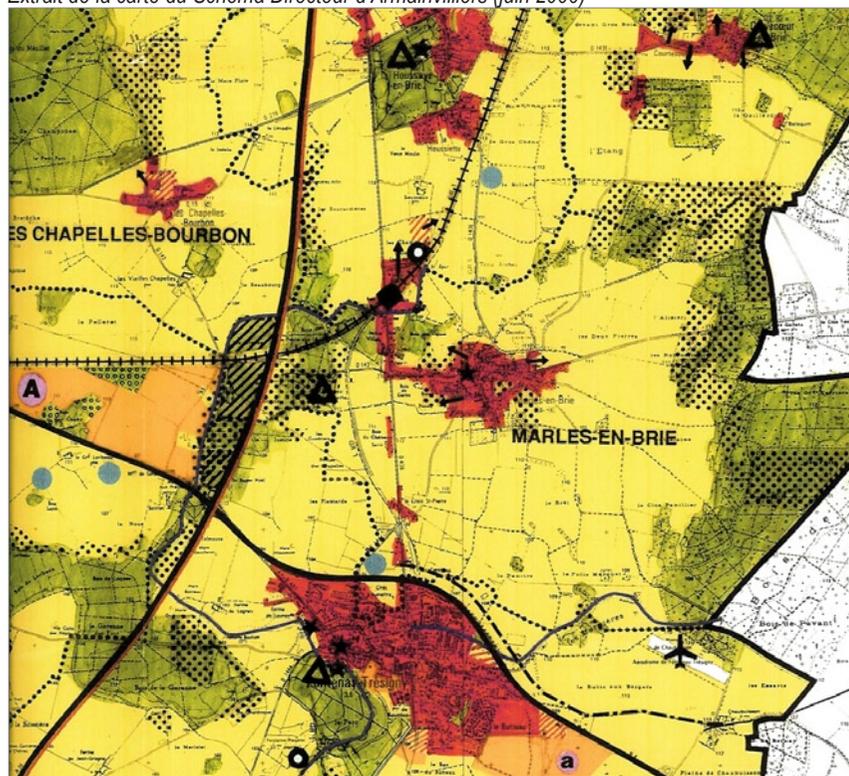
- les communes ayant des surfaces totalement ou partiellement urbanisables : Fontenay-Trésigny, Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie. Ces trois communes accueilleront, d'ici 2015, 76% des besoins futurs en logements.
- les communes considérées comme "bourgs ruraux" (12 communes dont **Marles-en-Brie**) supporteront 24% des besoins en logements futurs dans le respect des objectifs de développement du SDRIF (en continuité du bâti existant, dans le respect des formes urbaines traditionnelles existantes, dans un souci de préservation des richesses du patrimoine naturel ou créé).

Urbanisation des bourgs et hameaux ruraux (1 100 nouvelles constructions à usage d'habitation).

30% de ces constructions seront réalisées dans le tissu urbain existant par des opérations de densification du tissu, de réhabilitation et mutation du bâti.

70% logements seront aménagés en périphérie immédiate des zones bâties selon une densité moyennes de 12 logements à l'hectare. Le foncier nécessaire est estimé à environ 62 ha.

Extrait de la carte du Schéma Directeur d'Armainvilliers (juin 2000)



1.2 LES OPTIONS QUALITATIVES DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS

Les options d'aménagement retenues veillent à conserver et développer une qualité de vie sur l'ensemble du territoire d'Armainvilliers. Elles reprennent en grande partie les objectifs définis au SDAU de 1977 afin d'assurer une cohérence et une poursuite de la politique d'aménagement du territoire et sont complétées par de nouveaux enjeux.

• Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et rural :

- protection de la faune et de la flore,
- maintien de l'activité économique forestière,
- ouverture au public de certains espaces naturels par des "aménagements doux",
- protection des rives des cours d'eau,
- mise en valeur et maintien du patrimoine rural briard.

La préservation et la valorisation du patrimoine reposent également sur la mise en place du développement touristique vert et familial.

• Préservation et mise en valeur de la vocation économique agricole :

- définition et localisation des consommations de l'espace au titre d'urbanisation future,
- possibilité de reconversion des bâtiments à usage agricole en vue d'assurer leur pérennité dans le paysage.

• Développement équilibré des communes :

- extension modérée des bourgs ruraux,
- diversification des formes d'habitat,
- répartition concertée des superficies d'urbanisation future.

Ces principes d'aménagement répondent à :

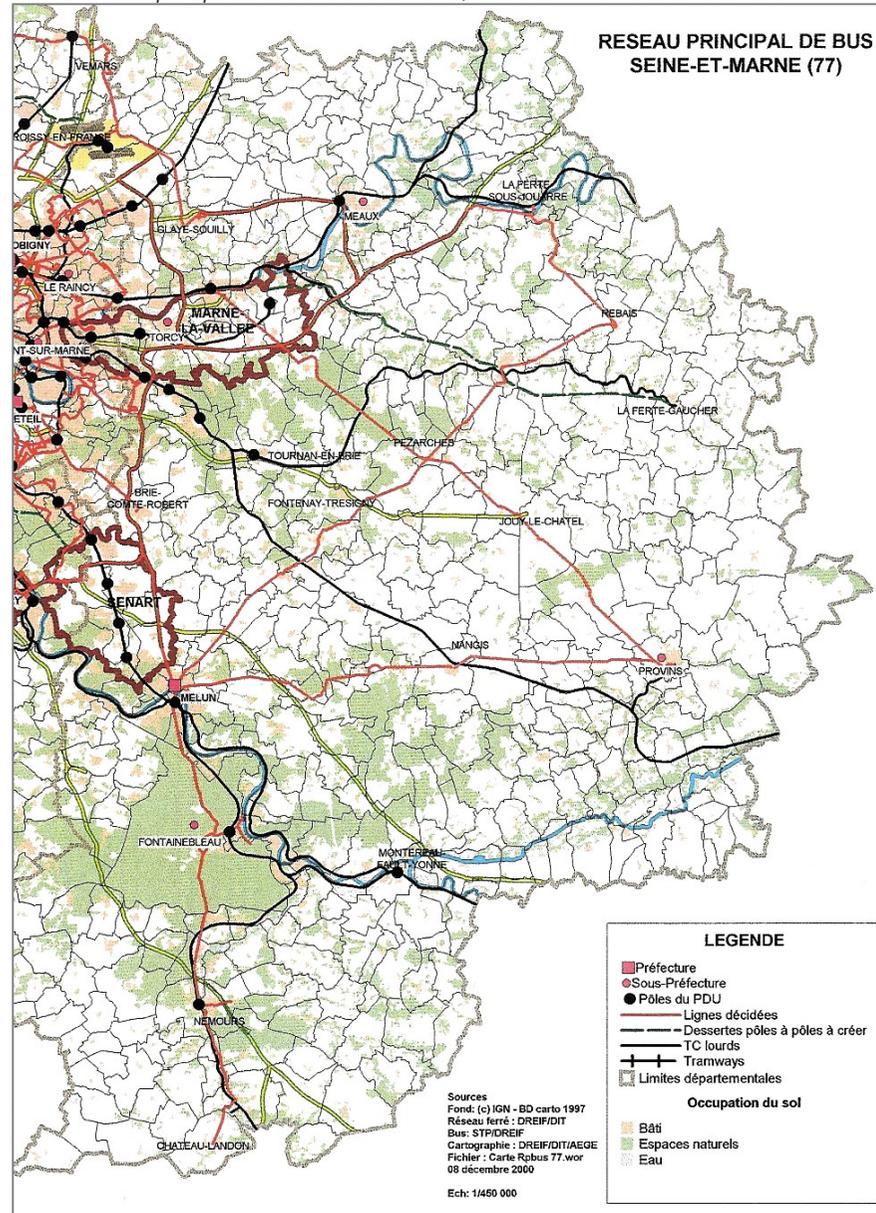
- une maîtrise de l'urbanisation,
- un maintien d'une dynamique sur l'ensemble des communes,
- un accueil de nouvelles entreprises sur les communes urbaines,
- une possibilité pour les petites communes de disposer de ressources propres par l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale de 120ha sur la commune de Châtres.

• Compatibilité de ces trois premiers enjeux

• Amélioration du taux d'emploi en rendant possible l'accueil d'activités économiques :

- urbanisation future de sites d'accueil d'activités pour maintenir un équilibre Habitat/Emplois (taux d'emploi actuel 0,65),
- répartition équilibrée des sites (pôle logistique sur la commune de Châtres, extension de la zone d'activités de Tourman, de Gretz-Armainvilliers, de Fontenay-Trésigny et de Presles-en-Brie).

Carte du réseau principal de bus en Seine-et-Marne, extrait du P.D.U. 15 décembre 2000



3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2000, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la région Île-de-France définit les principes permettant d'organiser et d'améliorer les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement. L'ensemble de ses orientations doit favoriser l'usage des modes alternatifs de transports (vélos, transports publics...) au profit d'une diminution du trafic automobile sur l'ensemble de la région.

3.1 LES GRANDS OBJECTIFS DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

Le P.D.U. s'organise autour de quatre thématiques principales :

- Préserver le fonctionnement métropolitain par :
 - l'amélioration de la qualité des déplacements voyageurs,
 - l'intégration des marchandises,
 - la maîtrise de l'urbanisme,
 - le développement des énergies alternatives.
- Zone agglomérée : vers une nouvelle urbanité :
 - en reconstruisant la ville sur la ville,
 - en gérant les marchandises en ville.
- Plus de centralité au-delà des zones agglomérées denses :
 - transports collectifs à l'échelle des bassins de vie,
 - accès aux services urbains.
- La rue pour tous :
 - mieux vivre son quartier en partageant l'espace,
 - mieux vivre son quartier en respectant le partage de l'espace,
 - mieux vivre en favorisant les modes de déplacements doux.

3.2 MARLES-EN-BRIE ET LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

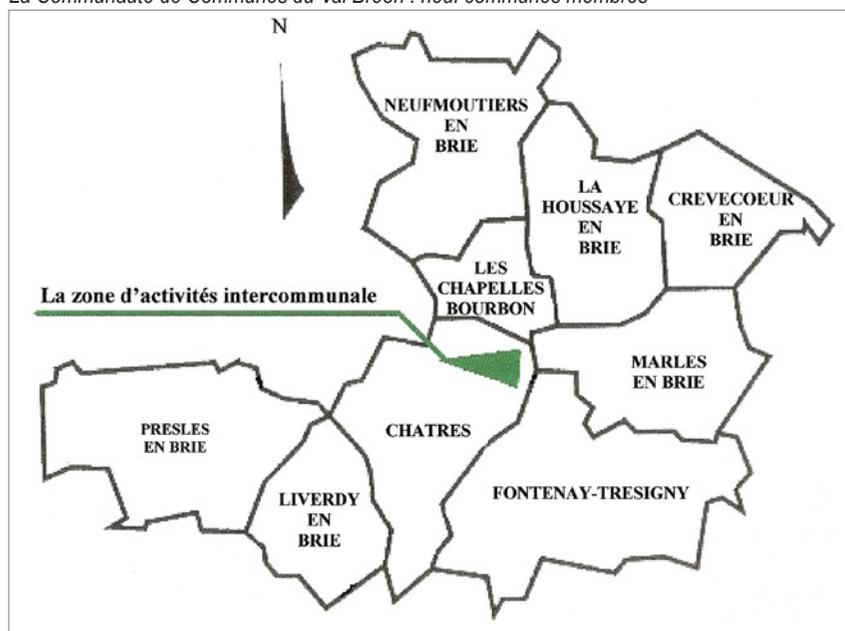
Le Plan Local d'Urbanisme de Marles-en-Brie doit être compatible avec les objectifs du P.D.U. En tenant compte du P.D.U., la commune met en place pour les années à venir un développement en cohérence avec les valeurs et les enjeux du développement durable.

A l'échelle de la commune ces mesures sont des actions clés qui apportent une qualité de vie quotidienne :

- sécuriser les sorties des équipements (école, bibliothèque), le centre bourg, les entrées de ville,
- aménager la rue en tenant compte des difficultés des personnes (seniors, personnes à mobilité réduite, enfants...),

- ...

La Communauté de Communes du Val Bréon : neuf communes membres



Travaux de terrassement sur la zone d'activités pour l'installation de la plateforme logistique Ikéa



4. MARLES-EN-BRIE ET LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Marles-en-Brie fédère ses moyens techniques et financiers dans neuf structures intercommunales. Cette mutualisation des moyens permet aux communes adhérentes de développer et gérer des équipements à l'échelle supra-communale (scolaire, piscine, équipements, transports...) :

- Syndicat intercommunal à Vocation Scolaire du secteur de Rozay-en-Brie (collège et lycée)
- Syndicat intercommunal d'Élaboration et de Gestion d'un Centre de Loisirs (piscine)
- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Région de La Houssaye-en-Brie
- Syndicat Intercommunal pour le Transport de Voyageurs à la gare SNCF de Marles
- Syndicat Intercommunal d'Électrification de l'Arrondissement de Coulommiers
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Rû de Bréon
- Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Tournan-en-Brie

Marles-en-Brie adhère également à des structures de projets : la Communauté de Communes du Val Bréon et le Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation d'Armainvilliers.

La Communauté de Communes du Val Bréon, créée le 2 janvier 1995, fédère neuf communes d'une population totale de 12 121 habitants (RGP 1999) :

- Fontenay-Trésigny : 4 620 habitants
- Presles-en-Brie : 1 680 habitants
- La Houssaye-en-Brie : 1 456 habitants
- Marles-en-Brie : 1 294 habitants
- Liverdy-en-Brie : 1 031 habitants
- Neufmoutiers-en-Brie : 854 habitants
- Châtres : 555 habitants
- Les Châtelles Bourbon : 332 habitants
- Crévecoeur-en-Brie : 299 habitants

Le développement économique constitue l'assise de l'intercommunalité. A cette compétence s'ajoute celle de la gestion des chemins dits "de grandes randonnées".

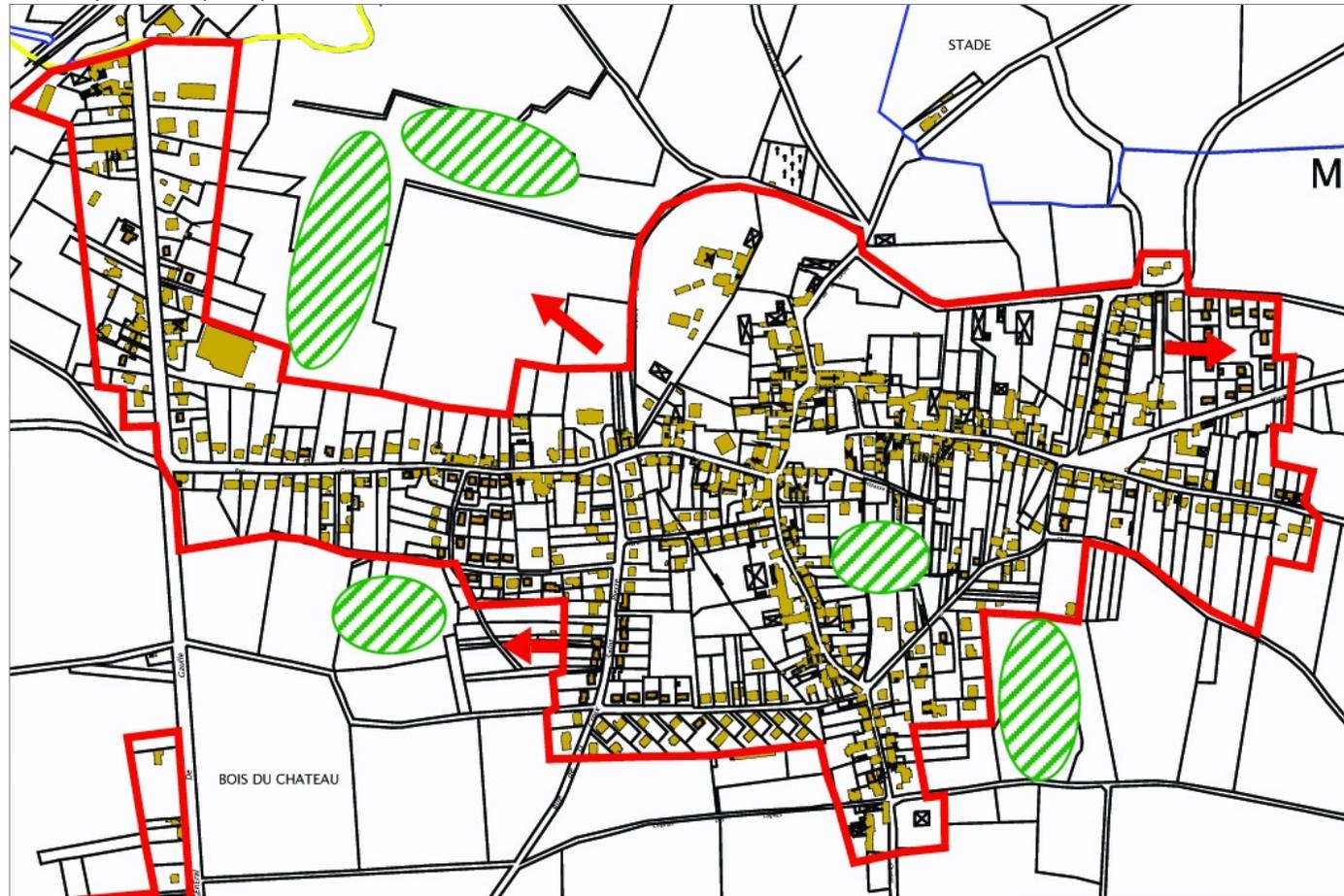
L'aménagement de la zone d'activités intercommunale de Châtres à vocation logistique représente un enjeu de développement de premier ordre. D'une superficie totale de 140 ha, dont 90 ha cessibles, la ZAC bénéficie d'une localisation stratégique : au centre d'un noeud de communication dense et de qualité (RN 4, RN 36 et voie ferrée Paris-Coulommiers).

Le développement économique permettra à l'intercommunalité de bénéficier d'une taxe professionnelle, de l'impôt foncier bâti et de mettre en oeuvre de nouveaux projets d'aménagement et de développement autres que ceux liés au développement économique.

Tableau de synthèse des objectifs comparés du SDRIF et du SD d'Armainvilliers

Les objectifs d'aménagement	Schéma Directeur de la Région Île-de-France	Schéma Directeur d'Armainvilliers
Développement urbain	Développement modéré, respectueux de l'environnement en continuité du bâti existant	Développement équilibré des communes <ul style="list-style-type: none"> • extension modérée • continuité du bâti existant • diversification des formes d'habitat • respect des formes urbaines traditionnelles • souci de préservation des richesses du patrimoine naturel à créer
Emploi		Amélioration du taux d'emploi en rendant possible l'accueil d'activités économiques <ul style="list-style-type: none"> • maintenir un équilibre Habitat/Emploi • répartition équilibrée des pôles
Activité agricole	Pérennisation de l'agriculture <ul style="list-style-type: none"> • adaptation de l'agriculture sans changement de l'affectation des sols (sauf au profit de l'environnement et de la forêt) • aménagements et constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif • adaptation des bâtiments agricoles • constructions et dispositions techniques nécessaires aux activités agricoles et forestières 	Préservation et mise en valeur de la vocation économique agricole <ul style="list-style-type: none"> • définition et localisation des consommations des espaces au titre d'urbanisation future • possibilité de reconversion des bâtiments à usage agricole
Espaces boisés et paysagers	Qualité des entités paysagères assurée par leur préservation Possibilité de réalisation de bases récréatives, aménagement d'équipements sportifs et équipements d'accueil des promeneurs (sous conditions)	Préservation et valorisation du patrimoine naturel <ul style="list-style-type: none"> • protection de la faune et de la flore • maintien de l'activité économique et forestière • ouverture au public de certains espaces naturels par des aménagements doux • protection des rivières et cours d'eau
Cours d'eau et milieu humide	Reconquête et revalorisation	Protection des rives des cours d'eau

Carte de synthèse des prescriptions du Schéma Directeur d'Armainvilliers



L'urbanisation future de Marles-en-Brie doit être définie en tenant compte des trois principes suivants :

 **Urbanisation existante**

Sur la carte du schéma directeur l'urbanisation existante est représentée de manière stylisée. Le contour sera à préciser dans le cadre de l'élaboration du P.L.U en particulier lors du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et au cours du zonage.

La carte ci-contre constitue une première étape de définition et de précision qui tient compte de l'intégration des nouvelles opérations non reportées sur le plan cadastral.

 **Direction préférentielle de l'urbanisation modérée des bourgs ruraux**

“Les flèches indiquent les directions qui seront suivies de façon préférentielle pour la localisation des futurs projets d'extensions urbaines. Leur positionnement s'est effectué au regard des contraintes de la topographie, de l'environnement, des paysages, de l'existence des réseaux, des projets en cours.”
L'urbanisation modérée à l'est du bourg a été réalisée.

 **Espaces paysagers**

Il s'agit de la mention espaces paysagers inscrits au SDRIF que le SD a choisi de reprendre en le superposant avec l'occupation des sols concernés. Ils peuvent donc correspondre à des espaces agricoles ou des espaces boisés. **Ils n'ont pas vocation à être urbanisés ; c'est au contraire la vocation naturelle actuelle qui doit être préservée.** Quelques types d'aménagements sont néanmoins possibles...

Espace paysager au Sud-Est de la commune (vue depuis le CR de Marles-en-Brie à Rozay-en-Brie)



Espace paysager au Nord-Ouest de la commune (vue depuis la rue du Moulin)



Espace paysager composé de jardins privatifs en centre bourg

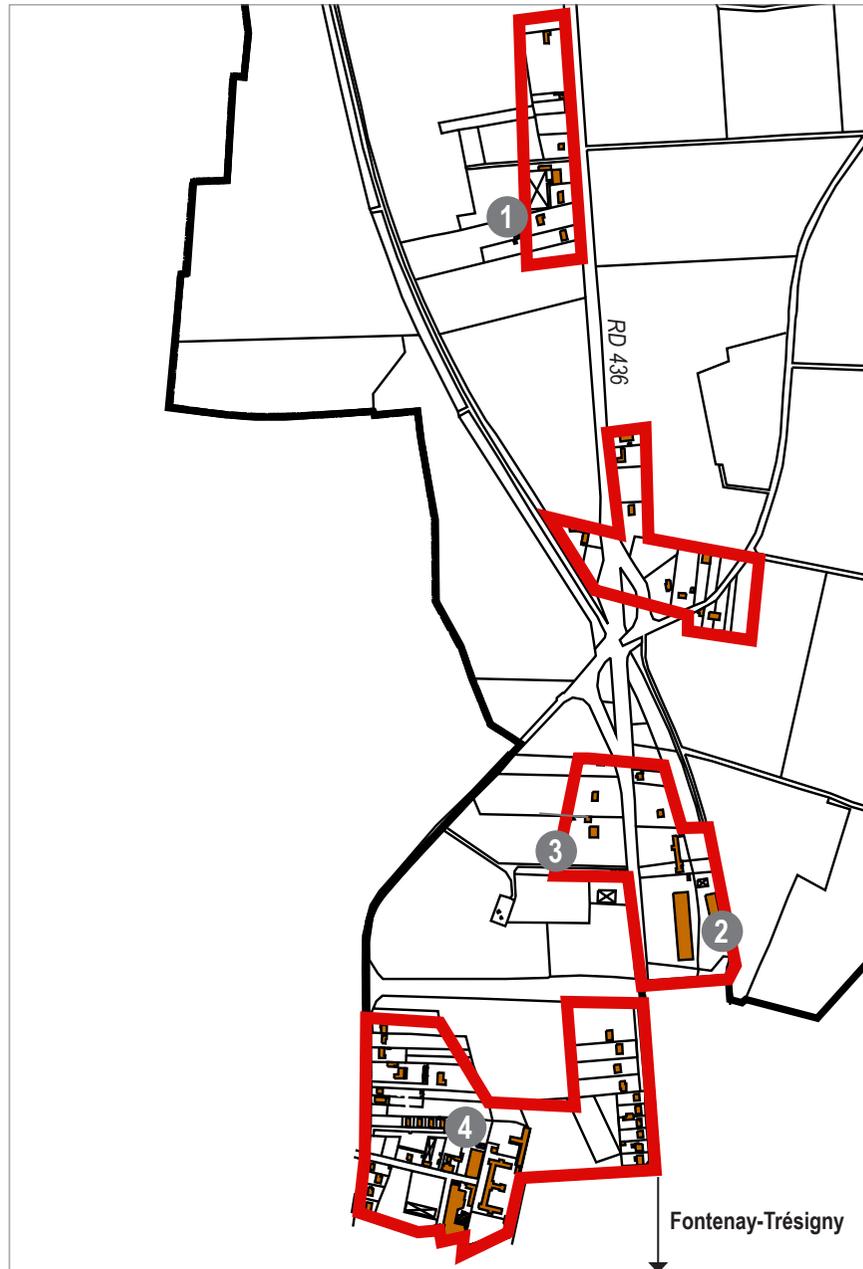


Les espaces paysagers repérés au Schéma Directeur d'Armainvilliers

Les espaces paysagers repérés au Schéma Directeur sont situés en périphérie immédiate de la zone urbanisée du centre bourg. Seul un espace paysager est localisé dans le tissu bâti.

- *Le Bois du Pendu*, situé au Sud en direction de Fontenay-Trésigny, est en appui sur un secteur de la commune récemment urbanisé. Il se poursuit en direction de la RD 436 par le *Bois de Caron* (non repéré au SD en tant qu'espace paysager). Cet espace boisé, composé d'arbres de haute futaie, forme un rideau paysager dense et épais qui masque le développement urbain récent de la commune. Il constitue une unité paysagère marquante et de qualité dans la commune.
- Au Sud-Est du centre bourg, une entité paysagère peu perceptible depuis les principaux axes de circulation, forme un ensemble boisé relativement important sur la commune. Cet ensemble boisé, classé en Espace Boisé Classé au POS et situé en limite de la zone agricole et de la zone bâtie, compose un écran végétal dense masquant l'ensemble des constructions récentes. Cet espace paysager est renforcé par les jardins privatifs densément plantés.
- L'espace paysager repéré au Nord-Ouest de la commune est constitué du *Bois des Vignes* et de parcelles agricoles. Il crée un "espace tampon" entre la zone urbanisée le long de la route départementale 436 et le centre bourg. Il marque également la limite d'urbanisation à l'arrière de la rue Caron. Les arbres de hautes tiges qui ceinturent les champs, les jardins privatifs situés à l'arrière des habitations de la rue Caron et du chemin du Moulin forment une enclave particulièrement discrète et peu perceptible depuis les voies de communication. Seul le chemin du Moulin offre une vue directe et ouverte sur le secteur.
- Situé au coeur du tissu bâti, le quatrième espace paysager repéré au Schéma Directeur est composé uniquement de jardins privatifs (potager, jardins d'agrément, vergers...). Localisé au centre d'un triangle composé des rues Olivier, de la Brèche aux Loups et d'Ourceaux, cet espace paysager constitue une respiration verte au sein du tissu bâti de Marles-en-Brie.

Urbanisation existante au Schéma Directeur d'Armainvilliers : bâti isolé



La commune de Marles-en-Brie est composée d'un centre bourg relativement compact et homogène mais également des Cités Aumaître (enclavées dans le tissu bâti de Fontenay-Trésigny) et de petits regroupements d'habitations, appelés écarts. Ces écarts sont essentiellement localisés le long ou à proximité de la route départementale 436 (lieux dits *Croix Saint Pierre*, *Bois du Château*...). Les Cités Aumaître et les écarts bâtis sont repérés au Schéma Directeur d'Armainvilliers en tant qu'urbanisation existante.

Aucune direction préférentielle de développement n'a été définie à proximité de ces groupements isolés, leur développement est donc interdit à leur périphérie afin d'éviter tout phénomène de mitage et de développement urbain linéaire.

Activités isolées le long de la route départementale 436 (photos 1,2,3)

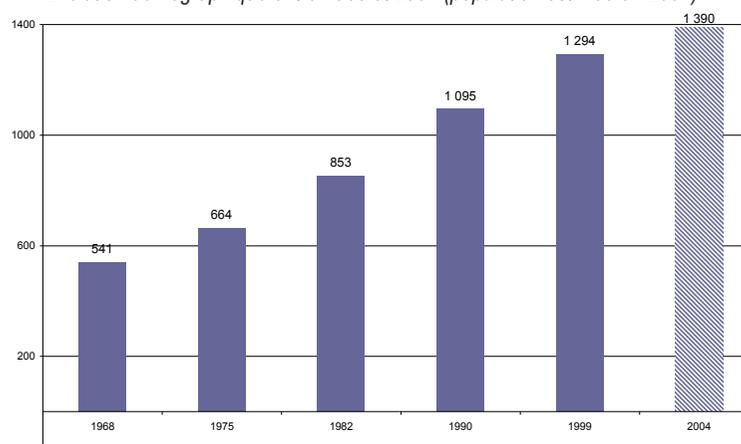


Les Cités Aumaître

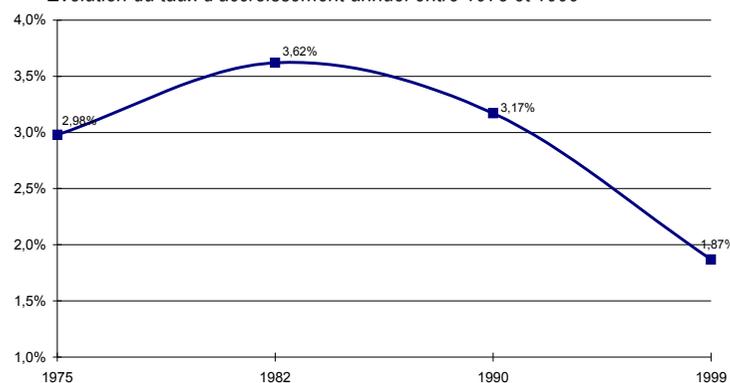


DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

Évolution démographique entre 1968 et 2004 (population estimée en 2004)



Évolution du taux d'accroissement annuel entre 1975 et 1999



Nombre de nouveaux habitants par an

Périodes	Moyennes annuelles
de 1975 à 2004 (pop. estimée)	25 habitants par an
de 1975 à 1990	28,7 habitants par an
de 1990 à 1999	22,1 habitants par an
de 1999 à 2004 (pop. estimée)	27,2 habitants par an

1. LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE MARLES-EN-BRIE

Les données démographiques sont issues des Recensements Généraux de Population de l'INSEE (RGP).

1.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

La population de Marles-en-Brie atteignait 1 294 habitants en 1999. Passant de 541 habitants en 1968 à 1 294 en 1999, le poids de population a augmenté de 139 % en 31 ans (+ 753 personnes). Les années 1980 constituent une décennie charnière, la commune dépasse le seuil de 1 000 habitants.

La croissance démographique est particulièrement dynamique depuis la décennie 70. Le taux d'accroissement annuel est supérieur à 3% entre 1982 et 1990 :

- 1968 - 1975 : + 2,98,
- 1975 - 1982 : + 3,62% soit un apport de 189 habitants,
- 1982 - 1990 : + 3,17% qui correspond à 242 nouveaux habitants,
- entre 1990 et 1999 : + 1,87% soit 199 nouveaux habitants.

Marles-en-Brie connaît une croissance démographique forte et continue, en trois décennies, la population communale a quasiment doublé passant de 664 habitants en 1975 à 1 294 en 1999. L'accroissement démographique relativement dynamique, au cours des 30 dernières années, est évalué en moyenne à 25 nouveaux habitants par an.

Toutefois, à partir de la décennie 90, ce rythme diminue légèrement. Entre 1990 et 1999, la croissance démographique est de 22 nouveaux habitants par an. Cette diminution mesurée du rythme de croissance annuelle préfigure une modification sensible de la croissance démographique de Marles-en-Brie dans les prochaines années.

Au regard des permis de construire déposés depuis l'an 2000, la population communale en 2004 est estimée à 1 390 habitants :

- 33 (permis de construire entre 2000 et 2004) x 2,9 (nombre de personnes par foyer) = 96 habitants
- 1 294 habitants (1999) + 96 nouveaux habitants = 1390 habitants en 2004

Évolution démographique

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	62	62	93	119
Décès	50	75	65	66
Solde naturel	+ 12	- 13	+ 28	+ 53
Solde migratoire	111	202	214	146
Variation totale	123	189	242	199

Taux démographiques

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel	2,98%	3,62%	3,17%	1,87%
Taux annuel - solde naturel	0,29%	- 0,25%	0,37%	0,50%
Taux annuel - solde migratoire	2,69%	3,87%	2,80%	1,37%

Lieu de résidence au 1^{er} janvier 1990

	Total	habité Marles-en-Brie au 01.01.90	habité une autre commune au 01.01.90
0-14 ans	299	99	200
15 - 24 ans	164	120	44
25- 29 ans	52	18	34
30 - 39 ans	220	59	161
40 - 59 ans	385	275	106
60- 74 ans	131	118	13
75 ans et plus	43	40	3

1.2 LES FACTEURS D'ÉVOLUTION : LE SOLDE MIGRATOIRE MOTEUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Rappel :

- Le solde naturel est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès enregistrés au cours d'une période donnée.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et ceux qui en sont sorties.

La croissance démographique de la commune est portée par un solde migratoire positif nettement supérieur au solde naturel :

- Durant la période 1975-1982, la croissance démographique est soutenue par le plus fort taux annuel de solde migratoire qu'ait connu Marles-en-Brie : 3,67% soit 189 nouveaux arrivants sur la commune en 7 ans.
- A partir de 1990, bien que le solde migratoire connaisse une baisse relative (2,80% entre 1982-1990 et 1,37% entre 1990-1999), il continue de stimuler l'accroissement démographique.

Après une période de solde naturel négatif entre 1975-1982 (-0,25%), les décennies 80 et 90 connaissent un solde naturel de nouveau positif (+0,37% et +0,50%) dû à une augmentation des naissances.

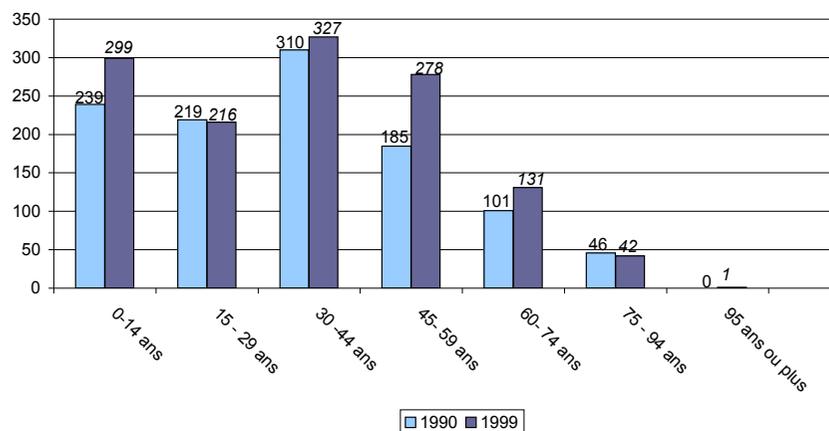
Lieu de résidence au 1^{er} janvier 1990

L'analyse des lieux de résidence au 1^{er} janvier 1990 démontre l'importance du poids des nouveaux arrivants dans la croissance démographique de Marles-en-Brie. En effet, les 30-39 ans et les 40-59 ans se sont les plus installés sur la commune entre 1990 et 1999.

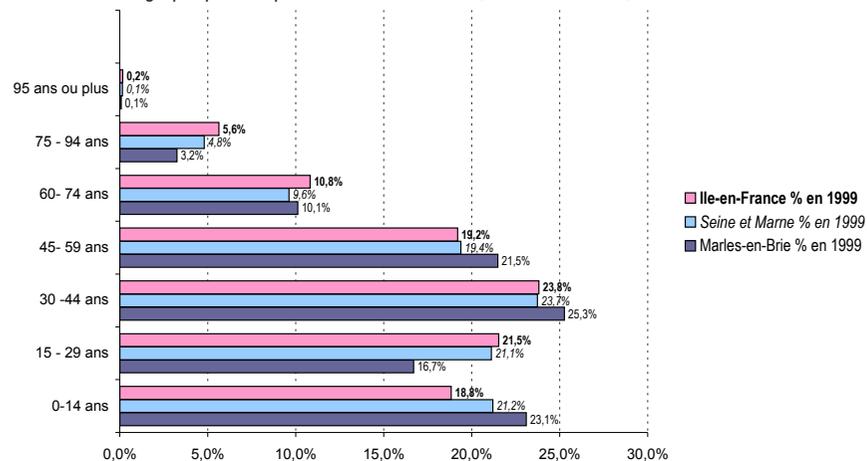
- 30-39 ans : 162 nouveaux arrivant,
- 40-59 ans : 106 nouveaux arrivants.

Ces nouveaux venus se sont installés en famille, puisque que l'on constate l'arrivée importante des 0-14 entre 1990 et 1999, soit 200 nouveaux jeunes.

Structure démographique comparée 1990 /1999 - Marles-en-Brie



Structure démographique comparée : Marles-en-Brie, Seine-et-Marne, Île-de-France



1.3 STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE : UNE DOUBLE TENDANCE

Une part importante des 0-14 ans et des 30-44 ans

La structure démographique par âge se caractérise par une part importante de deux tranches d'âges. En 1999, les 30-44 ans sont les plus nombreux, ils représentent 25,3% de la population totale. Les moins de 14 ans constituent la deuxième tranche démographique la plus importante : 23,1%.

Cette double tendance est à mettre en corrélation avec l'arrivée de nouveaux habitants.

Les données du solde migratoire font part de l'installation de nouvelles personnes (+214 en 1990, +146 en 1999). Ces arrivants composés de jeunes couples sans enfants, de couples avec enfants et de primo-accédants forment en partie la tranche des 30-44 ans.

Ces arrivées sur le territoire de Marles-en-Brie ont favorisé l'installation de couples établis et de jeunes couples avec ou sans enfants. Ces jeunes couples installés sur la commune ont eu par la suite de nouveaux enfants.

Comparativement avec les données départementales et régionales, Marles-en-Brie présente une proportion de 0-14 ans et de 30-44 ans supérieure aux moyennes de la Seine-et-Marne et de l'Île-de-France.

Une augmentation des 44-59 ans et des 60-74 ans

La part des 44-59 ans et celle des 60-74 ans progressent :

- les 44-59 ans ont fortement progressé (21,5% en 1999, 16,8% en 1990)
- les 60-74 ans représentent 10,1% en 1999 contre 9,4% en 1990

Indice de jeunesse comparée : une population jeune

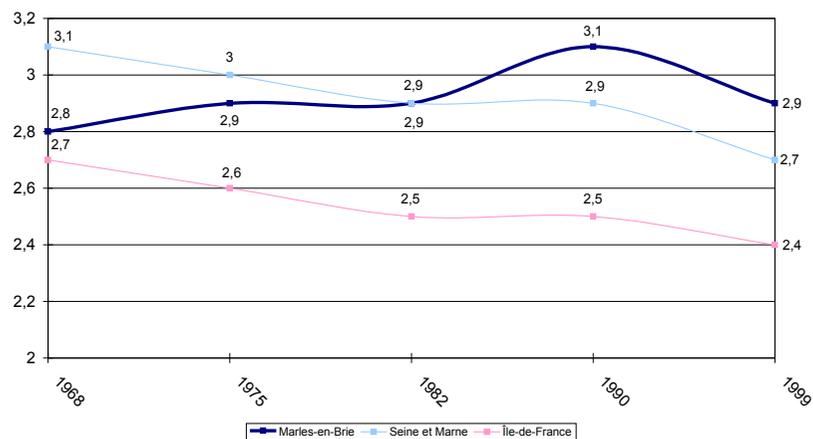
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

En 1999, la population de Marles-en-Brie est plus jeune que la population départementale et régionale. L'indice de jeunesse comparée, 2,27, illustre la tendance.

	Marles-en-Brie	Seine-et-Marne	Île-de-France
Indice de jeunesse en 1999	2,27	1,97	1,5
indice de jeunesse en 1990	2,33		
indice de jeunesse en 1982	1,87		

Ménage (INSEE) : la définition du ménage correspond au concept de "ménage-logement". On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent.

Evolution comparée de la taille des ménages

**Point mort démographique :**

Le point démographique correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire afin de conserver le même nombre d'habitants.

Le point mort démographique a été calculé par rapport au seuil de résidences principales de Marles-en-Brie.

1.4 COMPOSITION DES MÉNAGES : 1968-1990, UNE AUGMENTATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

L'évolution de la taille des ménages de Marles-en-Brie rompt avec la tendance de diminution de la taille des ménages constatée en France.

Entre 1968 et 1990, la commune a connu une augmentation de la taille des ménages. Le nombre de personnes par ménage a continuellement progressé passant de 2,8 en 1968 à 3,1 en 1990.

A partir de 1990, le mouvement de desserrement des ménages est engagé (diminution du nombre de personnes par logement), la taille des ménages diminue tout en restant supérieure à la moyenne nationale : 2,9 personnes par ménage à Marles-en-Brie, 2,4 à l'échelle nationale.

Sur la commune de Marles-en-Brie :

- en 1968, 100 logements accueillent 280 personnes,
- en 1990, 100 logements accueillent 310 personnes,
- en 1999, 100 logements accueillent 290 personnes.

En comparaison avec les données départementales, Marles-en-Brie se distingue par un écart de 0,2 personnes par ménages en 1990 et 1999. A l'échelle régionale, l'écart est encore plus marqué. Le différentiel s'élève à 0,6 personnes par ménage en 1990 et 0,5 en 1999.

1.5 POINT MORT DÉMOGRAPHIQUE

Le point mort démographique correspond à une évaluation du nombre de logements à construire dans les années à venir. Il s'agit de définir les besoins en logements futurs. Les calculs sont basés sur deux hypothèses :

- Point mort calculé par rapport à la moyenne départementale de la taille des ménages (2,7 pers. par ménage),
- Point mort calculé par rapport à la moyenne nationale en 1999 (2,4 pers. par ménage)

Point mort calculé par rapport à la moyenne départementale en 1999 (2,7 personnes par logements)

Dans une hypothèse d'avenir, une poursuite du desserrement des ménages à 2,7 impliquerait la construction d'environ 37 logements pour atteindre le point mort, c'est à dire maintenir la population à 1 294 habitants :

$1\ 294 \text{ habitants} / 2,7 \text{ personnes par ménage} = 480 \text{ logements}$

$480 - 443 \text{ (résidences principales en 1999)} = 37 \text{ logements pour atteindre le point mort.}$

Point mort calculé par rapport à la moyenne nationale en 1999 (2,4 personnes par logements)

Un desserrement des ménages à 2,4 personnes nécessiterait la construction de 96 logements pour parvenir au point mort :

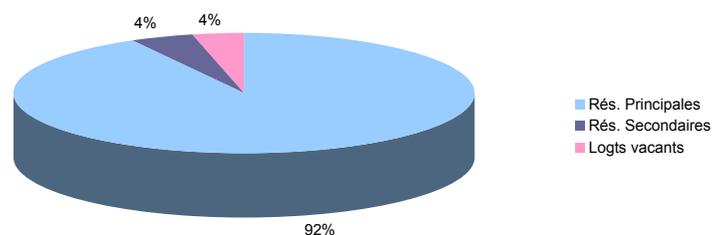
1 294 habitants / 2,4 personnes par ménage = 539 logements

539 - 443 (résidences principales en 1999) = **96 logements pour atteindre le point mort.**

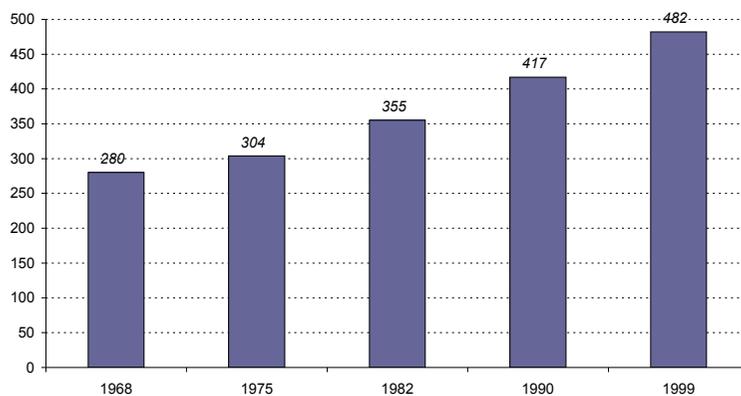
Tableau de synthèse de calcul du point mort

Population RGP 1999	Nb de résidences principales RGP 1999	Taille des ménages estimée	Nb de logements totaux	Nb de logements à réaliser
1 294	443		pop actuelle / taille des ménages	Nb de logements totaux - Nb de résidences principales
		2,7	480	37
		2,4	539	96

Structure du parc de logements - Marles-en-Brie



Evolution du nombre de logements - Marles-en-Brie



Complément d'informations et confirmation de données à demander.

2. LOGEMENTS

2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

En 1999, le parc habitat était composé de 482 logements (données INSEE) dont :

- 443 résidences principales (92% du parc),
- 21 résidences secondaires (4% du parc),
- 18 logements vacants (4% du parc),

Evolution et répartition du parc de logements sur la commune

	1968	1975	1982	1990	1999
Rés. principales	182	227	281	358	443
Rés. secondaires	74	64	55	41	21
Logts vacants	24	13	19	18	18
Nbre de logts	280	304	355	417	482

Entre 1968 et 1999, le parc de logements est passé de 280 à 482 soit une augmentation de 72% en 30 ans.

Le parc de logements est relativement ancien. En 1999, seulement 63,5% du parc a été construit après 1949 soit 306 logements. Cette proportion de logements récents construits après guerre est inférieure à la moyenne du département de la Seine-et-Marne (74,8% de logements construits après 1949).

2.1.1 RÉSIDENCES PRINCIPALES

Au cours de la période 1968-1999, Marles-en-Brie a connu une forte dynamique de construction de résidences principales. Le parc a progressé de 143% (+ 261 logements) :

- entre 1968 et 1982, le rythme de construction annuel est de 7 logements par an,
- à partir de la décennie 80, le rythme de construction s'accélère avec 9,5 logements par an.

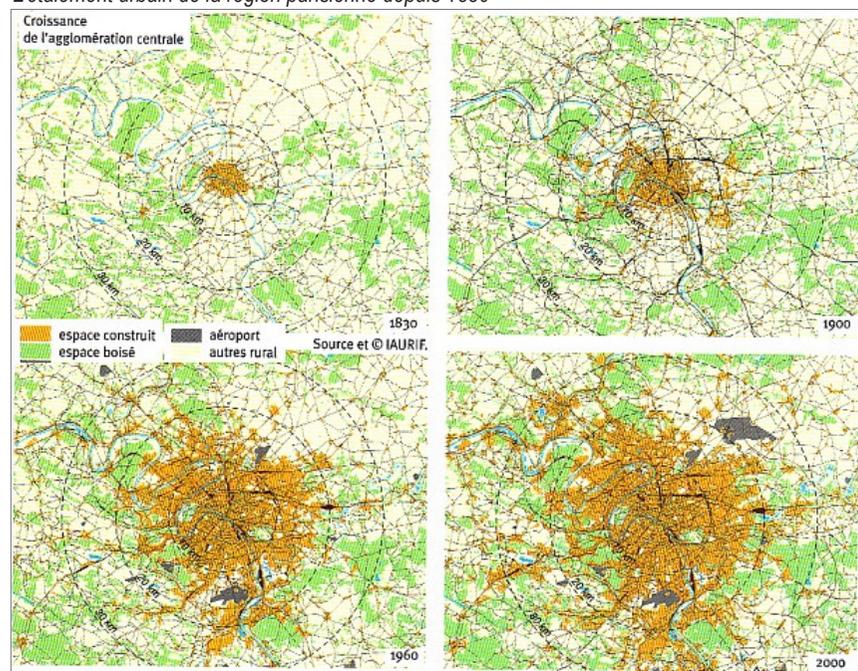
L'augmentation du nombre de résidences principales entre 1968 et 1999 a contribué à une forte croissance de la population. En 30 ans, les 261 résidences supplémentaires ont insufflé une augmentation de 753 habitants soit un apport de 2,9 personnes par logement. Ce résultat est supérieur de 1,8 points à la moyenne française.

L'analyse des permis de construire déposés depuis 2000 permet d'ajuster précisément le nombre de logements en 2004.

33 constructions neuves ont été bâties entre 2000 et 2004. En 2004, le nombre de logements peut être estimé à 515 logements :

- 482 logements (RGP 1999) + 33 (PC entre 2000 et 2004) = 515 logements

L'étalement urbain de la région parisienne depuis 1830



2.1.2 RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de résidences secondaires connaît une forte diminution. En 30 ans, leur nombre est passé de 74 en 1968 à 21 en 1999.

Évolution du nombre de résidences secondaires entre 1968 et 1982

1968	1975	1982	1990	1999
74	64	55	41	21

Cette diminution du nombre de résidences secondaires s'explique par le phénomène de rurbanisation.

Le cadre de vie rurale "traditionnel" qui était autrefois recherché au cours des vacances et des week-end a favorisé le développement des résidences secondaires à proximité de Paris. La rurbanisation modifie cette organisation.

Le développement tentaculaire de l'agglomération parisienne transforme en profondeur la campagne et les zones rurales du bassin parisien. Cette extension en forme de tâche d'huile s'appuie de manière privilégiée sur les principaux axes de circulation et de transports en commun.

Aujourd'hui, l'attractivité, la dynamique de Paris et de sa région sont telles que Marles-en-Brie est situé dans un espace territorial fonctionnant selon l'organisation du bassin aggloméré de l'Île-de-France.

La commune de Marles-en-Brie est devenue au fur et à mesure une commune résidentielle de la grande région parisienne. La composition du parc de logements se trouve ainsi modifiée : les résidences secondaires laissent place à un parc de logements composé de résidences principales.

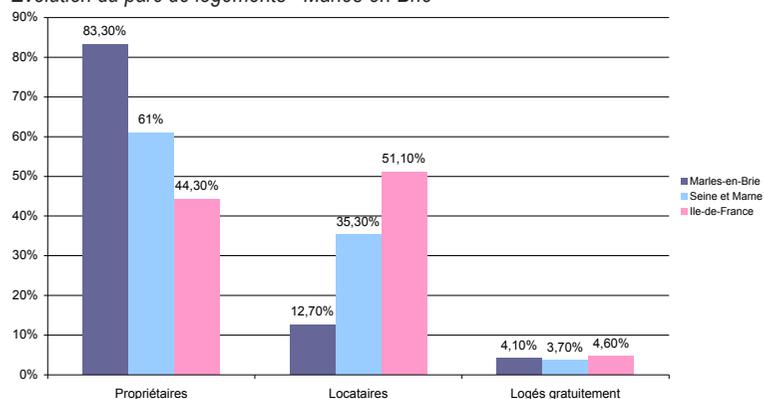
Par ailleurs, face à cette pression urbaine, une porosité entre les marchés de la résidence secondaire et de la résidence principale s'est créée. De nombreuses résidences secondaires sont devenues des logements principaux.

2.1.3 L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

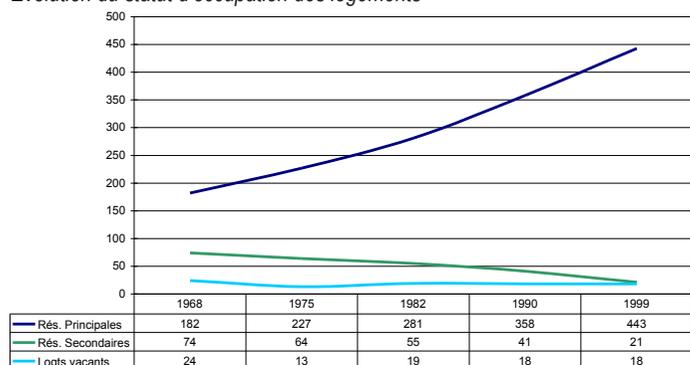
La loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Le schéma du département de la Seine-et-Marne a été approuvé le 7 Février 2003 par arrêté préfectoral. **Il retient la commune de Tournan-en-Brie pour l'aire du Schéma Directeur de Gretz-Armainvilliers**, la capacité d'accueil est fixé à 30 emplacements.

Evolution du parc de logements - Marles-en-Brie



Évolution du statut d'occupation des logements



Date d'emménagement des ménages

	Ensemble	Marles-en-Brie Logements occupés depuis			Seine-et-Marne Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)	moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages	442	49	140	253			
%	100%	11,1%	31,7%	57,2%	14,5%	37,9%	47,6%
Nombre de personnes	1 290	156	440	694			
%	100%	12,1%	34,1%	53,8%	12,9%	40,8%	46,3%

2.2 LE STATUT D'OCCUPATION

Références Nationales :

- 54,7% de propriétaires
- 40,7% de locataires
- 4,6% de logés gratuitement

La majorité des habitants de Marles-en-Brie est propriétaire de son logement (83,3%). Marles-en-Brie se distingue des moyennes nationales par une part de propriétaires supérieure de 28,6 points.

La comparaison avec la moyenne d'Ile-de-France est encore plus marquée, la part des propriétaires est supérieure de 39 points.

Ce constat fait part d'un faible marché de locations privées et sociales sur la commune (12,7% de locataires). Par ailleurs, aucun logement locatif social n'a été recensé sur la commune au cours de l'enquête menée par la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France sur le parc locatif social au 1er janvier 2003.

Concernant la part des logés gratuitement (4,10%), elle est similaire à la moyenne nationale et régionale.

2.3 DATE D'EMMÉNAGEMENT

La date d'emménagement des ménages constitue un indice sur les mouvements de population.

Plus de 57% des ménages occupent le même logement depuis 1990 soit 694 personnes (53,8% de la population de Marles-en-Brie), ce qui est supérieur à la moyenne départementale 47,6%.

11,1% des ménages occupent leur logement depuis moins de deux ans, 49 ménages se sont installés soit un apport de population de 156 personnes.

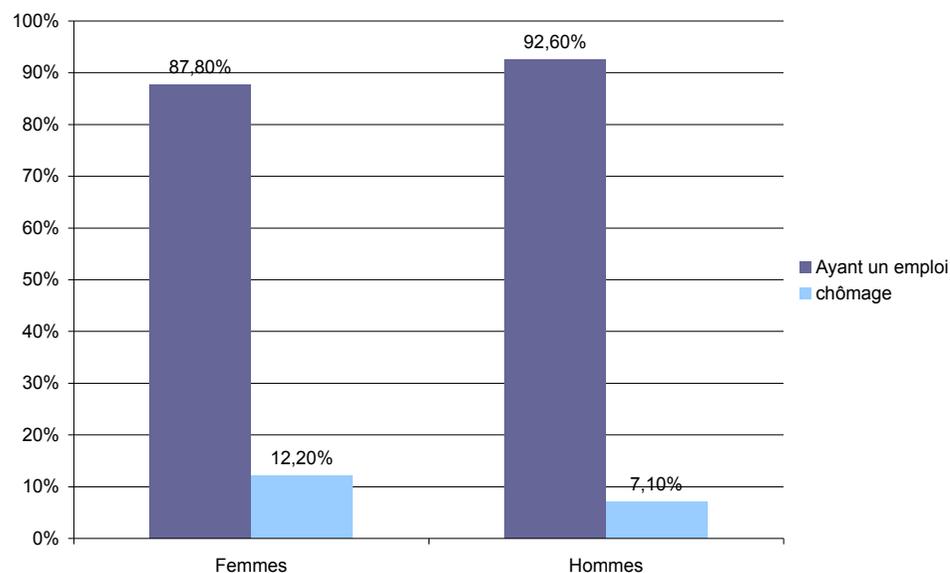
Les statistiques révèlent sans surprise que les plus de 40 ans sont fidèles à Marles-en-Brie, 233 ménages dont la personne de référence à plus de 40 ans occupent leur logement depuis plus de 9 ans.

2.4 TAILLE DES LOGEMENTS

	Total de résidences principales		1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces ou plus	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Marles-en-Brie	482	100%	3	0,6%	18	3,7%	81	16,8%	340	70,5%
Seine-et-Marne		100%		5%		10,4%		21,9%		62,7%

Le parc de résidences principales est composé d'une majorité de logements de 4 pièces ou plus, environ 70% des logements. La proportion des petits logements (1 et 2 pièces) est inférieure à 5%. Cette structure du parc reflète la composition des ménages : Marles-en-Brie est une commune familiale composée de grands logements.

Population active en 1999 - Marles-en-Brie



Données comparées de la population active

	Pop totale	Pop active	Pop active ayant un emploi	% Pop ayant un emploi
Marles-en-Brie	1 294	629	569	90,5%
Seine-et-Marne	1 193 767	587 686	525 978	89,5%
Île-de-France	10 952 011	5 492 151	4 844 077	88,2%

3. ECONOMIE ET EMPLOI

3.1 EMPLOI ET PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL

3.1.1 POPULATION ACTIVE

La population active de Marles-en-Brie s'élève à 629 personnes (279 femmes et 350 hommes). 90,5% des actifs ont un emploi (569 personnes), un taux d'activité supérieur aux moyennes départementale et régionale (89,5% en Seine-et-Marne, 88,2% en Île-de-France).

Le taux de chômage en 1999 (INSEE) est de 9,4%. La population féminine est plus touchée 12,2% contre 7,1% pour les hommes. La part de chômeurs à Marles-en-Brie (9,4%) est inférieure à celles de Seine-et-Marne (10,2%) et d'Île-de-France (11,5%).

3.1.2 DES ACTIFS MOBILES

La part des actifs habitant et travaillant à Marles-en-Brie ne cesse de diminuer (-19,4% entre 1990 et 1999). En 1999, 100 personnes travaillent et vivent sur la commune.

La population active est de plus en plus mobile. 469 personnes travaillent hors de Marles-en-Brie, soit 82,4% de navetteurs (personnes ne travaillant pas sur leur commune de résidence). Au cours de la période 1990-1999, la part des navetteurs a progressé de 17,3%.

Population active	1999	Evolution 1990-1999
Résidant et travaillant à Marles-en-Brie	100	-19,4%
Résidant et travaillant dans deux communes différentes	469	+ 17,3%
Résidant à Marles-en-Brie et travaillant en Seine-et-Marne	215	+ 14,4%
Résidant à Marles-en-Brie et travaillant dans un département différent	254	+ 19,8%
TOTAL ACTIF	569	

Cette mobilité implique l'utilisation d'un mode de transports. L'automobile est le moyen de transport le plus utilisé (60,6%) suivi par les transports en commun (11,6%). 14,9% des actifs combinent plusieurs modes de transport.

Tableau de synthèse des catégories socio-professionnelles

CSP	Agric.	Artisans commerçants	Cadres sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
1999	12	52	76	152	176	132	156
	1,6%	6,9%	10,1%	20,1%	23,3%	17,5%	20,6%
1990	0	76	56	140	132	156	136
	0%	10,9%	8%	20,1%	19%	22,4%	19,5%
1982	12	48	16	72	120	108	88
	2,6%	10,3%	3,4%	15,5%	25,9%	23,3%	19%

N.B. : le chiffre de 0 agriculteurs en 1999, pourrait provenir d'une anomalie statistique de l'INSEE

3.1.3 CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Entre 1982 et 1990, la répartition de la population active selon les catégories socio-professionnelles a sensiblement évolué.

La population active bénéficie d'une qualification plus élevée. La part des ouvriers diminue au profit de celle des employés et des cadres supérieurs.

- la CSP des ouvriers diminue nettement : 23,3% en 1982 à 17,5% en 1999,
- la part des artisans et commerçants passe sous le seuil des 10% en 1999 (6,9% en 1999 contre 10,9% en 1990),
- la CSP des employés, après une baisse entre 1982 et 1990 (25,9% - 19%) progresse de nouveau, en 1999 à 23,3%,
- la catégorie des cadres supérieurs passe de 3,4% en 1982 à 10,1% en 1999,
- la part des professions intermédiaires reste stable : 20,1%, entre les deux périodes inter-censitaires.

SYNTHÈSE DU VOLET SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

DÉMOGRAPHIE

- Une croissance démographique dynamique et continue depuis la décennie 1970
- Un accroissement annuel moyen de 25 habitants par an
- Une croissance démographique soutenue par un solde migratoire et un solde naturel positifs
- Un indice de jeunesse élevé et supérieur au département et à la région
- Une taille de ménage en progression constante de 1970 à 1990 et supérieure aux moyennes départementale et régionale

Tendance

- Une diminution de la taille des ménages depuis 1999
- Une croissance démographique qui amorce sa stagnation
- Une population composée de jeunes ménages avec enfants

Enjeux

- Quels choix stratégiques à réaliser en matière de développement compte tenu des objectifs démographiques et d'accueil de population?

HABITAT

- Une croissance continue du rythme des constructions : en moyenne 9 à 10 constructions par an depuis 1980
- Une proportion de propriétaires élevée, 83% des ménages, et supérieure aux moyennes nationale et régionale
- Une part de locataires inférieure à 13% signe d'un faible marché de logements locatifs sur la commune
- Un parc de logements de grande superficie de 70% et une faible proportion de petits logements, moins de 5%

Tendance

- Une dynamique de constructions privilégiant les maisons pavillonnaires
- Une tension du marché reflétée par une diminution du taux de vacance des logements depuis 1968

Enjeux

- Quelle politique foncière et immobilière à mettre en oeuvre?

SOCIO-PROFESSIONNEL

- Un taux d'activité élevé (90,5%) et supérieur aux moyennes départementale (89,5%) et régionale (88,2%)
- Un taux de chômage inférieur à la moyenne régionale : 9,4% sur la commune, 11,5% en Île-de-France

Tendance

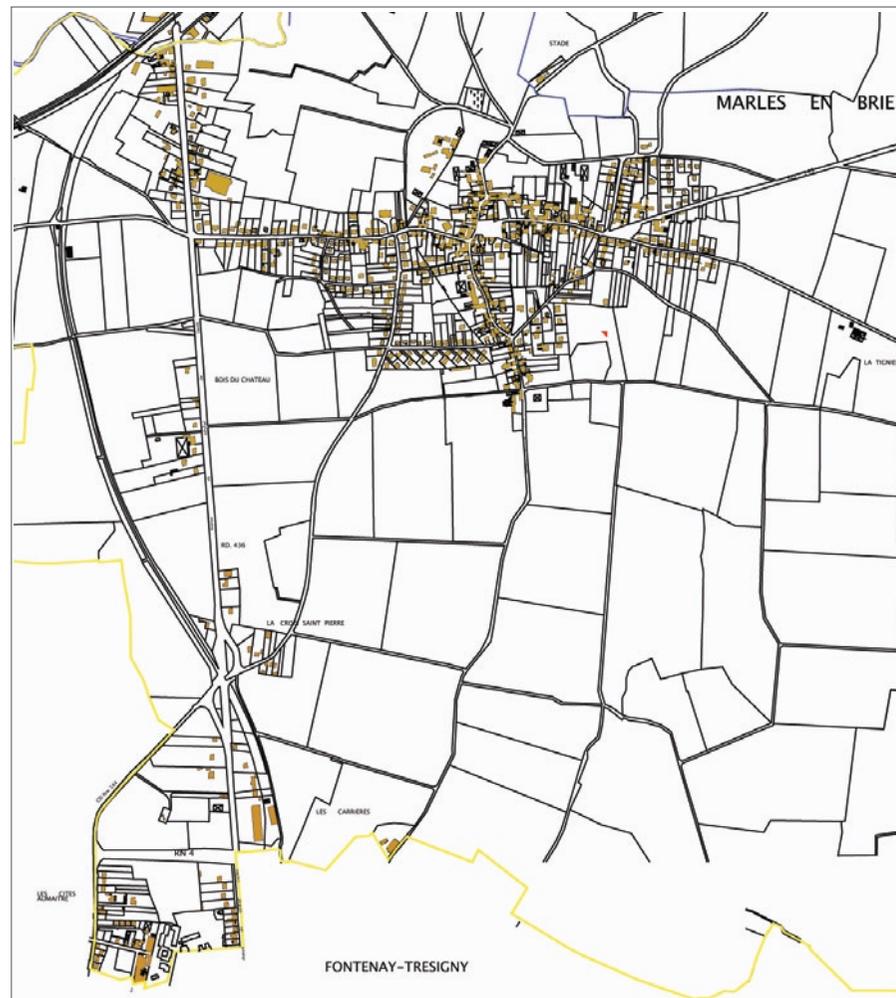
- Une population active mobile, 82,4% de navetteurs. Entre 1990 et 1999, cette part a progressé de 17,3%
- Une évolution sensible de la qualification socio-professionnelle des actifs
- Une stagnation de la part des retraités depuis 1982 (19% en 1982 - 20,6% en 1999)

Enjeux

- La coordination des actions municipales en matière de commerces, d'artisanat et d'activités agricoles et des politiques de développement économique intercommunales

VOLET URBAIN

Structure urbaine originelle groupée et extensions linéaires



 Bâti

I. ANALYSE URBAINE

1. AMBIANCE URBAINE

Marles-en-Brie reflète la composition traditionnelle du village à habitat groupé. Le tissu bâti, resserré autour du clocher, est ceinturé par un paysage rural et agricole, composé de champs ouverts et de boisements étendus notamment à l'Est.

En dehors du village, le bâti ne se détache pas pleinement dans le paysage. L'enveloppe urbaine est masquée en grande partie par un liseré arboré composé de petits boisements et d'espaces verts privés.

Depuis la RD 436, en provenance de Fontenay-Trésigny, les grandes parcelles cultivées offrent une vue ouverte sur Marles-en-Brie. La silhouette se détache distinctement dans le paysage. Par ailleurs, des espaces bâtis ponctuent le paysage agricole le long de l'ancienne route de Soissons (la croix Saint Pierre, constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées le long de la route).

Dans une deuxième séquence, en provenance de La Houssaye-en-Brie, les espaces boisés sont prégnants et masquent le village. Seule, une urbanisation linéaire dans un cadre arboré s'est développée le long de route départementale 436 et annonce l'entrée de ville.

Le village, excentré par rapport à la route départementale 436, bénéficie d'un cadre de vie agréable. Le centre ancien a conservé son caractère architectural briard. La structure étroite des rues et des sentes confère une réelle intimité au lieu.

Intimité qui est renforcée par la présence de petites cours ouvertes sur la voie autour desquelles se regroupent quelques habitations.

Cette quiétude se retrouve également dans les zones d'extensions urbaines récentes. Un grand nombre d'extensions urbaines s'est développé le long d'anciens chemins ruraux et dans les interstices non bâtis. Ces constructions récentes sont souvent adossées à des petits boisements, aux arrières de parcelles privées aménagées en jardin ou potager...

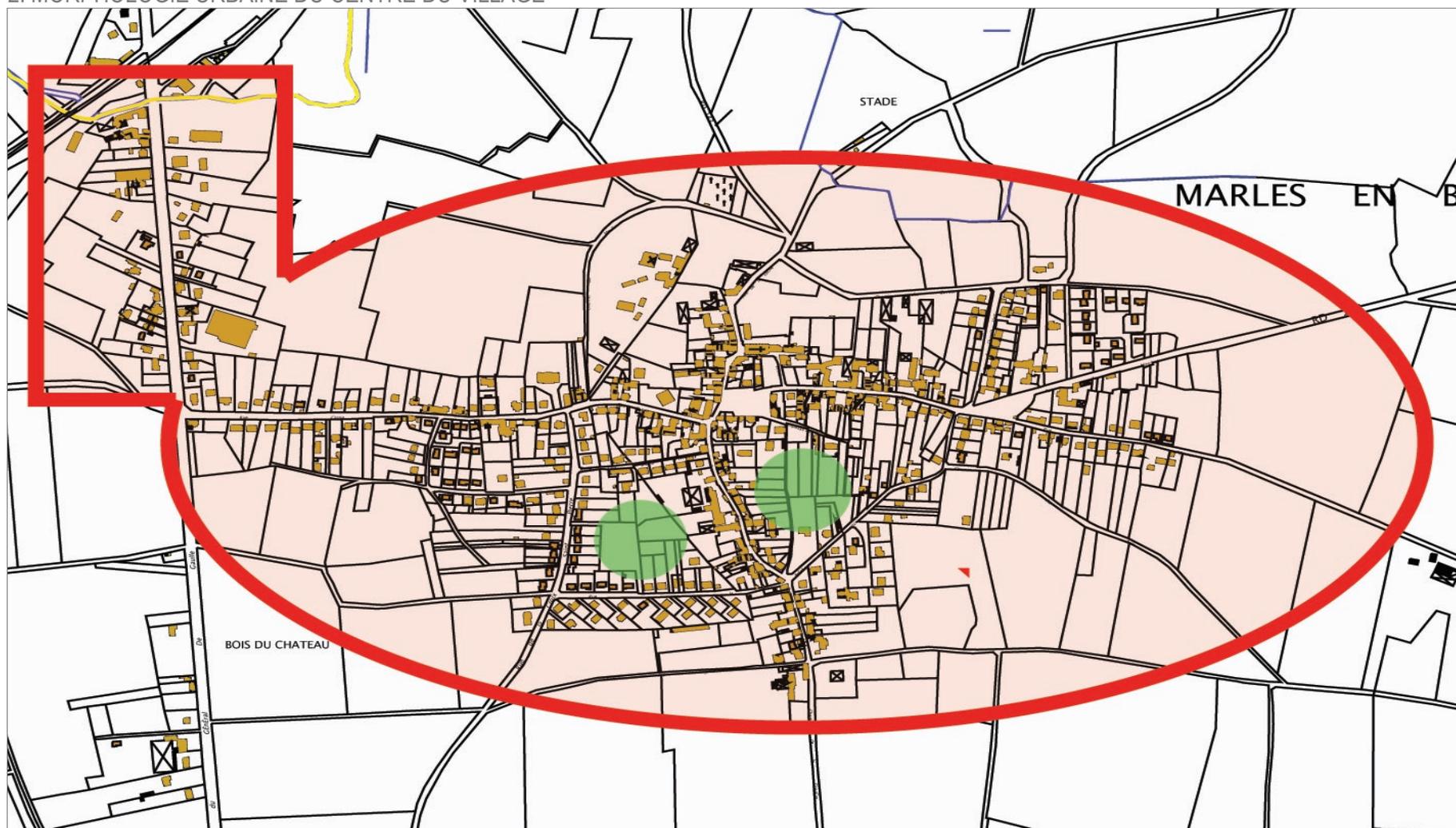
L'église



Champs cultivés en lisière urbaine



2. MORPHOLOGIE URBAINE DU CENTRE DU VILLAGE



Structure urbaine : une forme urbaine principale elliptique constituée du centre ancien et des zones pavillonnaires récentes. Un développement urbain le long de la route départementale greffé à la zone bâtie principale

-  limite urbaine
-  bâti
-  enclave verte au sein du tissu bâti

Le cœur de village



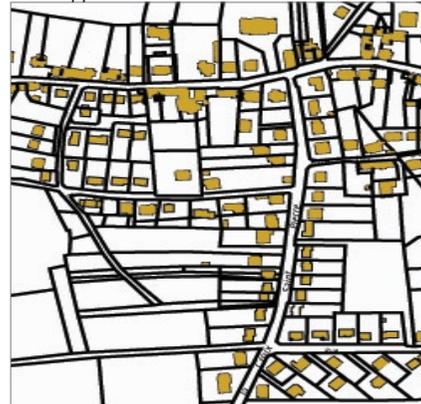
Habitations rue de La Léchelle



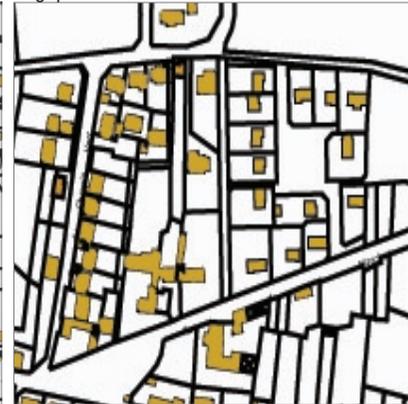
Habitations rue d'Ourceaux



Développement linéaire



Logique de rendement foncier



Urbanisation linéaire le long des rues Caron, Anse de Boitron, de la Croix Saint Pierre, de la Brèche aux Loups

Marles-en-Brie, de part son évolution, présente une morphologie urbaine triple. Ces trois structures reflètent une période de l'histoire urbaine, elles tissent une trame bâtie particulière.

2.1 CENTRE ANCIEN : UNE ORGANISATION EN ÉTOILE STRUCTURÉE AUTOUR DE LA PLACE DE L'ÉGLISE

Le cœur ancien est organisé autour d'une place centrale où se croisent les deux principaux axes viaires orientés Nord-Sud et Est-Ouest. Cette structure urbaine en étoile se caractérise par des alignements de constructions de part et d'autre des axes.

En centre ancien, l'habitat est implanté à l'alignement en façade ou en pignon, d'une limite séparative à l'autre.

Lorsque l'habitat est en recul, des murs de clôtures assurent l'unité de l'implantation du bâti le long de la rue. Cette organisation du bâti crée des couloirs visuels continus.

2.2 LES EXTENSIONS URBAINES

Les extensions récentes illustrent le phénomène de résidentialisation des communes rurales de la région Île-de-France. Cette résidentialisation répond à une nouvelle logique de l'habitat et modifie profondément la structure urbaine traditionnelle. Ce mode d'urbanisation se fonde sur le pavillon individuel en milieu de parcelle et constitue une rupture marquante dans le paysage de Marles-en-Brie.

Cette urbanisation s'est opérée selon deux logiques de développement urbain.

Les extensions linéaires :

- Le long des voies de communication selon un modèle linéaire consommateur d'espace et peu dense.

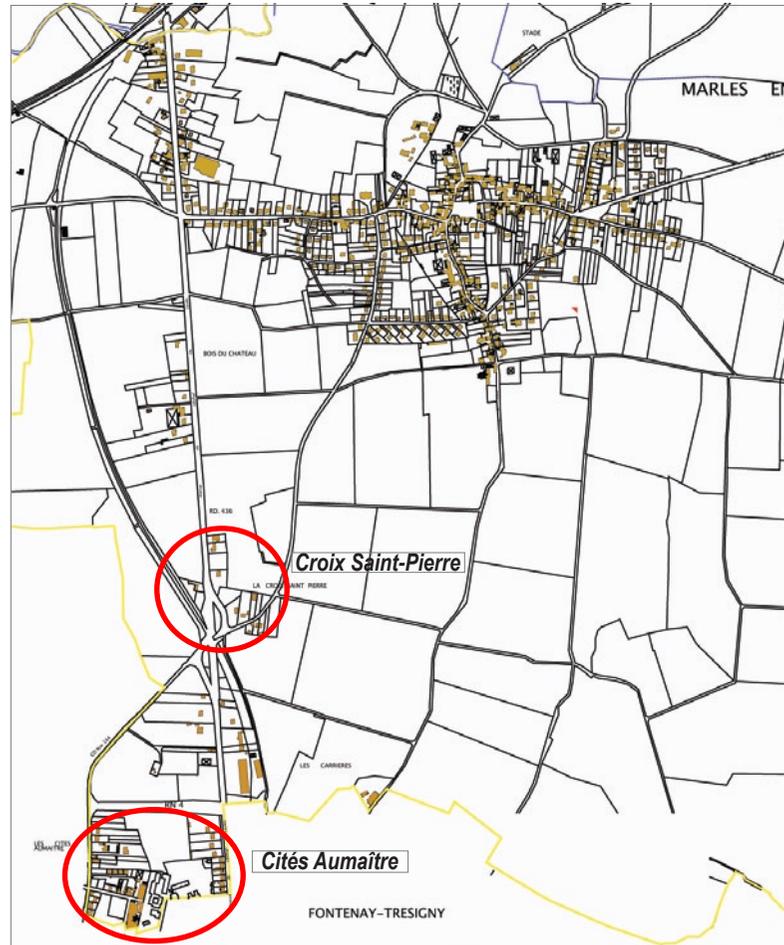
Les rues Caron et de la Pierre Saint Croix ont été les axes privilégiés de ce développement. La proximité de l'ancienne Route Nationale 36 offrait une desserte rapide et proche aux nouveaux habitants mais sans réels liens avec le centre ancien. Cette première urbanisation en façade est complétée par une urbanisation des espaces interstitielles le long d'anciens chemins ruraux.

- sous la forme de petits lotissements où la voirie, parfois en impasse, n'a qu'un rôle de desserte.

Les extensions organisées dans une logique de meilleur rendement foncier :

Cette forme urbaine répond à une logique de densification modérée où le parcellaire est organisé par rapport à une voie de desserte connectée au réseau viaire existant. L'organisation interne ne crée pas d'enclaves de terrains au sein de quadrilatère de voiries. Cette organisation se retrouve rue du Chemin Vert et dans le lotissement à l'Est de la commune en direction de Lumigny.

Zones bâties satellites



3. LES ENTITÉS URBAINES ET L'HABITAT ISOLÉ

Sur la commune, le tissu urbanisé est composé de deux zones urbaines situées à l'écart du centre du village. Bien que rattachés au territoire communal de Marles-en-Brie, le lieu dit *la Croix Saint-Pierre* et les Cités Aumaitre situés dans la zone urbanisée de Fontenay-Trésigny présentent une identité et un fonctionnement particulier.

À ces deux entités urbaines s'ajoutent des habitations isolées sur le territoire communal (la Gravière, les Goretts et quelques habitations situés le long de la route des Chapelles Bourbons).

3.1 CROIX SAINT-PIERRE

Située en bordure de la route départementale 436 et à mi-chemin entre le centre bourg de Marles-en-Brie et la commune de Fontenay-Trésigny, la *Croix Saint Pierre* est séparée des zones agglomérées par de vastes espaces agricoles.

La *Croix Saint-Pierre* constitue une zone d'appel visuel. La présence d'un regroupement de maisons, les boisements attirent le regard dans un paysage composé de champs ouverts.

Le caractère résidentiel prédomine. Les constructions, peu nombreuses, sont ceinturées par de nombreux espaces boisés. Les habitations sont regroupées entre deux voies à proximité d'un carrefour permettant d'accéder à la route départementale 436 depuis le chemin communal n°6 de Fontenay à Marles.

3.2 CITÉS AUMAÎTRE

Les cités Aumaitre constituent une enclave bâtie. Cette zone insérée dans le tissu bâti de Fontenay-Trésigny est située à l'arrière de la déviation de la Route Nationale 4. L'accès à cette partie de la commune de Marles-en-Brie est malaisé et indirect.

Le secteur est bordé à l'Est par l'Avenue du G. de Gaulle, à l'Ouest par la rue Pillot et au Sud par la rue Lavoisier.

Cette zone est accessible depuis l'avenue du Général de Gaulle via la rue des Héros de la Résistance et nécessite la traversée d'une partie de la commune de Fontenay-Trésigny. La configuration de la trame viaire démontre que la cité est tournée en direction de Fontenay tant dans son fonctionnement urbain que dans la vie quotidienne des habitants.

Urbanisée sur sa périphérie, la cité Aumaitre regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation, l'Institut Médico Éducatif et quelques activités. Les constructions implantées en milieu de parcelle sont en recul par rapport à la voie publique et présentent une grande hétérogénéité architecturale (maisons ouvrières, pavillons contemporains).

L'implantation des constructions est en cohérence avec le tissu bâti de Fontenay-Trésigny. Pour une unité urbaine, les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme devront s'appuyer sur les prescriptions réglementaires des zones UB et UAa de Fontenay.

Une partie de ce secteur est couvert par le périmètre de protection des Monuments Historiques du château de Fontenay-Trésigny

Maisons ouvrières



Institut Médico Éducatif



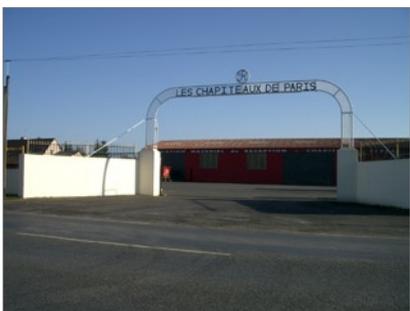
Boulangerie rue Caron



Bar - tabac



Activités le long de la route départementale 436



II. LES FONCTIONS URBAINES

Les fonctions urbaines correspondent à l'organisation spécifique et au partage de l'espace entre les zones d'habitat, de commerces, d'activités...

1. LE COMMERCE

La commune présente un caractère essentiellement résidentiel et marqué par la présence de quelques commerces et services banals. La proximité de villes commercialement plus attractives, Fontenay-Trésigny, Tournan-en-Brie et Rozay-en-Brie, crée une offre commerciale complémentaire à celle de Marles-en-Brie. Les commerces sont au nombre de trois :

- Boulangerie,
- Café-tabac-presse-dépôt de gaz,
- Alimentation générale.

Par ailleurs, la Ferme du Moulin propose une vente de produits fermiers aux particuliers. Un service de commerces itinérants pallie la faiblesse commerciale : samedi, passage d'un boucher et d'une épicerie ambulante, jeudi vente de pizzas. Un service de coiffure et de toilettage canin à domicile complète cette offre.

2. LES ACTIVITÉS

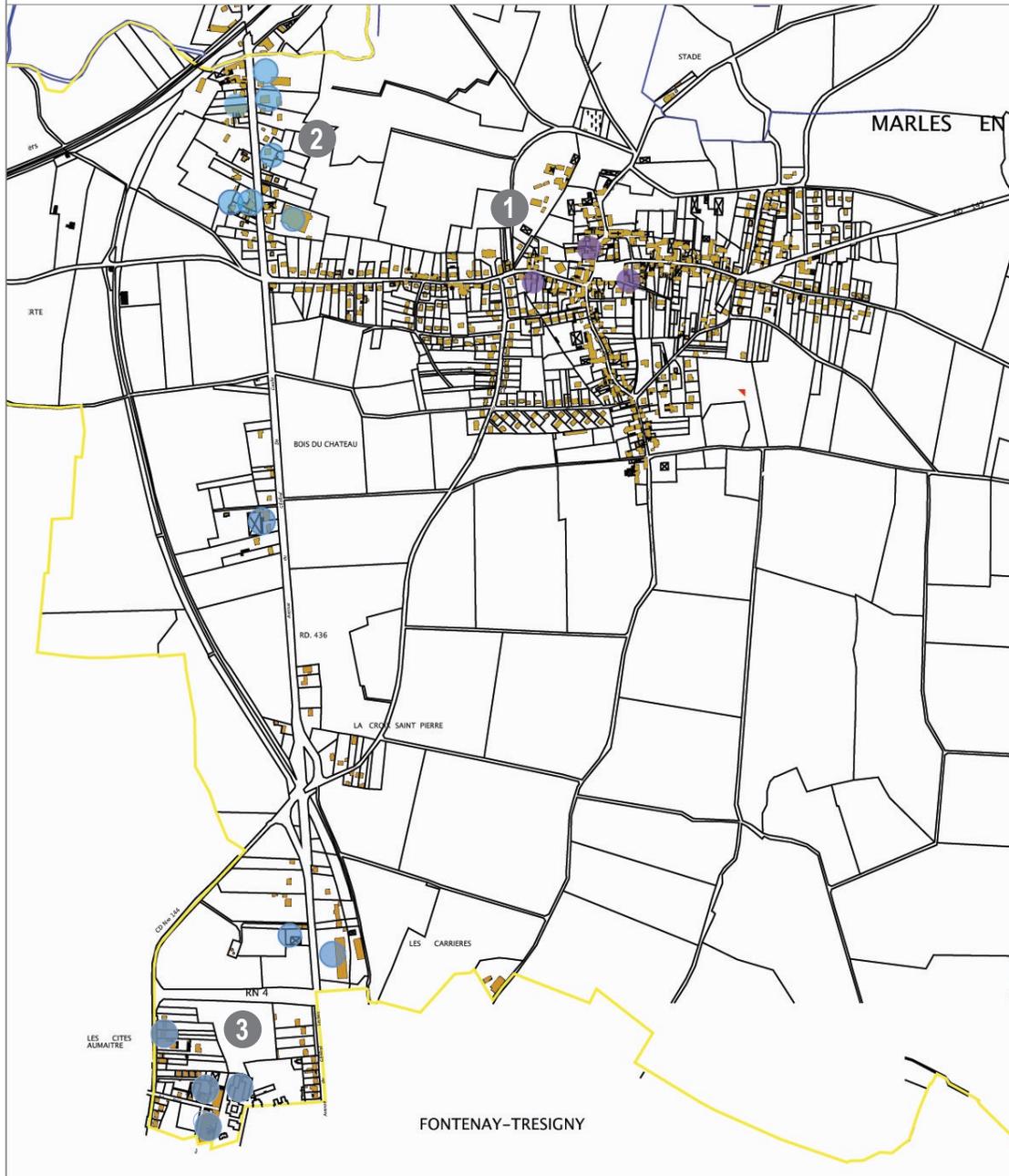
En 2004, Marles-en-Brie accueille 37 sociétés (transport, artisanat, conseils et services...). Pour la majorité d'entre-elles, il s'agit de petites structures professionnelles dispersées dans le tissu résidentiel.

Le long de la Route Départementale 436, actuelle rue du Général de Gaulle, une concentration modérée d'activités forme une petite entité économique. Cette zone linéaire sans qualité architecturale (architecture en bardage) et ponctuée par la présence des constructions à usage d'habitation. Cette zone est isolée par rapport au fonctionnement de la commune centre.

Les activités consommatrices d'espace (transports routiers, sociétés de nettoyage, chaudronnerie, vente de matériaux) bénéficient d'une desserte de qualité et d'un parcellaire suffisant pour aménager des bâtiments, des aires de stationnement, de manoeuvre et de dépôts.

Cette zone d'activités se poursuit au-delà des limites communales jusqu'à la hauteur de la gare SNCF située sur la commune de La Houssaye-en-Brie.

Des activités sont également présentes dans les Cités Aumaître et à la Gravière (garagiste, constructeur de vérandas, société d'ambulance, et artisan maçon...).



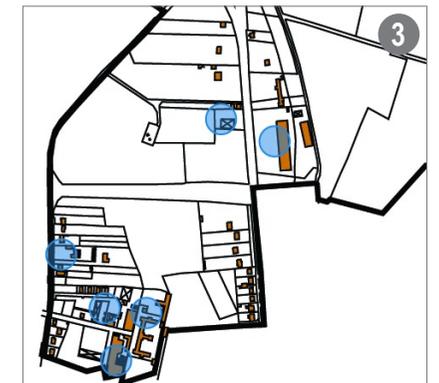
Commerces dans le centre ancien



Activités le long de la RD 436



Activités Cités Aumaître



Les équipements communaux : un regroupement autour de la place du village



La bibliothèque municipale



Les équipements sportifs



3. ÉQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune de Marles-en-Brie dispose globalement d'un bon niveau d'équipements. La majorité des équipements est groupée autour de la place du village ou à grande proximité. Seul le stade de football et les équipements sportifs adjacents ont été aménagés en dehors du tissu bâti.

Services et équipements publics :

- Mairie, place de la Mairie
- Mairie faisant office de bureau de poste
- Garderie
- Cimetière

La mairie



Équipements sportifs, de loisirs et culturels :

- Le stade regroupe :
 - 2 terrains de football
 - 1 cours de tennis
 - mur d'entraînement
 - pétanque
 - skate park
 - terrain de basket

La salle polyvalente



- Salle polyvalente J.-C. Boullier, rue Caron
- Bibliothèque, rue Caron
- Salle des jeunes (D.E.J.A.L.A.), place de la mairie

Services médicaux :

- Cabinet médical
- Ambulance
- Service d'aide à domicile de Rozay-en-Brie

Autres services :

- Institut-Médico-Éducatif (IMED) situé dans les cités Aumaître. Un projet d'extension du centre est programmé.

Évolution des effectifs scolaires depuis 2000

	Petite section	Moyenne section	Grande section	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	TOTAL
2000/2001	17	23	17	27	22	14	21	15	156
2001/2002	17	23	17	27	22	14	21	15	156
2002/2003	16	18	25	22	27	23	9	21	161
2003/2004	24	18	17	31	22	25	22	12	171
2004/2005	21	27	22	25	28	24	23	22	192

Augmentation des effectifs liée à la dynamique de constructions pavillonnaires

L'école



4. ÉQUIPEMENTS ET EFFECTIFS SCOLAIRES

Équipements scolaires :

- École maternelle (3 classes en 2004-2005), rue Caron
- École primaire (5 classes en 2004-2005), rue Caron
- Cantine scolaire, place de la Mairie

À la rentrée 2004-2005, l'école maternelle accueille 3 classes et l'école primaire 5 classes. L'effectif global a sensiblement évolué entre les années scolaires 2000-2001 et 2004-2005.

Toutes sections confondues, les effectifs ont augmenté de manière continue de 36 enfants entre 2000 et 2005 (+18%). Cette augmentation d'effectifs a permis l'ouverture d'une classe supplémentaire en primaire à la rentrée 2003, d'une classe en section maternelle à la rentrée 2004.

La majorité des enfants suit son cursus dans la même école puisqu'on constate les années suivantes une nette augmentation des effectifs dans les sections supérieures.

Cette forte croissance d'élèves est à mettre en corrélation avec les opérations de lotissements récentes et la forte croissance démographique.

L'activité agricole



5. L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les données sont issues du recensement agricole de 2000.

La commune de Marles-en-Brie fait partie de la région agricole de la Brie Boisée. Les sols ont une très forte valeur agronomique, l'activité agricole est prégnante dans l'économie locale et dans le paysage.

10 exploitations sont installées sur la commune (agriculture, élevage, horticulture), aux derniers recensements agricoles la commune comptait 11 exploitations en 1988, 14 en 1979.

La taille moyenne des exploitations est supérieure à 100 ha passant de 124 ha en 1988 à 175 ha en 2000. Dans le même temps, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) a augmenté : 625 ha en 1979, 598 ha en 1988 et 1 044 ha en 2000.

En terme d'utilisation des sols, les terres labourables représentent 80% (838 ha) de la superficie du territoire agricole de Marles-en-Brie. La production agricole est marquée par la culture céréalière (580 ha) et la culture de légumes secs et de protéagineux (90 ha en 2000 contre 9 ha en 1988).

L'élevage bovin a progressé fortement entre 1979 et 2000. Le cheptel s'élève à 598 bovins contre 328 en 1979. Parallèlement, les superficies toujours en herbe ont augmenté (91 ha en 1978 contre 177 ha en 2000).

L'aviculture est une activité agricole importante sur le territoire communal, en 2000 l'élevage avicole comptabilise 760 poules pondeuses sur un total de 1 195 volailles. La production volaillière connaît un net fléchissement entre 1979 et 1999, moins 30 % de volailles.

La production horticole est une activité croissante sur la commune. En 1979, les terres destinées à la production de fleurs et de plantes ornementales couvraient une superficie de 3 hectares. En 2000, cette production spécialisée s'étend sur 7 hectares.

La main d'oeuvre entre les deux derniers recensement demeure stable (21 UTA - Unité de Travail Annuel - en 1988, 22 en 2000). C'est entre 1979 et 1988 que le nombre d'UTA diminue sensiblement, en 10 ans elle baisse de 60% environ.

La main d'oeuvre familiale est majoritaire puisque sur 22 UTA, 17 sont des UTA familiales et 6 des UTA dites salariées.

La confidentialité des résultats ne permet pas de présenter avec précision l'âge moyen des chefs d'exploitation. Toutefois sur 13 chefs d'exploitations, 7 sont âgés entre 40 et 54 ans.

SYNTHÈSE DU VOLET URBAIN

- Une forme urbaine contenue et oblongue autour du coeur du village
- Une extension linéaire le long de la route départementale 436
- Des extensions urbaines en périphérie du centre ancien
- Un développement urbain resserré autour du centre ancien
- Un fonctionnement communal centré autour de place de la mairie (équipements et commerces)
- Une offre de services et de commerces de proximité
- Un tissu bâti à dominante résidentielle pavillonnaire
- Un tissu bâti isolé du centre du bourg (Cités Aumaître, Croix Saint Pierre et habitations isolées)

Tendance

- Une faible présence d'activités et de commerces de proximité qui confirme la fonction résidentielle de Marles-en-Brie
- Des zones de développement en appui sur un réseau viaire existant
- Apparition d'un déséquilibre de la forme urbaine en direction du Sud
- Des enclaves vertes insérées au coeur du bâti
- Des zones pavillonnaires déconnectées du fonctionnement de la commune

Enjeux

- Conforter l'urbanisation autour du centre ancien
- Rééquilibrer le développement urbain au Nord de la commune
- Préserver les entités naturelles en périphérie immédiate du tissu bâti
- Assurer un fonctionnement urbain global entre le centre ancien et les zones urbaines récentes
- Intégrer les écarts bâtis et les Cités Aumaître dans la réflexion du développement communal futur

LES PAYSAGES

Les espaces forestiers :

*“Ces secteurs représentent une richesse floristique variée selon les secteurs, leur gestion et leur entretien (essences d’arbres, qualité des sous-bois...). Ils représentent aussi une richesse faunistique : sangliers, chevreuils, cerfs “sika”, oiseaux forestiers
L’inventaire de ces richesses est à ce jour largement incomplet, du fait du manque d’études préalables et du statut privé des domaines.”*

Schéma Directeur d’Armainvilliers, rapport de présentation, juin 2000, p. 26

Les paysages agricoles, en arrière plan le bois de Lumigny



Bois isolés le long du ru de Bréon



Bois de Lumigny



Arbres isolés et anciennes haies



Prairie, champ ouvert et boisement



1.2.2 UN SOL LOCALEMENT TRÈS HUMIDE

La présence de couches argileuses et marneuses imperméables associée à l’horizontalité du relief permettent de retenir les eaux à la surface du sol. Ces affleurements d’eau forment des mares, des sources...

Cette humidité nécessite parfois un drainage préalable des champs pour améliorer les conditions d’exploitation. Dans la zone urbanisée, les terrains humides ne permettent pas la construction de bâtiments sur sous-sol. Les rus et les mares constituent des espaces sensibles : coulées vertes où nichent une vie.

2. ESPACES BOISÉS ET ESPACES AGRICOLES

2.1 LA PRÉGNANCE DES ESPACES BOISÉS

Les terres agricoles et les boisements composent les deux entités naturelles du paysage de Marles-en-Brie. Les espaces boisés représentent environ 25% de la superficie du territoire communal.

La morphologie agraire est typique de cette région, la nudité et la monotonie des champs cultivés composent une uniformité paysagère. Au loin, le regard bute sur une ceinture boisée dense et compacte composée de feuillus.

Le Bois de Lumigny, à l’Est, forme un massif continu et compose une limite visuelle prégnante dans le paysage de Marles.

Au Nord, des franges boisées discontinues le long des berges des rus de Bréon et de Certeau ponctuent le paysage par des alignements d’arbres.

A l’Ouest, les bois des Vignes, de Caron et Pendu isolent en partie le village centre de la RD 436.

Le Bois des Chapelles et de la Justice séparent la RD 436 de la RN 36.

Des arbres et des boqueteaux sont isolés au milieu des grandes parcelles. Le parc paysager du château Ferté complète la trame boisée de Marles-en-Brie. Propriété de l’Ambassade de Russie, le château Ferté s’inscrit dans un parc paysager éloigné du bourg centre par la RD 436. Le classement des boisements du parc en Espace Boisé Classé assure sa préservation. A ce jour, la conservation stricte du domaine prédomine. Aucune vocation d’ouverture au public, d’aménagement n’est envisagée.

2.2 UN PAYSAGE DE CHAMPS OUVERTS ET DE PRAIRIES

La structure agraire repose sur une organisation de champs ouverts. Les terres labourées, découpées en parcelles rectangulaires de grande taille, composent un paysage dégagé et vaste autour du village. L’activité agricole est dominée par la culture céréalière et betteravière. Des prairies occupent les espaces les plus humides en bordure des rus, le long du Bois de Lumigny et en limite d’urbanisation Sud le long du Chemin rural de Fontenay à Marles.



Les entrées de commune

Les paysages d'entrées de commune sont variés et différents. Au Nord et à l'Est, la typicité rurale et champêtre prédomine, au Sud et l'Ouest le caractère urbain est plus affirmé.

Photos n°1 et 2 - Entrée Est par la Route Départementale 143, les extensions urbaines rompent l'équilibre visuel

Photo n°3 - Entrée Nord-Est : une entrée de qualité dominée par le végétal

Photo n°4 - Entrée Sud : une absence de paravent végétal en lisière

Photo n°5 - Entrée Ouest : les rythmes des plantations d'arbres, les candélabres les aménagements urbains de qualité agrémentent la rue Caron

II. LES ENTRÉES DE LA COMMUNE

Les entrées de ville reflètent l'image communale. Elles marquent le passage entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels. Dans la perception éloignée de la commune, le clocher de l'église constitue une constante visuelle, il se détache nettement du paysage.

Entrée Est (RD 143 en provenance de Lumigny).

Le paysage de champs ouverts et les fossés herbacés, le boisement et le siège d'exploitation agricole à droite du RD confèrent une ambiance rurale et agricole.

De loin seuls, le clocher et les silos à proximité de la gare se détachent nettement de la ceinture végétale composée d'arbres de hautes tiges.

L'urbanisation reste masquée derrière un écran végétal, quelques toitures de bâtiments se dégagent. L'extension urbaine récente *au lieu dit la Pièce Falot* rompt cet équilibre paysager. Les constructions aux façades blanches marquent le paysage, un écran vert assurerait une meilleure intégration de cette nouvelle zone pavillonnaire.

Entrée Nord-Est (en provenance de Crèveœur-en-Brie)

De part et d'autre de la route, le paysage est composé de champs ouverts. Des arbres isolés ponctuent le paysage.

Les plantations privatives forment un écran visuel dense et opaque masquant les constructions. Seules les toitures s'entrapercent. A droite, le stade et ces équipements se devinent derrière des aménagements paysagers linéaires, à gauche le lotissement *au lieu dit de la Pièce Falot* se détache du paysage.

Entrée Nord-Ouest (RD 143E en provenance de La Houssaye-en-Brie)

Après la traversée du ru de Bréon et des rives plantées qui marquent la limite communale, la RD 143E traverse un paysage de champs cultivés.

A gauche, la RD longe une parcelle privée densément arborée (arbres au feuillage persistant, conifères, troènes... et nombreuses essences de feuillus), derrière les abords plantés du stade se distinguent le tennis, le skate park, les vestiaires... L'éolienne de l'ancien lavoir municipal surplombe l'ensemble sportif.

A droite, les murs de pierres sèches du cimetière, des pâturages et des bâtiments agricoles animent le paysage. Les plantations abondantes composent une entrée discrète.

Entrée Sud (chemin communal n° 6 de Fontenay à Marles)

L'ambiance paysagère contraste avec les autres entrées de commune. L'urbanisation récente marque fortement le paysage de champs cultivés (pignons et façades de couleur blanche, toitures). A droite du chemin communal, un mur en pierres sèches et un espace boisé ponctuent l'ambiance de champs ouverts. A gauche de la voie, les pâtures sont doublées par un ensemble de boisements *au lieu dit La Mare Cherfou*.

Entrée Ouest (en provenance de la RD 436)

L'entrée est urbaine. Les pavillons alignés le long de la rue Caron annoncent l'extension récente de Marles-en-Brie. Les aménagements (candélabres, mobilier urbain), les espaces paysagers de qualité (arbres, fleurissements) donnent une réelle qualité urbaine à cette zone en rompant la monotonie d'un axe linéaire.

Front bâti continu : alignement en façade



Maison rurale : alignement en façade



Front bâti : alignement en pignon



Cours briarde



Maisons organisées en cour ouverte sur rue



Mur en pierres sèches



Mur en pierres sèches rue de La Léchelle



III. LE PAYSAGE BÂTI

1. UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

1.1 LA MAISON RURALE

Le bâti traditionnel briard est marqué par une certaine sobriété de construction. Dans le cœur ancien du village, les maisons rurales et les maisons de bourg sont bâties selon des critères de constructions précis.

Leur implantation est généralement :

- à l'alignement en façade ou en pignon
- en appui sur une ou deux limites séparatives latérales

Ces règles d'implantation créent un paysage de maisons mitoyennes formant un front bâti continu. Lorsque les façades sont implantées sur une des deux limites séparatives, la continuité visuelle est souvent assurée par un mur de pierres sèches d'une hauteur de 2 mètres minimum. Les murs et les façades alignés sur rue forment des couloirs bâtis.

Les fronts bâtis sont parfois ponctués de cours briardes. Ces cours ouvertes sur la rue rompent l'effet de couloir visuel. Les habitations serrées autour de la cour commune bénéficient d'un espace de convivialité. Aujourd'hui, les cours servent souvent d'aires de stationnement.

Les constructions s'élèvent à un ou deux étages avec combles. Les façades révèlent des hauteurs sous plafond relativement importantes. Les hauteurs de façade amplifient l'impression de couloir visuel notamment rue de La Léchelle. Place de la Mairie, les constructions présentent également des hauteurs imposantes.

L'utilisation de la pierre, les appareillages de pierres, l'alignement sur rue donnent une tonalité minérale au village. Les couvertures de toitures, généralement à deux pans, apportent des nuances de couleurs dans le paysage. L'utilisation de petites tuiles traditionnelles et de faîtières demi-ronde forme un camaïeu rouge-brun. Parfois, la tuile traditionnelle est remplacée par des tuiles mécaniques de couloir orange qui rompt l'harmonie des couleurs mais également la densité des tuiles au mètre carré.

Bâti Place de la Mairie



Maison rue Olivier



Toiture en petites tuiles et linteau en bois



Linteau maçonné cintré



Faïence à décor floral



Linteau cintré et bandeaux en briques



Portes charretières rue de La Léchelle



Portes charretières Place de la Mairie



Maison avec jardin, rue Olivier



Vaste maison rue de la Léchelle



1.2 LES ÉLÉMENTS D'AMBIANCE URBAINE

Des éléments d'ambiance urbaine enrichissent la qualité architecturale. Ces éléments d'architecture et de modénatures sont parfois discrets dans le paysage bâti mais ils apportent une véritable plus-value au cœur du village.

Les linteaux de fenêtres et des portes peuvent être en bois ou maçonnés et parfois cintrés. Certaines maisons présentes des linteaux agrémentés de faïence à décor floral notamment impasse de l'Eglise. Les portes charretières sur rue agrémentent le rythme des ouvertures de façade. Des œils-de-bœuf percent les façades et des ouvertures de toit (tabatière ou lucarnes) rythment les toitures.

Des éléments de ferronnerie, en particulier des tirants et des gardes corps de fenêtres, ponctuent les façades.

Quelques maisons présentent des appareillages mixtes (pierres et briques) en façade. La maison sise au 4, rue des Quatres Vents, présente un bel exemple. Les linteaux, les bandeaux de façade et les angles de murs (harpages) sont en briques rouges.

Les opérations de réfection des appareillages et des joints, réalisées récemment apportent une certaine luminosité. Généralement respectueuses de l'architecture traditionnelle, ces opérations permettent de conserver le patrimoine bâti.

Toutefois, l'utilisation de matériaux non appropriés, des rénovations malheureuses, des constructions nouvelles non respectueuses de la forme traditionnelle entâchent quelque peu la typicité briarde de Marles-en-Brie.

1.3 LES JARDINS ET VASTES MAISONS

Dans ce paysage, le végétal reste très discret. Les jardins, les vergers et les potagers sont généralement situés à l'arrière de l'habitation, donc peu perceptibles depuis l'espace public. Quelques plantations privées se détachent du paysage et débordent des murs bahuts et accompagnent des aménagements paysagers publics notamment autour de la place.

Dans ce tissu de maisons rurales sont implantées quelques maisons plus imposantes. Ces constructions conservent la même sobriété architecturale mais s'ouvrent généralement sur un jardin dont la végétation déborde sur la rue. Ces jardins privatifs visibles ou perceptibles depuis l'espace public sont très rares dans le centre ancien de Marles-en-Brie. Ils animent le paysage et créent quelques respirations vertes.

Au numéro 6 de la rue de la Léchelle, une vaste maison datant du XVIII^e - début du XIX^e, appelée Château de Marles, est située au milieu d'un parc englobant la façade Nord de l'Eglise.

12 rue Olivier, vue sur exploitation agricole. Mur de pierres et bâtiments en mauvais état



12, rue Olivier, linteau cintré et bâtiments agricoles



Bâtiment agricole rue olivier



Bâtiment agricole vue depuis rue d'Ourceaux



Bâtiment agricole avec porte charetière



Rue Marchais : réfection des façades



1.4 L'ARCHITECTURE DES CORPS DE FERME

Des corps de fermes imposants, composés de la maison d'habitation, des dépendances et des bâtiments d'exploitation, sont insérés dans le tissu urbain. Le plus souvent situés aux franges urbaines de la commune (rue de La Léchelle, rue Olivier...) les fermes disposent d'un accès direct sur le domaine agricole (ferme rue d'Ourceaux). Seule la ferme située au 12, rue Olivier est insérée dans le tissu bâti. Les bâtiments anciens répondent difficilement aux exigences de la modernisation.

Au 12, rue Olivier, le corps de ferme illustre l'architecture traditionnelle agricole. Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation s'ouvrent sur une vaste cour rectangulaire. Les bâtiments agricoles anciens bien qu'intéressants en terme d'architecture sont vétustes. Les toitures des bâtiments d'exploitation sont percées et éventrées et les murs en mauvais état. Certains bâtiments vétustes et ne répondant plus aux nécessités pratiques actuelles semblent ne plus être utilisés.

Des éléments d'architecture ponctuent la rigueur des façades, des ouvertures cintrées sur l'habitation et un joli portail cintré sont visibles depuis la rue.

Rue de la Léchelle, le corps de ferme présente des bâtiments d'exploitation ancien et en bon état. Un des bâtiments percé de grandes portes charretières sert aujourd'hui d'étable. De nombreuses constructions récentes de type hangars sont visibles depuis la route.

Rue d'Orceau, le corps de ferme toujours en activité est en bon état. La réfection de l'appareillage, des joints des murs de façades assurent au bâti une certaine pérennité. Les bâtiments d'exploitations à l'arrière, situés chemin des Govets, sont récents et utilisés pour le stationnement des véhicules et du matériel agricole.

L'exploitation agricole située rue du chemin des Moulins ne présente aucun intérêt architectural. Des bâtiments d'élevage de volailles entourent l'habitation de l'exploitant.

Des petites fermes ont perdu leur vocation agricole au profit d'une vocation résidentielle. Les bâtiments annexes sont dans des états de conservation divers. Plus ou moins bien entretenus, ils s'adossent à la construction principale ou forment une courrette rectangulaire.

Quelques bâtiments agricoles isolés (rue des Orceaux, rue Marchais) sont à l'état d'abandon. Bien que présentant un intérêt architectural, leur mauvais état ne permet pas d'affirmer qu'une reconversion ou qu'un changement de destination soit possible.

Tissu pavillonnaire



Les "murs verts" remplacent les murs bahuts



Maison en milieu de parcelle



Dynamique de construction en lisière urbaine



Détails architecturaux qui rompent avec les pavillons traditionnels



2. L'URBANISATION CONTEMPORAINE

L'urbanisation récente de la commune a sensiblement modifié la forme originelle de la trame urbaine. La structure du bâti en étoile s'est fondue dans une urbanisation périphérique qui a formé une ceinture de constructions contemporaines autour du centre ancien.

Aujourd'hui, seul le clocher, élément architectural ancien, se détache de l'enveloppe bâtie contemporaine.

L'urbanisation contemporaine s'est effectuée en périphérie immédiate et en continuité du bâti existant. La forme urbaine demeure compacte et contenue malgré un développement linéaire.

L'architecture contemporaine ne présente pas de grandes qualités. Les matériaux utilisés créent une uniformité des zones pavillonnaires. Quelques constructions présentent des caractéristiques architecturales intéressantes mais seules les implantations sur la parcelle et les hauteurs animent le paysage urbain dans ces zones au tissu bâti indifférencié.

Le long de la route départementale 436, les constructions pavillonnaires côtoient des constructions à usage d'activités sans qualité architecturale. Les bâtiments sont principalement des hangars recouverts de bardage.

Les cités Aumaître et la *Croix Saint Pierre* présentent un tissu essentiellement pavillonnaire de faible hauteur. Les constructions récemment bâties sont généralement situées en milieu de parcelle.

Les espaces publics et le mobilier urbain



3. ESPACES PUBLICS ET PATRIMOINE

3.1 LES ESPACES PUBLICS : DES INÉGALITÉS

Les espaces publics constituent des lieux privilégiés qui participent à l'animation de la commune. La rue, la place de la Mairie, les espaces verts et les abords des équipements publics sont des espaces de rencontre, de socialisation et d'échanges.

À Marles-en-Brie, les espaces publics ont fait l'objet d'une attention particulière dans certains secteurs. D'autres bénéficient d'un traitement et d'aménagements moins soignés.

La place de la Mairie constitue le centre fédérateur de la commune où s'exerce l'animation locale. Ses abords entretenus et aménagés forment une centralité autour de laquelle sont localisés la Mairie, le café et l'épicerie, le restaurant scolaire et la salle des jeunes.

La rue Caron est une artère qui a bénéficié d'un investissement important en terme d'aménagements. Les candélabres supportent des jardinières suspendues, les alignements d'arbres plantés de manière serrée, les bandes engazonnées apportent à cette voie un statut de rue principale. En effet, elle joue un rôle de desserte majeure des équipements communaux (école, salle polyvalente J.C. Bourbillier, Bibliothèque) et débouche sur la place de la mairie.

La rue de La Léchelle avec sa bande engazonnée, ses jardinières fleuries et les plantations privées composent une artère agréable.

De nombreuses voies de desserte aux zones pavillonnaires récentes ne bénéficient pas de ce traitement qualitatif. Certains trottoirs sont goudronnés, d'autres sont non traités (gravillons).

Par ailleurs le mobilier urbain ne présente pas d'unité et de cohérence (les bancs de la place sont différents des bancs à proximité du cimetière), diversité des modèles de candélabres (rue Caron, parking de la salle polyvalente...)

Le mobilier urbain hétéroclite, le traitement des espaces publics rompent sensiblement l'unité de la commune.

Quatre espaces verts ponctuent le tissu bâti. La place de la Mairie, le jardin dit "du curé" rue des Quatre Vents, la pointe située au croisement des rues du Marchais et rue d'Orceaux sont les plus accessibles. Le jardin situé à l'arrière de la salle polyvalente n'est pas visible depuis la rue Caron. Il ne participe pas directement à la valorisation de l'espace public.

Témoins du passé de Marles-en-Brie, le petit patrimoine rural et l'architecture religieuse enrichissent et participent à la qualité de l'espace public.



3.2 LE PATRIMOINE BÂTI

L'église Saint-Germain du XIII^{ème} siècle, classée Monument Historique le 1^{er} décembre 1922, se dresse au centre du bourg ancien à proximité de la place. Le périmètre de protection des Monuments Historiques couvre en grande partie le village. L'architecture de l'église Saint-Germain, comme beaucoup d'édifices religieux, a connu de nombreuses transformations et évolutions :

- chœur 13^{ème} avec abside voûtée en étoile,
- nef avec collatéral unique sud, voûtée en charpente 16^{ème},
- clocher de pierre 13^{ème} à flèche d'ardoise,
- grille de chœur 18^{ème},
- Vierge à l'Enfant en pierre 14^{ème},
- retable et boiseries de chœur 18^{ème},
- bancs de paroissiens 18^{ème}.

Depuis la Mairie, seul le clocher se distingue. Les constructions masquent en grande partie le chœur et la nef. Rue de La Léchelle, en venant du cimetière, le monument n'est pas perceptible ; c'est à l'intersection de la rue des Quatre Vents que l'église apparaît en donnant une impression de "grandeur" du fait de l'étroitesse de la rue.

À la hauteur de la rue des Quatre Vents et d'Ourceaux, un dégagement visuel permet d'apprécier l'ensemble architectural dans son intégralité.

Le lavoir municipal et l'éolienne, situés en dehors du tissu bâti le long du stade, constituent des éléments patrimoniaux de qualité. Cependant, les abords de l'ancien lavoir ne mettent pas en valeur cette architecture civile. De nombreux puits complètent ce patrimoine et rappellent le passé rural de la commune.

3.3 LE PATRIMOINE VERT

Les éléments végétaux qui rythment le tissu bâti participent également à la qualité urbaine. Outre les arrières de parcelle qui déploient leur végétation le long des passages et des sentes, des arbres isolés marquent et ponctuent le paysage de la commune :

- au croisement des rues Olivier et La Brèche aux Loups,
- au carrefour de la rue d'Ourceaux et du Marchais,
- dans les jardins privés.

Le lavoir municipal et l'éolienne



Arbres à forte valeur patrimoniale



SYNTHÈSE DU VOLET PAYSAGES

- Des entités paysagères fortes constitutives de la typicité de Marles-en-Brie (bois, plateau agricole...)
- Une urbanisation cachée derrière un paravent végétal
- Une architecture traditionnelle témoin d'un passé agricole et rural
- Une urbanisation contemporaine dominée par un tissu pavillonnaire indifférencié
- Des espaces publics traités de manière inégale
- Un ensemble d'espaces verts publics de qualité

Tendance

- Un développement de la commune respectueux des paysages naturels
- Une préservation des boisements périphériques
- Une urbanisation récente qui modifie sensiblement le caractère rural de la commune

Enjeux

- Préserver les grandes équilibres paysagers
- Poursuivre la valorisation de l'espace public en recherchant une cohérence des matériaux et du mobilier urbain
- Assurer le maintien et la qualité de l'architecture traditionnelle

L'ENVIRONNEMENT

1. LES RÉSEAUX

1.1 L'EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

1.1.1 EAU POTABLE

La distribution de l'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Région de La Houssaye-en-Brie créé en 1957. Il regroupe les communes de Marles-en-Brie, Crèvecoeur-en-Brie, Les Chapelles-Bourbon et La Houssaye-en-Brie. L'eau potable est distribuée à partir d'un forage et d'un réservoir situés sur la commune de La Houssaye-en-Brie.

Les cités Aumaitre sont alimentées en eau potable par le réseau de la commune de Fontenay-Trésigny. Le point de forage qui alimente en eau Fontenay-Trésigny et le périmètre de protection sont situés sur le territoire de Marles-en-Brie, à proximité du lieu dit "Les carrières".

• **Qualité de l'eau du robinet à Marles en Brie (synthèse de l'année 2003 - source DDASS de Seine-et-Marne**

L'eau du forage situé sur la commune de La Houssaye-en-Brie provient de la nappe des calcaires de Champigny. L'eau distribuée en 2003 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Bactériologie : eau de très bonne qualité bactériologique,

Nitrates : eau contenant peu de nitrates (moyenne 16,5mg/l - la teneur ne doit pas excéder 50mg/l)

Dureté : eau calcaire,

Fluor : eau peu fluoré (teneur inférieure au seuil de détection),

Pesticides : eau ne contenant pas ou peu de pesticides, aucun dépassement de la norme observé.

• **Qualité de l'eau du robinet à Marles en Brie - cités Aumaitre (synthèse de l'année 2003 - source DDASS de Seine-et-Marne**

L'eau du forage situé sur la commune de Marles-en-Brie provient de la nappe des calcaires de Champigny et de Saint-Ouen. L'eau distribuée en 2003 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés, à l'exception des pesticides jusqu'en juillet 2003. A cette date, une unité de traitement de l'eau a été mise en service afin de respecter la valeur limite réglementaire

Bactériologie : eau de très bonne qualité bactériologique,

Nitrates : eau contenant peu de nitrates (moyenne 19mg/l - la teneur ne doit pas excéder 50mg/l),

Dureté : eau calcaire,

Fluor : eau peu fluoré (teneur inférieure au seuil de détection),

Pesticides : jusqu'en juillet 2003, l'eau présenté une teneur en pesticides dépassant la norme en atrazine et déséthylatrazine. Depuis Juillet 2003, les teneurs sont inférieures au seuil de détection.

Il est important de rappeler que le respect des normes de fonctionnement des poteaux ou bouches d'incendie (60m³/h - 1 bar) est un impératif technique de la responsabilité de la commune.

Par conséquent, la commune où se produit le sinistre sera responsable lorsqu'elle n'aura pas garanti au service de lutte contre l'incendie une pression et un débit suffisants au poteau incendie.

(TA Limoges 12/03/1992, Commune de Feytiat)

1.1.2 DÉFENSE INCENDIE

Les textes réglementaires en vigueur sont relativement anciens, circulaires datant de 1951 et 1967.

Selon la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, les services pour la lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120m³. Ces besoins en eau peuvent être satisfaits à partir du réseau de distribution d'eau potable ou par des points d'eau naturels ou artificiels.

L'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible 120m³,
- débit disponible : 60m³/h à une pression de 1 bar.

La commune de Marles-en-Brie est couverte par un réseau de 14 poteaux incendie. Les anomalies rencontrées lors du dernier contrôle (4 août 2004) sont liées à des problèmes d'entretien (chaîne cassée, absence de bouchon opturateur, signalisation non conforme...). Un poteau incendie présente des difficultés d'accessibilité (anse de Boittron - angle rue Caron). Le réseau de défense incendie sera renforcé par l'installation d'une borne à proximité de la société des Chapiteaux de Paris.

1.2 L'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des zones urbanisées est desservi par un réseau d'assainissement :

- le village et la zone Nord de la RD 436 sont raccordés au réseau de La Houssaye-en-Brie,
- les Cités Aumaître et les constructions au lieu dit "La Croix Saint Pierre" sont connectées au réseau de Fontenay-Trésigny.

Dans le village centre, au lieu dit "La Croix Saint Pierre" et rue Pillot (entre la rue Renoir et la limite communale de Fontenay-Trésigny) le réseau d'assainissement est de type séparatif.

Le réseau d'assainissement est unitaire le long de la RD 436, à la RN 4 jusqu'à l'IMED, rue Lavoisier, rue Renoir et rue Pillot, entre la RN4 et la rue Renoir.

La collecte des eaux usées aboutit à la station d'épuration située sur la commune de La Houssaye-en-Brie, sa capacité de traitement des effluents est suffisante. Le réseau est géré en régie par le Syndicat de la Région de la Houssaye-en-Brie.

Certains secteurs de la commune disposent d'un système d'assainissement non collectif notamment les habitations isolées et quelques constructions situées le long de la RD 436, entre la RD 143 et au lieu dit "La Croix Saint Pierre".

1.3 LE RÉSEAU D'EAU PLUVIALE

Les réseaux d'eau pluviale sont gérés par la commune de Marles-en-Brie. La collecte des eaux aboutit à différents exutoires :

- trous d'eau au lieu dit "Bois du Pendu"
- fossés
- points d'infiltrations

Un schéma directeur d'assainissement (SDA) a été réalisé. Le plan de zonage est actuellement en cours d'élaboration et sera soumis à enquête publique prochainement.

1.4 LES RÉSEAUX DIVERS

La commune est desservie ou traversée par plusieurs réseaux techniques :

- gaz : des canalisations de distribution et de transport à haute pression traversent le territoire de Marles-en-Brie. Une canalisation au Nord de la zone urbanisée orienté Est-Ouest qui traverse la RD 436. Une seconde canalisation à l'Est du village orientée Nord-Sud en direction de la commune de Fontenay-Trésigny.
- téléphonie et ADSL
- électricité : le réseau Basse Tension appartient au Syndicat Intercommunal d'Electrification de l'Arrondissement de Coulommiers sauf dans les cités Aumaître. Le réseau Haute Tension appartient à EDF
- éclairage public : le réseau appartient à la commune.

Marles-en-Brie a engagé depuis plusieurs années une politique d'enfouissement des réseaux (EDF, éclairage public, réseau téléphonique) notamment rue Caron, Place de la Mairie, aux abords de l'église et dans les nouveaux lotissements "Le Cherfou" et "La Pièce Fallot".

Passage de canalisation de gaz sur le territoire communal et poste de livraison



Le système de collecte des déchets



Silos sur la commune de La Houssaye-en-Brie



2. L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

La collecte et l'élimination des déchets sont organisées en intercommunalité. Marles-en-Brie fait partie du SIETOM de la Région de Tourman-en-Brie.

En février 2002, le contrat "Terres Vivantes" a permis au syndicat intercommunal SIETOM de mettre en place un programme d'amélioration et d'organisation du traitement des déchets ménagers. Ce projet, dans un souci de développement durable et de qualité de l'environnement, assure la mise en place de collectes sélectives, l'aménagement d'un centre de tri d'une capacité de 10 000 tonnes par an, la constitution d'un réseau de cinq déchetteries et la transformation de l'usine d'incinération actuelle en centre de traitement biologique et de valorisation énergétique.

Le budget de 27,7 millions d'euros assurera aux quarante communes des cantons de Tournan, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie et Rosay-en-Brie une amélioration de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers produits par 55 000 foyers.

Une déchetterie intercommunale est en construction sur la commune de Fontenay-Trésigny. Située à la limite de la commune de Marles-en-Brie, elle sera opérationnelle au cours de l'année 2005/2006.

3. GESTION DES RISQUES

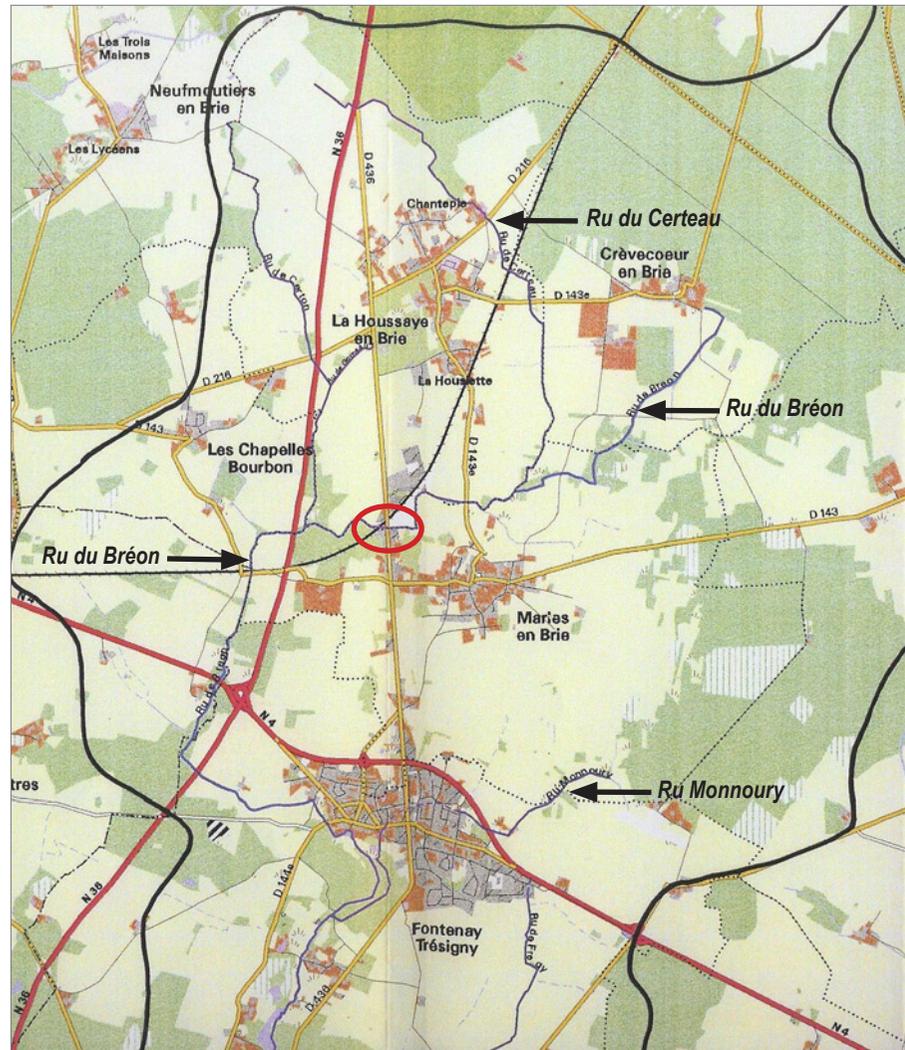
La commune n'est pas concernée par des risques naturels ou technologiques (DDRM de Seine-et-Marne).

Toutefois, la présence de silos sur la commune de la Houssaye-en-Brie appelle à une certaine vigilance par rapport à la proximité des habitations localisées dans le secteur de la gare. Les silos font l'objet d'une autorisation d'exploitation depuis janvier 1987. Les périmètres de danger liés à la présence des silos sont rappelés en annexe du PLU au titre des informations diverses.

La traversée de canalisation de gaz de diamètre 300 et 100 implique une réelle attention. En effet, une canalisation de diamètre 300 traverse une secteur repéré au Schéma Directeur d'Armainvilliers comme direction préférentielle de l'urbanisation.

Rappel : "Les tubes en acier, actuellement en place, qui constituent le réseau de transport de gaz naturel à haute pression, comportent des caractéristiques compatibles avec une zone d'urbanisation du type correspondant à l'environnement de leur pose."

Le ru du Bréon et ses affluents : traversée du territoire de Marles-en-Brie de Seine



Carte, Conseil Générale de la Seine-et-Marne

 secteur de traversée urbaine du ru du Bréon

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIVERSITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

Marles-en-Brie se situe dans un contexte de nature dite ordinaire qui constitue l'essentiel de la trame verte régionale (50% du territoire).

“Cette nature ordinaire, ce sont les terres cultivées à la diversité (...) assez réduites, mais aussi tous les espaces d'accompagnement que sont les bords de chemin, les ruisseaux et leurs berges, les bosquets, les haies (...). Ce sont des espaces à ne pas négliger, sur lesquels une gestion adaptée est indispensable au maintien de l'ensemble du patrimoine naturel régional.”

A ce jour, sur le territoire de Marles-en-Brie aucune protection environnementale spécifique n'a été édictée sur la commune. Les sources de la Direction Régionale de l'Environnement ne font part d'aucune protection environnementale spécifique.

Un relevé naturaliste est en phase de réalisation sur le territoire de Marles-en-Brie. Les éléments de connaissance qu'il apporte sur la richesse environnementale de la commune sont disponibles auprès des services municipaux.

2.1 COURS D'EAU SUR LA COMMUNE : LE RU DU BRÉON

D'une superficie de 8 200 ha, le bassin versant du Bréon est essentiellement occupé par des zones de cultures intensives (60%) et des zones boisées (30%). Le bassin versant s'urbanise sur la commune de Fontenay-Trésigny mais redevient rural dans sa partie aval.

La traversée du Bréon et de ses affluents (ru de Certeau et ru Monnoury) sur la commune de Marles-en-Brie s'effectue en milieu naturel (bois et forêts) et en espace agricole. Toutefois, le ru du Bréon présente une section de traversée en milieu bâti à la hauteur de la Gare SNCF de Marles-en-Brie. Sur cette section, l'accessibilité aux rives est malaisée voire difficile. Une servitude de passage sur les berges du Bréon et ses affluents a été insituée le 24 septembre 1974 par arrêté préfectoral, elle permet de maintenir une accessibilité à leurs berges.

Dans le rapport du programme pluriannuel d'entretien du Bréon, la Direction Générale de l'Eau et de l'Environnement du Conseil Général de Seine-et-Marne rapporte une faible qualité des eaux. *“Les concentrations importantes en nitrate et en phosphate favorisent le développement d'algues filamenteuses en de nombreux secteurs, (...) témoignant de l'impact des rejets domestiques qui parviennent au Bréon après un traitement insuffisant. La qualité de l'eau s'améliore tout au long du tronçon par l'apport d'eau douce (...) dans la partie aval du cours d'eau.”*

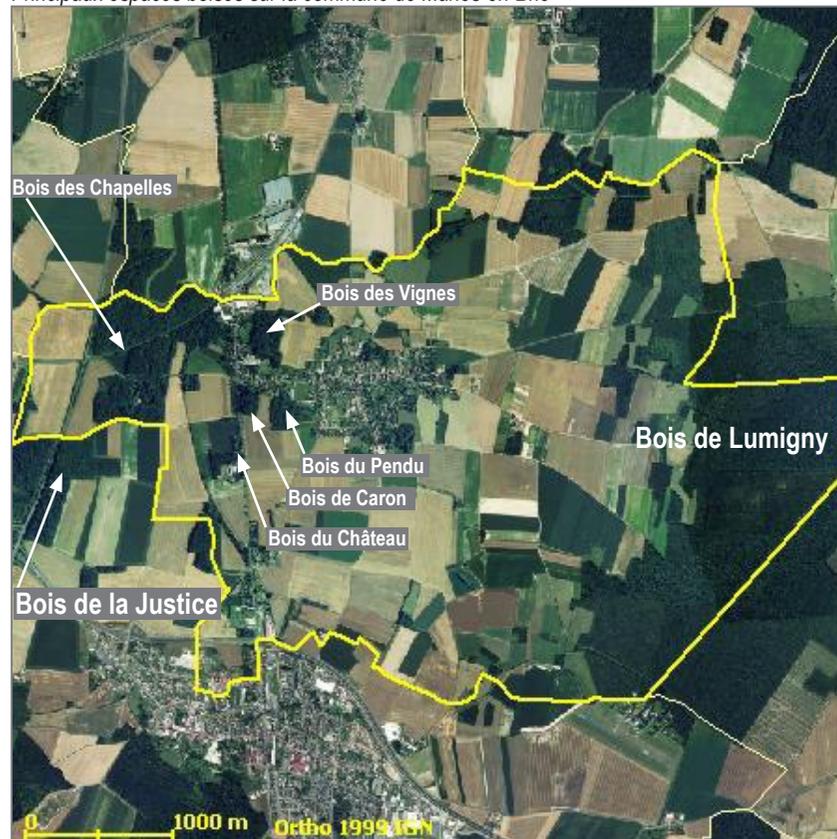
Le Bréon, classé en deuxième catégorie piscicole sur tout son cours, présente un peuplement piscicole très limité. L'absence de données ne permet pas de définir précisément le régime hydrologique du cours d'eau. Il présente des débits irréguliers selon la nature géologique des terrains traversés.

Le ru de Monnoury affluent du Bréon prend sa source sur le territoire de Marles-en-Brie en drainant les

bois de Lumigny, son écoulement s'effectue en milieu naturel. Il traverse la commune de Fontenay-Trésigny où il est partiellement busé ou inséré dans le tissu bâti et se jette dans le Bréon au sud de la ville.

Depuis 1987, le ru et ses affluents font l'objet d'une série de travaux d'aménagement et d'entretien (curage des secteurs envasés, débroussaillage, élagage, faucardage des berges). Un programme pluriannuel d'entretien du ru de Bréon a été défini, il permet de maintenir en bon état le ru et ses affluents par des travaux légers et réguliers.

Principaux espaces boisés sur la commune de Marles-en-Brie



2.2. LES ESPACES BOISÉS DE PLUS DE 100 HA DE MARLES EN BRIE ET DES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

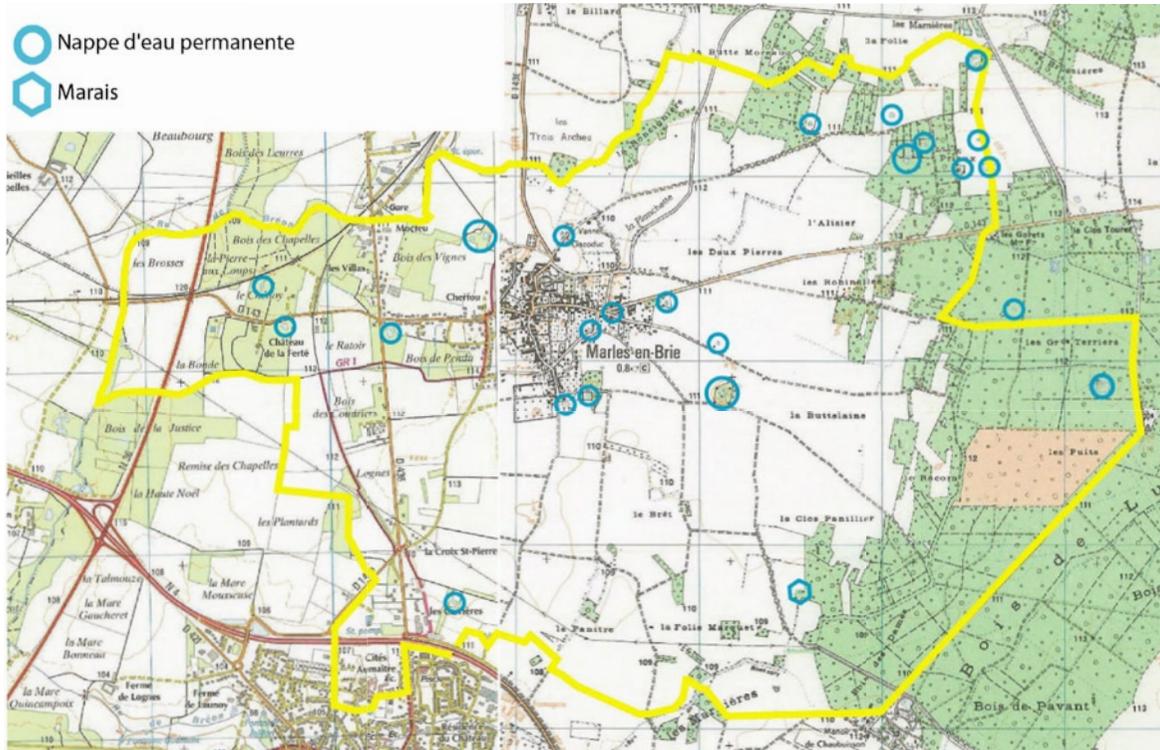
Le SDRIF protège toutes les lisières des massifs de plus de 100 ha. Le Bois de Lumigny et le bois de la Justice ont été repérés au SDRIF et au Schéma Directeur d'Armainvilliers en tant qu'espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha. Le Bois de la Justice est situé à la frange Ouest du territoire communal sur la commune de Fontenay-Trésigny, toutefois, Marles-en-Brie porte la protection de la lisière de cet espace sur son territoire .

Le PLU prendra les dispositions réglementaires et élaborera un projet en tenant compte de la protection des lisières du bois de Lumigny et du bois de la Justice. Il veillera à protéger leurs lisières en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 60 mètres, en dehors des sites urbains constitués. Cette bande élargit de 10 m le périmètre de protection de 50 m imposé par le SDRIF afin de prendre en compte les évolutions possibles des lisières.

Éloignés des secteurs urbanisés, le patrimoine forestier, la faune et la flore bénéficient d'une réelle préservation.

Carte des milieux humides

-  Nappe d'eau permanente
-  Marais



La légende de cette carte est issue de la légende de la carte IGN

2.3 LES MILIEUX HUMIDES

La commune est ponctuée de nombreuses zones humides. Les cartes IGN ont permis de recenser une trentaine de nappes d'eau permanentes. La plus grande partie de ces points d'eau est localisée en zone agricole ou en zone naturelle avec une forte concentration dans les secteurs boisés :

- Bois de Lumigny, principalement au Nord-Est,
- Bois des Chapelles,
- Bois des Vignes,
- Bois de Pendu.

Quelques nappes d'eau sont localisées aux franges Sud-Ouest du tissu urbanisé. Les données issues de la carte IGN ne permettent pas d'affirmer si aujourd'hui, ces nappes d'eau ont été comblées. Un certain nombre ont pu l'être notamment en zone agricole et en zone urbaine.

Une zone de marais a été recensée dans le bois de Lumigny.

Il est important de noter que suite à l'évolution du projet de la ZAC du Val Bréon, Les mesures compensatoires au défrichement et à l'urbanisation se traduisent par la création de 6 nouvelles mares sur le territoire de Marles-en-Brie.

Mare en lisière de zone bâtie



Projet de la ZAC du Val Bréon



2.4 LES ESPACES COMPENSATOIRES DE LA ZAC DU VAL BRÉON : UN RENFORCEMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Le projet initial de la ZAC du Val Bréon était basé sur la localisation des espaces compensatoires (défrichement et urbanisation) en appui du ru du Bréon, notamment à l'extérieur du périmètre de ZAC. Ce projet était établi selon les objectifs suivants:

- un agencement végétal visant à libérer un maximum de surface cessible pour l'accueil des entreprises,
- la localisation des mesures compensatoires essentiellement à l'extérieur de la ZAC.

Ce principe se traduisait par une obligation de planter sur les communes de Marles-en-Brie et Fontenay-Tréssigny au Schéma Directeur d'Armainvilliers.

Le nouveau projet répond à une logique différente soucieuse du paysage naturel et de l'environnement. A l'intérieur du périmètre de ZAC, les espaces naturels sont présentés sous la forme :

- de vastes espaces naturels (prairies, boisements et milieux humides en appui du Bréon,
- de massif boisé (12ha) intégrant le Bois du Haut Camp,
- Un couloir boisé (2ha2),
- Une plaine (1ha7) intégrant le ru du Loribeau.

L'intérêt de ce nouveau parti d'aménagement est important pour l'ensemble des communes (Châtres, Marles-en-Brie, Fontenay-Tréssigny). Il permet de :

- maintenir des corridors écologiques pour la circulation de la faune,
- préserver le ru du Bréon de toutes pressions urbaines par le maintien d'une zone tampon naturelle (prairies de fauches et espaces boisés),
- créer des mares sur le territoire de Marles-en-Brie,
- d'insérer au mieux la ZAC dans un paysage rural de qualité.

SYNTHÈSE DU VOLET ENVIRONNEMENT

- Un réseau d'assainissement séparatif dans le village centre
- Un réseau d'eau potable assuré par des forages situés sur la commune de La Houssaye-en-Brie et de Marles-en-Brie
- Un réseau de défense incendie en bon état de fonctionnement
- Une organisation intercommunale de la collecte et de l'élimination des ordures ménagères
- Une collecte sélective des déchets
- Présence de deux espaces boisés de plus 100 ha
- Traversée du ru du Bréon et de ses affluents en milieu naturel

Tendance

- Des infiltrations des eaux d'assainissement aux cours des périodes humides
- Absence de pression urbaine sur les massifs boisés
- Programme d'entretien du ru du Bréon

Enjeux

- Connaître les capacités résiduelles des réseaux d'assainissement et d'eau potable pour définir les objectifs de développement
- Maintenir la qualité de l'environnement et poursuivre la protection des espaces forestiers et des cours d'eau

LES DÉPLACEMENTS

RD 436, dans sa traversée urbaine



Mise en sécurité des abords de l'école



Zone 30 et aménagement de places de stationnement en centre bourg



1. LA TRAME VIAIRE

1.1 LES AXES VIAIRES ORIGINELS

La structure originelle de la trame viaire s'organise autour de deux axes principaux orientés Nord-Sud et Est-Ouest.

Le RD 143 permet de rejoindre :

- à l'Ouest Lumigny, Pézarches et Touquin via la RD 231.
- à l'Est, Les Chapelles Bourbon, Tournan-en-Brie via la RD 216.

Le RD 143E relie les communes de La Houssaye-en-Brie et Crévecoeur-en-Brie situées au Nord du territoire de Marles-en-Brie. Le chemin communal n° 6 de Fontenay à Marles donne un accès direct et rapide à Fontenay-Trésigny.

1.2 LES GRANDS AXES

Deux déviations traversent les marges communales. La déviation de la Route Nationale 36 qui coupe la pointe Est de Marles-en-Brie a reporté le trafic de transit de l'ancienne Route Nationale de Soissons (actuelle RD 436). La RN 36 dessert Melun au Sud et donne accès à Meaux et à l'A4 au Nord.

Malgré cette déviation, le flux de trafic demeure important sur la RD 436 car elle irrigue les communes de Chaumes-en-Brie, Fontenay-Trésigny, Marles-en-Brie et La Houssaye-en-Brie. En 2000, le trafic moyen journalier annuel était estimé à 2840 véhicules (avec une évolution annuelle de 5,3% depuis 1997). A ce trafic de grande desserte se greffe un trafic de poids lourds : 126 véhicules (4,4% du trafic total) fréquentent cet axe pour rejoindre les zones d'activités.

La déviation de la Route Nationale 4 au Sud relie Paris à Strasbourg via Nancy. La RN 4 et la RN 36 sont classées voies express, elles sont soumises à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Afin de maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes est édicté un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de leur axe.

1.3 LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Sur la Route Départementale 436, entre 1997 à 2001, 10 accidents corporels ont été recensés. Une étude est actuellement en cours pour l'aménagement de la RD 436 entre le lieu dit "La Croix Saint-Pierre" et la sortie Nord de Fontenay-Trésigny. Les aménagements de sécurisation favoriseront une diminution de la vitesse et une amélioration de la qualité de vie des abords bâtis de la RD.

Sur le réseau viaire de desserte, seuls deux accidents corporels sont à déplorer entre 1999 et 2003 rue Caron et rue de la Croix Saint Pierre.

La sécurité routière est donc globalement satisfaisante. Marles-en-Brie a mis en oeuvre des aménagements afin d'améliorer les conditions de circulation et de traversée du bourg notamment par le traitement de la RD 143 en traversée de ville et par l'aménagement de places de stationnement sur la place de la Mairie afin de permettre des arrêts sécurisés.

Arrêt de bus place de la mairie



La gare SNCF



2. LES TRANSPORTS

2.1 LES LIGNES DE BUS

La commune est desservie par un réseau de transports en commun. Grâce au soutien des communes de Rozay-en-Brie, Bernay-Vilbert et Fontenay-Trésigny, dans le cadre d'une convention relais, la société de cars bizière propose un service de transports publics.

La commune de Marles-en-Brie est desservie par deux lignes, la mairie et la gare SNCF de Marles étant les principaux arrêts :

- Ligne 10 : Courpalay - Rozay - Fontenay - Marles
- Ligne 21 : Rosay - Bernay Vilbert - Fontenay - Marles - Tournan-en-Brie

Ce réseau de transport permet aux marlois de se rendre dans les communes périphériques et aux principaux équipements et services :

- scolaire : lycée la Tour des Dames (Rozay-en-Brie), LEP Clément Ader (Tournan-en-Brie), collège Mallarmé (Fontenay-Trésigny) et collège des Remparts (Rozay-en-Brie)
- équipements : piscine de Fontenay-Trésigny
- activités : Z.I. et supermarché Intermarché de Fontenay
- mairies de Marles et de Fontenay-Trésigny
- gares SNCF de Tournan-en-Brie et de Marles-en-Brie (située sur la commune de la Houssaye-en-Brie)

Cette desserte est complétée par un service de transport scolaire (Collège de Fontenay-Trésigny, lycées de Rozay-en-Brie et de Coulommiers, Campus Sainte Thérèse à Ozoir la Ferrière).

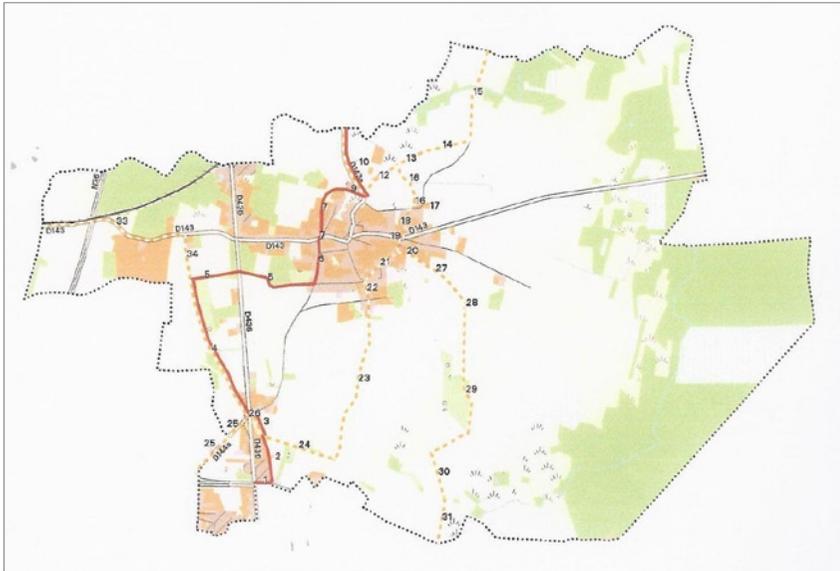
2.2 LA GARE SNCF

La gare SNCF dessert la commune de Marles-en-Brie en direction de Paris (environ 40 minutes de trajet) et de Coulommiers. Le nombre de véhicules stationnés en journée sur le parking de la gare annonce une fréquentation importante du train par les habitants.

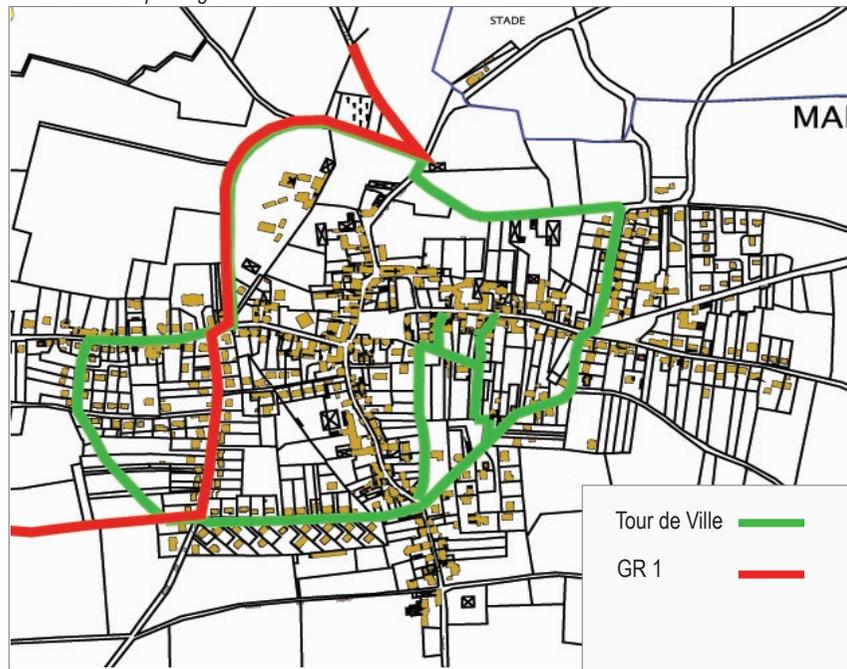
- Marles - Paris : 14 trains par jour en semaine (1^{er} train 5h50, dernier train 20h34)
- Paris - Marles : 14 trains par jour en semaine (1^{er} train 7h15, dernier 20h34)

Les usagers disposent d'une correspondance avec la ligne E du RER (ÉOLE) sur la commune de Tournan-en-Brie.

La traversée du GR 1 sur le territoire communal



Tour de Ville et passage du GR 1



3. LES CHEMINEMENTS DOUX

3.1 LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE : GR 1

La commune est traversée du Nord au Sud par un réseau d'itinéraires de promenade et de randonnée (des chemins de randonnées équestres et un chemin de grande randonnée : le GR 1). Le GR suit en grande partie la voie ferrée Verneuil-Marles avant de traverser le village par le chemin d'exploitation dit de la Fontaine Bouchée (connection au tour de ville).

L'ensemble de ces itinéraires de randonnée traversant la commune s'étend sur une distance totale d'environ 15 kilomètres. Des réflexions sont en cours sur l'aménagement de nouveaux chemins de randonnées.

3.2 UN RÉSEAU DE CHEMINS RURAUX ET DE SENTES DENSES

Les chemins ruraux sont nombreux et maillent l'ensemble du territoire communal. Ils sont organisés de manière radioconcentrique, le bourg étant le point de convergence.

Un tour de ville ceinture le village originel (chemin rural n°4 dit du Pendu, rue de la Brèche aux Loups C.R. n°14 et 21, rue du chemin vert V.C. n°5, chemin rural n°6, rue du Moulin, rue du Cimetière). Les extensions récentes ont intégrées le chemin de ceinture dans le tissu bâti, notamment au Sud de la commune, offrant un réseau de liaisons piétonnes internes.

Les voies de desserte des nouvelles extensions urbaines correspondent aux anciens chemins ruraux et communaux. L'importance du maillage de ces anciens chemins offre une qualité de desserte et de liaisons avec le centre ancien. En effet de nombreuses sentes traversent le tissu bâti ancien (sente du tilleul...)

Rue du cimetière : tronçon du tour de ville



Sente du Tilleul



SYNTHÈSE DU VOLET DÉPLACEMENTS

- Un maillage viaire dense
- Une accessibilité de qualité
- Présence d'un ancien tour de ville aujourd'hui inséré en grande partie dans le tissu bâti
- Proximité d'un réseau d'axes de communication structurants
- Présence d'une gare SNCF qui permet d'atteindre Paris en 30 minutes
- Un réseau de transports en commun reliant la commune aux principaux équipements des communes voisines
- Passage du GR 1 et de chemins de randonnées équestres sur le territoire communal

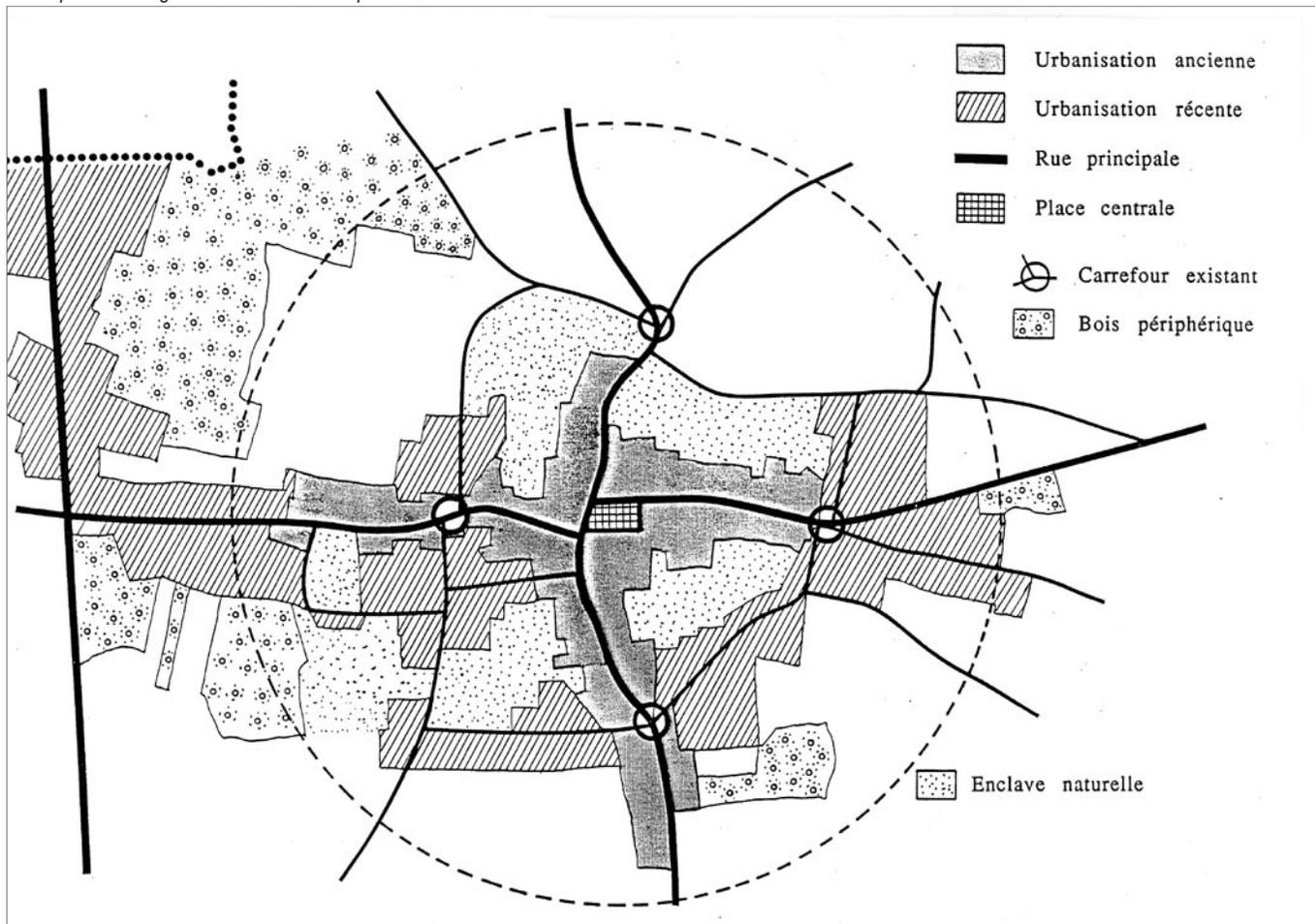
Tendance

- Un réseau de chemins ruraux transformé en voirie de desserte des zones pavillonnaires
- La route départementale 436 assure une assise à l'installation des activités économiques de la commune (desserte et accessibilité)

Enjeux

- Préserver et valoriser le réseau de chemins ruraux et de sentes pour un développement des liaisons douces
- Maintenir la densité du maillage viaire pour une fluidité de la circulation et une intégration des nouvelles zones d'extension à l'urbanisation existante

ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL



1. ANALYSE DES DISPOSITIONS DU POS

1.1 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement défini au POS repose sur un recentrage de l'urbanisation de Marles-en-Brie autour du village ancien. L'objectif recherché est de recomposer le village à partir de sa structure traditionnelle caractérisée par :

- les deux rues principales dont le croisement forme la place principale du village,
- un système de carrefours situés à égale distance du centre et assurant la distribution des quartiers existants,
- des bois périphériques marquant les limites Est et Ouest du village et préservant une coupure naturelle avec l'urbanisation diffuse de la route départementale 436.

Afin de redonner une cohérence au village, le projet privilégie :

- l'aménagement des enclaves non bâties afin de rétablir la continuité du tissu bâti,
- l'urbanisation des parcelles agricoles situées au Nord de la commune afin de rééquilibrer l'organisation de la commune par rapport au Sud beaucoup plus construit,
- l'appui sur un maillage existant pour desservir les zones d'urbanisation future.

1.2 TYPOLOGIE DU BÂTI

1.2.1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, la superficie minimale des parcelles est comprise entre 400m² et 3000m². Dans certaines zones (UC, NBx) , les parcelles doivent présenter une longueur de façade sur rue minimale (de 12 mètres à 40 mètres).

Zones	Caractéristiques des terrains
UA	- superficie minimale 400m ²
UB	- superficie minimale 800m ²
UC	- superficie minimale 800m ² et une façade sur rue au moins égale à 12 mètres
UM	- superficie minimale 800m ²
INA	- INAa : superficie minimale 400m ² - dans les autres secteurs : superficie minimale 800m ²
NAX	- superficie minimale comprise entre 800m ² et 1 200m ²
NBx	- propriétés existantes : le long de l'ancienne RN 36, façade au moins égale à 40 mètres - lotissements et ensembles de constructions groupées : 3 000m ² et une façade sur rue au moins égale à 30 mètres
NC	- non réglementé
ND	- non réglementé

Constructions en recul par rapport aux voies : une trame lâche et aérée



Constructions avec recul réduit



Constructions à l'alignement : front continu

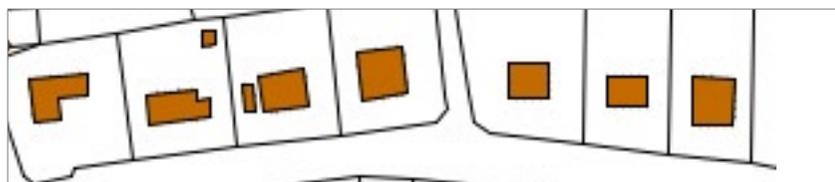


1.2.2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Mise à part la zone UA, l'ensemble des constructions doit être en recul par rapport à l'alignement. Selon les zones, le recul varie de 4 à 15 mètres. Ce recul par rapport aux voies et emprises publiques crée une trame relativement lâche et aérée dans les zones d'extensions récentes.

Zones	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UA	- en UAa : à l'alignement - en UAb : à l'alignement (rue Ourceaux, Olivier, la Léchelle) dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres
UB	- dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres
UC	- dans une bande comprise entre 4 et 10 mètres
UM	- recul de 6 mètres par rapport à la voie de desserte
INA	- dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres
NAX	- recul au moins égale à 10 mètres
NBx	- recul au moins égale à 10 mètres
NC	- recul au moins égale à 10 mètres
ND	- en retrait

Extrait du cadastre : constructions en retrait des limites de parcelle



Extrait du cadastre : constructions sur une des limites de parcelle



Panel des emprises rue de la Brèche aux Loups



Parcelles	Constructions	Emprises au sol
1 322 m ²	99 m ²	7,5 %
1 017	103 m ²	10 %
600 m ²	115,5 m ²	19 %

Panel des emprises dans le centre ancien



Parcelles	Constructions	Emprises au sol
932 m ²	127 m ²	13,5 %
595,5 m ²	150 m ²	25 %
528 m ²	297 m ²	56 %

1.2.3 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait.

Zones	Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires
UA	- en UAa : en limite - en UAb : sur l'une des deux limites en retrait
UB	- en limite ou en retrait
UC	- en limite ou en retrait
UM	- en limite ou en retrait
INA	- en limite ou en retrait
NAx	- en limite ou en retrait
NBx	- en limite ou en retrait
NC	- en limite ou en retrait
ND	- en limite ou en retrait

1.2.4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble du territoire communal, l'emprise au sol est comprise entre 40% et 50%. Dans quatre zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée (UA, INAa, NC et ND). Concernant les constructions à usage d'activité, l'emprise au sol est fixée à 60%. Pour les équipements publics, le règlement du POS ne fixe pas de règle.

Zones	Emprise au sol
UA	- emprise non réglementée
UB	- ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété
UC	- ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété
UM	- constructions à usage d'habitation : 40% de la superficie de la propriété - constructions à usage d'activité : 60% de la superficie de la propriété
INA	- en INAa : emprise non réglementée - dans les autres secteurs : ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété
NAx	- ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété
NBx	- ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété
NC	- emprise non réglementée
ND	- emprise non réglementée

Hauteur de construction - R+1+C

Rez-de-chaussée et comble



Rez-de-chaussée et comble aménagé

**1.2.5 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la commune, les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont contenues. Elles ne peuvent pas dépasser deux étages sur rez-de-chaussée plus un comble habitable (R+2+C) dans le centre ancien, et R+1+C dans les zones pavillonnaires.

Cette limitation concourt à une harmonie des lignes de faîtage, quelques constructions plus hautes animent le paysage mais l'unité urbaine prédomine. Les constructions à usage agricole ont une hauteur autorisée de 15 mètres au faîtage.

Zones	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UA	- en UAa : 14 mètres (R+2+C) - en UAb : 14 mètres (R+2+C) le long des rues Ourceaux, Olivier, la Léchelle 12 mètres (R+1+C)
UB	- 11 mètres (R+1+C)
UC	- 11 mètres (R+1+C)
UM	- 12 mètres (R+1+C)
INA	- 11 mètres (R+1+C)
NAX	- 12 mètres
NBx	- 12 mètres
NC	- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation - 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole
ND	- non réglementé

1.2.6 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation des Sols exprime le rapport du nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Zones	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UA	- COS non réglementé
UB	- COS non réglementé
UC	- 0,35
UM	- COS non réglementé
INA	- 0,30
NAX	- 0,60
NBx	- 0,50 sans que celui afférent à l'habitation ne puisse dépasser 0,025
NC	- COS non réglementé
ND	- COS non réglementé

Toitures - tuiles mécaniques



Tuiles anciennes plates



Bardage



Toiture à deux pans



Toiture à quatre pans



Toiture plate



Jeu de toitures



1.3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le règlement 11 permet une diversité de l'aspect extérieur

- de revêtements extérieurs des façades,
- de toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, ouvertures de toit),
- d'ouvertures,
- de portails,
- ...

Cette richesse résulte de la souplesse de l'article 11 des règlements d'occupation des sols précédents dans l'utilisation des matériaux et des composantes architecturales.

Revêtement extérieur - Meulière



Calcaire



Façade bicolore



Enduit et peinture neutre



Ouverture de toiture - lucarne à croupe



Lucarne pendante



Lucarne pendante



Lucarne rampante



Clôtures et portails -non clôturés



Mur en pierres sèches



Mur en pierres doublé d'une haie



Haie persistante



Deux rangées de châssis de toit basculants



Châssis de toit



Plaques de béton entre poteaux



Mur enduit



Mur enduit et haie persistante



Muret en briques flammées



1.4 LES ZONES D'URBANISATION ET LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Au Plan d'Occupation des Sols, des zones d'urbanisation futures (INA) avaient été définies. Divisée en cinq secteurs, la zone INA représentait une superficie totale de 3ha8. L'ensemble de ces zones sont aujourd'hui bâties, la commune est dans une situation de tension foncière.

Zones	Superficie	Nombre de constructions réalisées
INAA	0 ha 3	4 pavillons
INAb	0 ha 7	8 pavillons
INAc	1 ha 00	11 pavillons
INAd	0 ha 2	3 pavillons
INAE	1 ha 6	14 pavillons

Seule la zone IINA d'une superficie de 2ha 15 est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation n'est pas possible dans le cadre du POS, la mise en oeuvre d'une procédure de modification du POS ou de zone d'aménagement concerté s'impose.

Aujourd'hui seul le jeu des opportunités foncières et de la dynamique privée permettent la réalisation et la constructions de nouveaux pavillons.

SYNTHÈSE DU VOLET ANALYSE DU POS

- Des dispositions réglementaires en centre bourg qui favorisent la cohérence entre patrimoine bâti ancien et nouvelles constructions en termes d'implantation des constructions et de hauteur
- Des règles de construction dans les zones plus récentes qui privilégient une trame plus aérée
- Une hauteur de construction contenue sur l'ensemble de la commune qui forme une ligne de faîtage et un épannelage cohérent

Tendance

- Des dispositions réglementaires dans l'article 11 qui engendrent des éléments architecturaux hétéroclites (portails, clôtures, matériaux)
- Un tissu pavillonnaire à l'architecture indifférenciée
- Des opérations de restauration et de réhabilitation des constructions anciennes parfois malheureuses et sans qualité
- Des aménagements ponctuels qui amoindrissent la qualité urbaine
- Des zones d'urbanisation (INA) entièrement consommées

Enjeux

- Préserver et valoriser l'unité architecturale et urbaine du bâti ancien
- Se servir d'une assise réglementaire existante pour préserver le caractère de Marle-en-Brie tout en introduisant une évolution et une adaptation de certaines prescriptions dans le règlement du PLU
- Produire un outil réglementaire perpétuant les objectifs du projet d'aménagement des documents réglementaires précédents
- Associer à cette démarche un travail prospectif sur la question du développement futur en inscrivant des objectifs nouveaux répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain
- Ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation future dans le respect des prescriptions du Schéma Directeur D'Armainvilliers.

2^{ÈME} PARTIE

OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU P.L.U.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porte les ambitions de la commune afin d'assurer une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD de Marles-en-Brie est marqué par la volonté de :

- préserver l'urbanisation centrée sur le cœur de village
- maintenir la qualité de vie
- continuer d'offrir des espaces publics attractifs et valorisants

Le projet de ville s'inscrit dans un contexte spatial supra-communal : le schéma directeur d'Armainvilliers. Les objectifs et les orientations du PADD tiennent compte de la stratégie du schéma directeur.

1.1 MARLES-EN-BRIE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR

Les orientations du PADD répondent aux objectifs de développement du territoire communal. Ils ont été définis lors de l'élaboration du PLU dans une démarche analytique et prospective à différentes échelles spatiales notamment à celle du territoire d'Armainvilliers mais centrée sur le territoire de la commune.

1.1.1 OBJECTIFS DU SCHÉMA DIRECTEUR SUR LE TERRITOIRE MARLES-EN-BRIE

Les orientations et les objectifs du schéma directeur d'Armainvilliers pour la commune ont été présentées dans le diagnostic *volet juridique - 1. Aménagement du territoire et schéma directeur d'Armainvilliers : compatibilité PLU / Schéma Directeur*. Le tableau ci-après reprend de manière synthétique les prescriptions et objectifs s'appliquant sur le territoire de Marles-en-Brie :

Les volets	Les grands objectifs
Environnement et paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces forestiers • Protéger les espaces agricoles • Protéger les rivières et les rus • Mettre en valeur le patrimoine rural et architectural • Préserver et mettre en valeur les paysages
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Extension modérée • Extension en continuité du bâti existant • Respecter les règles et les densités d'urbanisme • Ne pas porter atteinte à des richesses préexistantes du patrimoine naturel ou créé

2. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

La projection démographique constitue un seuil de développement auquel la commune pourra répondre en toute sérénité afin de parvenir à un développement économiquement et socialement réalisable.

2.1 CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : UNE VOLONTÉ DE CONTINUITÉ

L'objectif démographique du PADD est de conforter la tendance constatée sur la commune par un accroissement démographique raisonnée et maîtrisée. La stratégie de Marles-en-Brie s'inscrit dans une volonté de poursuite du rythme de développement actuel pour :

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

Les ambitions démographiques ont donc été définies dans une logique de continuité. Les analyses du diagnostic présentent une croissance relativement dynamique depuis les 10 dernières années. Entre 1990 et 1999 :

- la croissance démographique moyenne annuelle était de 22 nouveaux habitants.
- le rythme de construction s'élevait en moyenne à 9,5 résidences principales par an.

Les objectifs de développement du PADD sont donc basés sur ces indices de référence pour déterminer le rythme et les objectifs de développement à atteindre d'ici 2015.

Rappel : croissance démographique entre 1990 et 1999 :

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique est de 199 habitants soit environ 18 % :

- 1990 : 1 095 habitants recensés
- 1999 : 1 294 habitants recensés

Prévision chiffrée du nouvel apport de population à l'horizon 2015 :

- 16 hab./an entre 2007 et 2014 = + 128 nouveaux habitants
- + 129 nouveaux habitants = + 10% à l'horizon 2015
- 1 294 (population RGP 1999) + 128 nouveaux habitants = 1 422 habitants en 2015

Entre 1990 et 2015, la croissance démographique de Marles-en-Brie est estimée à environ 30% par rapport à la population recensée en 1990 (1095 habitants).

2.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES : UN RYTHME DE CONSTRUCTION CONTRÔLÉ

Cet apport de population nouvelle sur la commune se traduit par l'arrivée de nouveaux ménages et donc la construction de nouveaux logements.

L'hypothèse de calcul est basée sur le nombre de nouveaux habitants et sur la taille des ménages (nombre de personnes par logements). La taille des ménages retenue est ajustée sur les tendances constatées et les prévisions statistiques. En 2004, le nombre de personnes par logement à Marles-en-Brie était de 2,9. Le nombre de personnes devrait suivre une logique de décroissance pour atteindre la moyenne de 2,62 personnes en 2015 (estimation du Schéma Directeur).

Prévision chiffrée des constructions nouvelles :

- 1 423 (pop. en 2015) / 2,62 (taille des ménages en 2015) = 543 logts en 2015
- 543 (estimation logements en 2015) - 443 (rés. principales en 1999) = 100 logts

Pour atteindre l'objectif d'une croissance démographique de 10% (depuis 1999), soit 1 423 habitants en 2015, la commune doit bâtir environ 100 nouveaux logements.

3. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET LE SCHÉMA DIRECTEUR D'ARMAINVILLIERS

Approuvé le 15 juin 2000, le Schéma Directeur d'Armainvilliers regroupe 15 communes. Il définit le parti d'aménagement pour le territoire d'Armainvilliers selon des objectifs qualitatifs (paysage et patrimoine, principes de développement urbains...) et des enjeux quantitatifs, notamment la croissance et l'évolution démographique à atteindre d'ici 2015.

Marles-en-Brie, classée bourg rural, doit s'inscrire dans un objectif de développement spécifique à son statut. Au regard des objectifs du Schéma Directeur, les capacités de développement pour les bourgs et hameaux ruraux seraient en moyenne de 25% maximum.

Toutefois, le Schéma Directeur d'Armainvilliers (page 85) rappelle que le développement n'est pas strictement quantifié mais encadré par des orientations et des prescriptions précises :

“Un développement quantitatif modéré se préoccupant du maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales

Cette disposition permet d'ajuster le développement en fonction du rôle économique et de service que joue le bourg ou le village.

Ainsi le développement pourra être plus ou moins important suivant l'importance des activités, des commerces et des équipements publics déjà en place.

Toutefois la qualité et la sensibilité des espaces naturels, la proximité des grandes urbanisations ou l'accessibilité aux transports, peuvent aussi être de nature à faire varier quantitativement l'importance du développement.”

La commune de Marles-en-Brie regroupe l'ensemble de ces aménités.

3.1 PROXIMITÉ D'UNE GRANDE URBANISATION

La proximité de Fontenay-Trésigny (4 620 habitants en 1999) offre aux habitants de Marles-en-Brie un pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité. Cette polarité tend à être renforcée et structurée par les dispositions du Schéma Directeur.

- Fontenay-Trésigny s'inscrit dans une logique de développement et de renforcement des pôles urbains. La commune dispose d'une capacité d'extension urbaine de 30 ha à moyen terme et 20 ha à long terme.
- Avec une ouverture à l'urbanisation de 50 ha, Fontenay-Trésigny présente une capacité d'évolution importante. Elle est l'une des rares communes qui dispose d'une telle marge foncière pour son développement après les communes de Châtres (120 ha) et de Tournan-en-Brie (95 ha).

Cette ouverture à l'urbanisation atteste de la volonté de conforter l'assise de Fontenay-Trésigny et d'inscrire la ville en tant que pôle urbain structurant du territoire d'Armainvilliers. Au regard de ce parti d'aménagement et de cette logique de développement territorial, Marles-en-Brie, commune voisine, bénéficie de l'attractivité et du rayonnement de Fontenay-Trésigny.

3.2 PRÉSENCE D'ACTIVITÉS

Le tissu économique de Marles-en-Brie est composé d'une quarantaine de sociétés, la plupart sont disséminées dans le tissu bâti du centre bourg et dans les Cités Aumaître. Seules les activités consommatrices d'espace se sont regroupées le long de la Route Départementale 436 formant une petite zone d'activité informelle.

Marles-en-Brie ne dispose pas de zone d'activités sur son territoire mais se situe à proximité de deux zones d'activités en plein essor.

La volonté d'augmenter les possibilités d'accueil d'emplois sur les commune de Châtres et de Fontenay-Trésigny positionne Marles-en-Brie au coeur de la dynamique de développement économique du territoire d'Armainvilliers :

- La zone d'activité de Fontenay-Trésigny située à l'Est de la ville et au Sud de la route Nationale 4 est en périphérie immédiate avec le territoire de Marles-en-Brie. Au schéma Directeur, cette zone d'activité est destinée à une extension de 30 ha répartis de façon égale entre le moyen terme et le long terme.
- La réalisation de la zone d'activité intercommunale du Val Bréon qui à terme créera 1 000 à 1 200 emplois engage directement le devenir de Marles-en-Brie. De par l'accès direct à la Zone d'Activité Communautaire de Châtres par la route des Chapelles Bourbon, Marles-en-Brie apparaît comme l'une des communes capable d'accueillir une partie des futurs employés de la zone d'activité de Châtres.

La volonté de conserver un équilibre Habitat/Emplois et de limiter les déplacements pendulaires nécessitent la réalisation de logements à proximité des secteurs d'emplois. Dans ce contexte de développement économique, la situation géographique de Marles-en-Brie positionne la commune comme un lieu stratégique devant participer à l'accueil des nouveaux employés.

3.3 QUALITÉ DE LA DESSERTE ET DE L'ACCESSIBILITÉ

La commune bénéficie d'une desserte qui lui assure une accessibilité privilégiée. Sa proximité avec les trois polarités urbaines du Schéma Directeur et son accessibilité via le chemin de fer, la route et les transports en commun lui confèrent une dynamique forte et un attrait de premier ordre.

• Gare SNCF

Marles-en-Brie est le seul bourg rural de l'aire du schéma directeur d'Armainvilliers à disposer d'une desserte ferroviaire sur la ligne SNCF Paris-Coulommier-La Ferté Gaucher. Les usagers peuvent se rendre à Paris (Gare de l'Est, Gare Magenta) en moins de 40 minutes via Tournan où ils peuvent prendre le RER Éole.

- Paris/**Marles en Brie**/Coulommiers : 14 trains par jour, 7h14 (premier train) - 21h13 (dernier train)

- Coulommiers/**Marles-en-Brie**/Paris : 18 trains par jour, 5h50 (premier train à Marles-en-Brie)
- 21h33 (dernier train à Marles-en-Brie)

La ligne SNCF entre la Ferté Gaucher et Marles-en-Brie n'existe plus, cependant une substitution routière gérée par la SNCF a été mise en place.

• Transports en commun

Deux lignes de transports en commun relient Marles-en-Brie aux communes proches et aux équipements publics. Les lignes 10 et 12 desservent :

- les établissements scolaires de Rozay-en-Brie, Tournan-en-Brie, Fontenay-Trésigny,
- la zone industrielle de Fontenay-Trésigny,
- les mairies de Marles-en-Brie et de Tournan-en-Brie,
- les gares SNCF de Marles-en-Brie et de Tournan-en-Brie,

Un réseau de transports scolaires relie la commune aux différents établissements d'enseignement (collège de Fontenay-Trésigny, lycées de Rozay-en-Brie et de Coulommiers, Campus Sainte Thérèse à Ozoir la Ferrière).

• Réseau routier

Le maillage routier assure une accessibilité et une desserte privilégiées et de qualité. Les routes nationales 36 et 4, axes structurants le département de Seine-et-Marne, desservent la commune et la relient aux zones d'attraction économiques du territoire d'Armainvilliers (Gretz-Armainvilliers, Fontenay-Trésigny et Tournan-en-Brie) mais également aux secteurs et communes urbaines voisines du territoire du Schéma Directeur. La présence des villes nouvelles de Marne-la-Vallée et de Melun-Sénart, la proximité d'Ozoir-la-ferrière et de Roissy-en-Brie situent Marles-en-Brie en limite de la zone de développement économique de la Région Est de l'Île-de-France.

3.4 PRÉSENCE DE COMMERCES, DE SERVICES DE PROXIMITÉ ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Marles-en-Brie a su maintenir un réseau de services de proximité sur la commune. La présence de commerces et de services donnent aux habitants un confort et une qualité de vie. La boulangerie, l'épicerie et le café-tabac-presse assurent une offre en services quotidiens à laquelle s'ajoute les commerçants itinérants.

La présence d'un médecin généraliste en coeur de village, d'une garderie, d'une cantine scolaire permet aux familles d'accéder à des services indispensables à leur quotidien et à celui de leurs enfants. Par ailleurs, la commune a aménagé un ensemble d'équipements (bibliothèque, salle communale, aire de jeux, cantine...) qui participe à l'animation locale et répond en partie aux besoins socio-culturels des habitants.

3.5 DES CAPACITÉS TECHNIQUES SUFFISANTES POUR UN DÉVELOPPEMENT

Les impératifs techniques nécessaires au bon développement de la commune sont réunis pour accueillir de nouveaux habitants.

• Réseaux

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement présentent des capacités résiduelles suffisantes pour supporter de nouvelles constructions. Par ailleurs l'aménagement de la nouvelle station d'épuration qui dessert la commune présente une capacité de 4 800 équivalent habitants soit une capacité d'évolution de 1 300 équivalent habitants par rapport à l'usage actuel.

• Déchets

La construction d'une nouvelle déchetterie intercommunale sur la commune de Fontenay-Trésigny à laquelle est rattachée Marles-en-Brie assure à la commune une collecte et un traitement des déchets en cohérence avec les objectifs du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

• Stationnement et sécurité routière

Les impératifs liés à la desserte automobile et à la sécurité routière ne présentent actuellement pas de problèmes majeurs. Sur la commune au cours des 5 dernières années, seuls deux accidents corporels sont à déplorer. Les efforts mis en oeuvre pour l'aménagement de la RD 143 reflète le souci de la commune en matière de sécurité routière (sécurisation de la sortie d'école, zone 30, aménagements paysagers...).

A ce jour, les réseaux viaires ne présentent pas de gênes particulières tant en terme de fluidité que de sécurité. Les axes sont suffisamment calibrés pour supporter une hausse contrôlée du trafic automobile. L'aménagement de stationnements à proximité des services et des équipements publics autorise des arrêts sécurisés.

La desserte routière est donc globalement satisfaisante et la commune a su améliorer les conditions de circulation et de traversée du bourg. Par ailleurs, les aménagements projetés sur la RD 436 amélioreront la traversée Nord-Sud de Marles-en-Brie. L'aménagement d'un rond-point à la hauteur de la Croix Saint-Pierre réduira considérablement la vitesse et permettra un accès sécurisé à la commune.

• Capacités financières

Marles-en-Brie présente une bonne santé financière qui lui permet d'engager sereinement sa politique de développement et d'aménagement.

3.6 DES ESPACES NATURELS PEU SENSIBLES À PROXIMITÉ DU VILLAGE

Les espaces naturels présents sur le territoire communal sont porteurs d'une identité paysagère de grande valeur. Aux abords immédiats du tissu urbanisé, aucun espace naturel dit sensible n'a été recensé. Toutefois deux espaces paysagers repérés au Schéma Directeur ponctuent les abords de la zone bâtie, le PLU veille à préserver leur vocation naturelle actuelle.

Au regard des impératifs et des objectifs de développement, l'équilibre écologique et environnemental de la commune sera respecté. Le patrimoine forestier sera préservé, les espaces humides et les réseaux de rus (Certeau, Bréon, Monnoury) garderont leur diversité écologique et paysagère car suffisamment éloignés de toute urbanisation existante pour ne pas mettre en péril leur maintien.

Quant à l'activité agricole, elle ne connaîtra pas de pression foncière liée aux enjeux de développement et d'urbanisation. En effet l'ambition du PLU est de pérenniser l'activité agricole. Les fermes disposant d'un accès direct sur les parcelles cultivées resteront en contact immédiat avec l'espace agricole. Outre le maintien des espaces naturels agricoles, la volonté est de maintenir l'activité sur la commune en limitant au mieux tout conflit lié aux intérêts fonciers et en assurant aux agriculteurs des conditions de travail de qualité (bonne accessibilité aux champs par exemple...).

3.7 SCHÉMA DIRECTEUR ET DU PADD : DES AMBITIONS COHÉRENTES

La définition des enjeux démographiques et de développement urbain s'inscrivent dans le respect des prescriptions du Schéma Directeur d'Armainvilliers.

3.7.1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE

Marles-en-Brie présente un profil urbain suffisamment affirmé pour que les objectifs de développement du PADD soient cohérents avec le statut et le poids de la commune sur le territoire d'Armainvilliers.

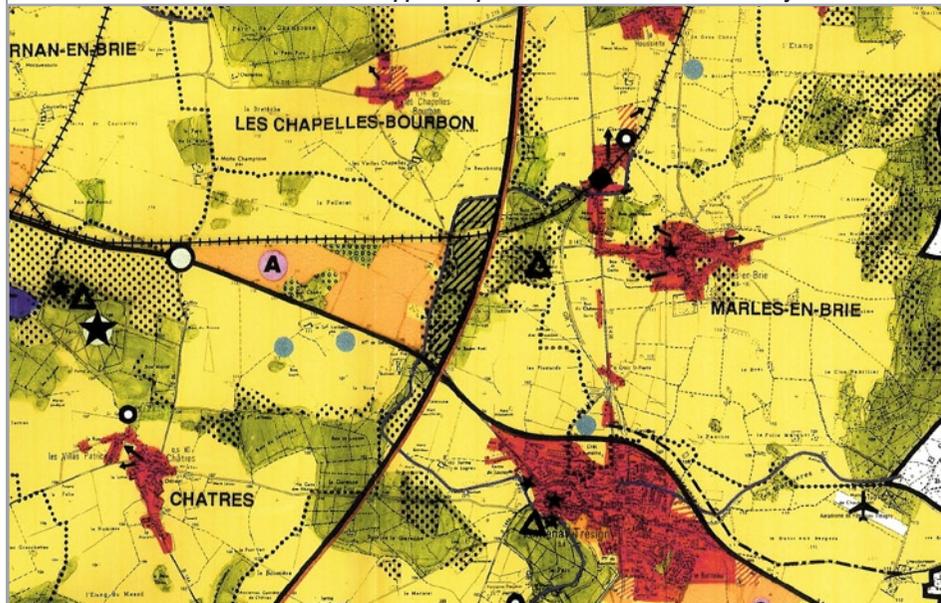
La commune, entre 1990 et 2015, connaîtra un développement démographique de 30% :

- 1990 : 1 095 habitants recensés
- 2015 : 1 423 habitants projetés

Le développement démographique défini pour les 10 prochaines années semble une stratégie raisonnable à laquelle la commune peut répondre aisément sans rompre l'équilibre urbain existant.

L'ambition n'est pas d'engager un développement qui risquerait de rompre l'harmonie et l'équilibre actuel du territoire. Il s'agit de mettre en valeur un ensemble d'atouts mais également de répondre à des impératifs liés au développement économique solidaire des communes de l'aire du Schéma Directeur.

Extrait de la carte du Schéma Directeur approuvé par le SIEP d'Armainvilliers le 15 juin 2000



Cet extrait de carte représente la trame urbaine de Marles-en-Brie en 1990 :

“ Tissu urbanisé

Il s'agit de la trame urbaine principale des 15 communes du SIEP. (Pour mémoire, l'état initial de 1990, référence au SDRIF, tel que l'avait repéré le document du Mode d'Occupation des Sols de l'AURIF en 1994)“ extrait du rapport de présentation du Schéma Directeur d'Armainvilliers p. 132)

3.7.2 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DISPONIBLE

La description du tissu urbain existant de 1990 est basée sur les données du bilan MOS de l'IAURIF daté de 1990. L'estimation de la capacité de développement modéré est calculé à partir de ce bilan. En s'appuyant sur ces données, les superficies pouvant être ouvertes à l'urbanisation au Plan Local d'Urbanisme ont pu ainsi être évaluées :

Rappel des données MOS Total urbain construit en 1990

	Bilan MOS 1990
Total urbain construit	57 ha 9
Total urbain ouvert (les parcs et jardins ne sont pas pris en compte)	3 ha
TOTAL	60 ha 9

Evaluation des disponibilités restantes

- 60 ha 9 x 25% = 15ha22 de foncier “potentiellement disponible“ dans le cadre du développement modéré des bourgs et hameaux ruraux
- 60 ha 9 + 15 ha22 = 76ha12 ha de zones urbaines et d'urbanisation future jusqu'en 2015

Marles-en-Brie bénéficie donc d'un potentiel de développement de 15 ha 22 hectares. Cette capacité d'évolution s'inscrit dans le respect du développement modéré des bourgs et hameaux ruraux défini au Schéma Directeur (capacité de développement de 25%)

Le calcul des superficies du Plan Local d'Urbanisme (tableau des superficies page 102) atteste du respect de cette capacité de développement modéré.

Zone urbaines et d'urbanisation future au PLU

	PLU
Zones U	66 ha 75
Zones 1AU et 2AU	9 ha 03
Total	75 ha 78

La capacité d'évolution définie au PLU s'inscrit dans le cadre du développement modéré des bourgs et hameaux ruraux. Au PLU, la superficie des zones urbaines et d'urbanisation future s'élève à 75ha78, elle est donc légèrement inférieure aux capacités réellement disponibles (76ha12).

4. LES ORIENTATIONS QUALITATIVES DU PADD

Outre les données quantitatives, l'ambition du P.A.D.D. est d'apporter un objectif qualitatif dans le projet communal.

4.1 LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE

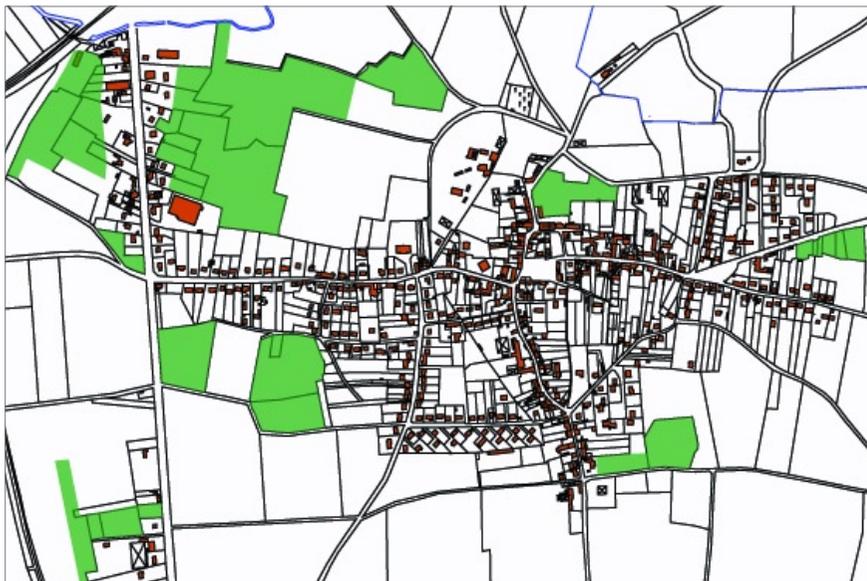
La préservation du cadre de vie nécessite une attention particulière. Marles-en-Brie doit préserver ses atouts d'aujourd'hui pour les générations futures. Il s'agit de poursuivre une politique engagée depuis plusieurs années tout en veillant à la faire évoluer dans le droit fil d'exigences nouvelles, notamment en matière d'environnement, de renforcement de la protection du patrimoine bâti par exemple.

Trois orientations générales ont été définies. Elles correspondent à des enjeux stratégiques pour une commune d'Île-de-France ayant à cœur de maintenir sa singularité et son identité rurale :

- La préservation des espaces naturels et des paysages ruraux,
- La valorisation du patrimoine bâti, architectural et paysager de la Brie,
- Le maintien et le renforcement des activités, des services et des commerces

Ceinture boisée à maintenir

Principaux bois formant la ceinture boisée. Les jardins privés, les vergers situés à l'arrière des parcelles complètent la structure paysagère



4.1.1 PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES RURAUX

Marles-en-Brie se caractérise par la présence d'éléments paysagers structurant 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 bouquetaux, les arbres isolés, le ru du Bréon et sa végétation, les mares... bénéficieront 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...).

4.1.2 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.A.D.D. doit veiller à transmettre ce capital aux générations futures et à faire évoluer sans à-coups, sans grands bouleversements du tissu bâti.

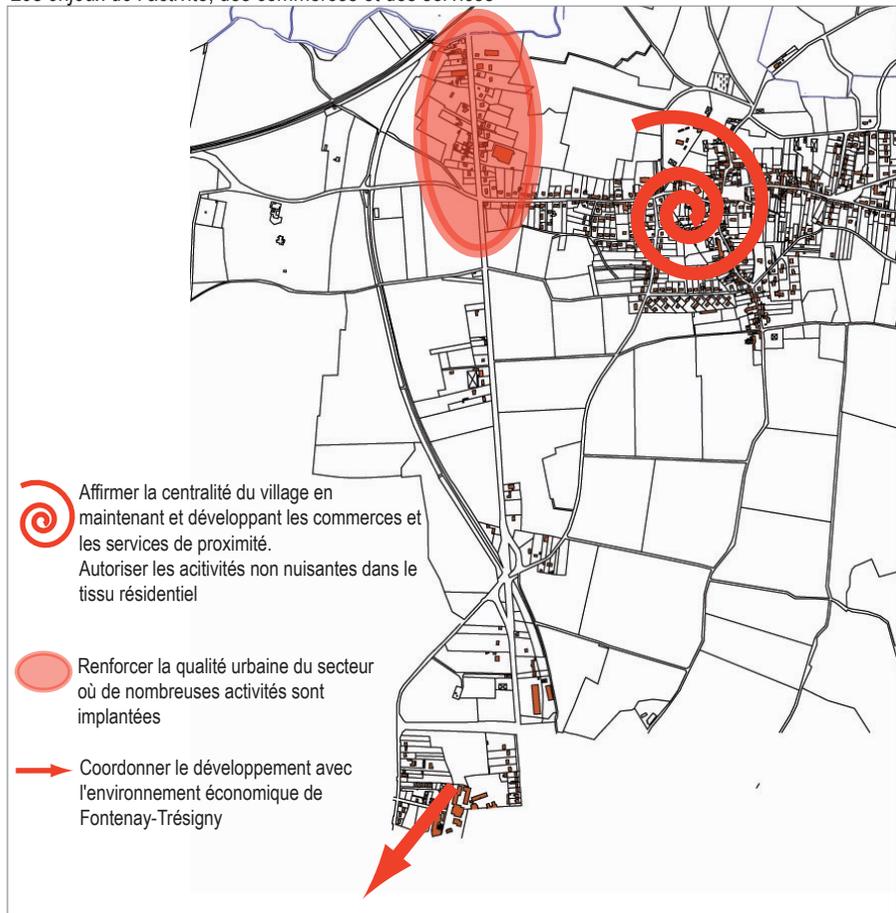
Valoriser le patrimoine bâti ancien et la qualité architecturale du centre du village

La protection du patrimoine bâti est liée à la valorisation et à la restauration des constructions anciennes. Les murs de pierres dures, le petit patrimoine rural, les constructions anciennes à l'architecture briarde, notamment autour de la place de la mairie, font l'objet d'une protection liée au périmètre de protection

Veiller à la cohérence de la volumétrie entre les constructions anciennes et contemporaines



Les enjeux de l'activité, des commerces et des services



des monuments historiques.

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 assurera le maintien de l'identité de la commune notamment par le respect des règles de volumétrie.

4.1.3 MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITÉS, LES SERVICES ET LES COMMERCES

L'animation, la dynamique communale reposent sur la présence d'un tissu d'activités important. Le Plan Local d'Urbanisme respectera les grands principes d'organisation de l'activité et des services, à savoir :

- un regroupement d'activités le long de la route départementale 436,
- une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances pour le voisinage (professions libérales, commerces de proximité, services...).

Le projet de la commune tient compte de la zone d'activités intercommunale située sur la commune de Châtres qui jouera 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.

La route départementale 436 demeurera 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 apportée aux abords de la route départementale afin de renforcer l'attractivité 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 devront 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, la place de la mairie, constituent 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. Le PLU doit veiller à maintenir et à proposer des conditions d'accueil et de développement pour les activités de commerces et de services en :

- favorisant un développement centré sur le bourg,
- maintenant un axe de voirie passant (flux de transit et de desserte) en centre bourg
- limitant les nuisances liées au trafic automobile par des aménagements spécifiques (zones 30, ralentisseurs...),
- bénéficiant des possibilités de stationnement à proximité de la place de la Mairie.

Affirmer le principe de tour de ville



4.2 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 a été préservé au cours des périodes d'extensions. 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'organiseront sur cette logique de chemin piétonnier périphérique.

Les liaisons piétonnes (sentes) seront 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.

Une liaison aménagée entre la gare SNCF et le cœur de village assurerait une desserte rapide et sécurisée pour les usagers du train. Elle desservirait le centre de la commune, les principaux services situés autour de la place de la Mairie. Il s'agit de répondre aux nouvelles pratiques en matière de déplacements et aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains qui favorise les déplacements doux.

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.

3^{ÈME} PARTIE

JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

LES TEXTES

			Les textes	Zones concernées
Zones Urbaines Art. R 123-5 CU	U	U	Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	<ul style="list-style-type: none"> • Zone constructible desservie par les réseaux
Zones à urbaniser Art. R 123-6 CU	NA	AU	Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.	<ul style="list-style-type: none"> • Zone qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours • Zone à aménager après évolution du PLU
Zones agricoles Art. R 123-7 CU	NC	A	Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique • Zones d'implantation des services publics ou d'intérêt collectif
Zones naturelles Art. R 123-8 CU	ND	N	Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de protection paysagère • Zone forestière • Zone où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de prévoir leur modalités d'intégration paysagère
Zones de faible urbanisation	NB		Supprimées	

1. CHOIX DU ZONAGE

Chaque zone correspond à une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tout projet de construction ou de travaux.

Le règlement est conçu comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine, de mise en œuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Afin de favoriser la mixité de l'occupation du territoire les articles 1 et 2 du règlement ont été modifiés par rapport au POS :

- l'article 1 détermine « les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits »
- l'article 2 précise « les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières ».

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone. Ainsi est assurée la compatibilité des constructions à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble des possibles.

2. EXPLICATIONS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les explications des principales prescriptions réglementaires sont présentées par zones :

- zones urbaines (zone UA - secteur UAa, UB - secteur UBm, UC, UM, US)
- zones à urbaniser (zone 1AU - secteur 1AUa, zone 2AU)
- zones agricoles (Zone A - secteur Ap)
- zones naturelles (Zone N - secteurs Ne, Nh, Nj, Njp)

2.1 ZONES URBAINES

2.1.1 ZONE UA : TISSU BÂTI ANCIEN À VOCATION RÉSIDENTIELLE MIXTE

Spécificités du règlement et justifications

• **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Permettre l'implantation de services, de commerces et d'équipements dans le respect du principe de mixité urbaine et de la vocation résidentielle,
- Maintenir et renforcer les activités pour porter la logique de développement du centre bourg défini au PADD,
- Favoriser la présence d'activités pour assurer l'animation du village (enjeu défini au PADD),
- Affirmer la centralité du centre bourg dans un tissu bâti pavillonnaire en développement.

• **Accès et voirie :**

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, d'éviter les encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• **Desserte par les Réseaux :**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de la Houssaye-en-Brie,
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain afin de limiter les ruissellements et maîtriser les apports dans le réseau,
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets. Pour la création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs des déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour optimiser la collecte des déchets, éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé pour parfaire l'embellissement de la commune.

• **Superficie des terrains :**

- A la différence du POS, Le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
- les constructions en zone UA sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, aucune

superficie minimale ne doit être définie,

- les terrains en zone UA ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

En zone UA : implantation dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres :

- Conserver les mêmes règles d'implantation que celles définies au POS et maintenir la forme urbaine traditionnelle.

En secteur UAa : implantation à l'alignement :

- Créer un cadre architectural et matérialiser la limite de l'espace public par un alignement des façades,
- Reprendre les caractéristiques de l'organisation du bâti traditionnel,
- Conserver la morphologie bâtie existante autour de la Place de la Mairie,
- Affirmer la centralité du village,
- Préserver l'implantation traditionnelle le long des rues d'Orceaux et Olivier par le maintien du front bâti continu et des cours briardes.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

En zone UA : sur au moins une des deux limites séparatives ou en retrait

- Maintenir une trame bâtie resserrée à condition que des mesures de protection du voisinage soient garanties (éloignement minimale des baies principales et des murs aveugles).
- Favoriser, par un jeu de recul ou d'alignement, la lecture et la présence des équipements dans le paysage bâti.

En secteur UAa : implantation sur les deux limites séparatives

- Reprendre les règles d'implantation caractéristique du bâti traditionnel,
- Conforter la densité du bâti autour de la place de la Mairie,
- Assurer une succession des façades des constructions pour affirmer le tracé de la rue et éviter les espaces intermédiaires vides et à la domanialité incertaine.

Implantation des piscines à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

- Respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place de dispositif de sécurité autour des bassins (exemple : grille...).

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Alors que le POS n'imposait pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës, le Plan Local d'Urbanisme introduit une règle assurant une distance minimale afin d'éviter tout problème lié :
- à l'éclaircissement des pièces principales, au problème de voisinage, à l'intimité des résidents.

La distance minimale est :

- de 8 mètres en cas de présence d'une ou plusieurs baies principales,
- de 3,5 mètres en cas de mur ou pignon aveugle

• **Hauteur des constructions, les mêmes règles de hauteur se perpétuent entre le POS et le PLU**

En zone UA : la hauteur est limitée à 12m au point le plus haut de la construction

- Conserver les prescriptions définies au POS afin d'assurer une cohérence et une harmonie des hauteurs sur le long terme.

Le long des rues d'Orceaux, Caron et Olivier et en secteur UAa, la hauteur est limitée à 14m au point le plus haut :

- Conserver les hauteurs existantes autour de la place de la Mairie,
- Maintenir les prescriptions définies au POS afin d'assurer une cohérence et harmonie des hauteurs sur le long terme,
- Affirmer la centralité du centre bourg dans le paysage bâti,
- Identifier la structure urbaine originelle qui s'est développée le long des rues d'Orceaux, Caron et Olivier,
- Respecter la silhouette du centre de la commune.

• **Aspect extérieur :**

- Les prescriptions ont été définies pour :

- conserver et de perpétuer les caractéristiques traditionnelles du bâti architectural briard,
- répondre aux orientations du PADD qui veille à valoriser le patrimoine bâti,
- autoriser des évolutions du bâti ancien sans à-coups, sans grands bouleversements,
- permettre aux constructions neuves de reprendre des principes architecturaux locaux pour créer une cohérence entre bâti ancien et bâti contemporain.

- Le périmètre de protection des monuments historiques complète le dispositif instauré par le règlement du PLU

• **Stationnement des véhicules :**

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols puisque les seuils définis sont cohérents avec les besoins estimés,
- Définition de nouvelles règles de stationnement pour répondre aux évolutions du parc automobile.

• **Espaces libres et plantations :**

- Afin de conserver une trame végétale à l'arrière des parcelles, 30% des unités foncières supérieures à 400m² doivent être laissés libres de construction et aménagés en espace jardiné.
- Reprise du paysagement minimal défini au POS dans le cas d'opération d'ensemble : 1 arbre de haute tige pour 500m² de superficie laissée libre de construction
- Préserver les arbres répertoriés sur les documents au titre de l'article L. 123-1 7° du CU pour répondre aux ambitions du PADD qui préconise la protection patrimoniale et notamment la préservation des arbres remarquables.

• **Coefficient d'Occupation des Sols :**

- Il n'a pas été fixé de règles de coefficient des sols dans la mesure où les règles de hauteur, d'implantation permettent de maîtriser efficacement la densification de la zone.

2.1.2 ZONE UB : TISSU PAVILLONNAIRE

Spécificités du règlement et justifications en zone UB

• **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Conforter la vocation résidentielle de la zone,
- Assurer une animation des zones pavillonnaires en autorisant la présence d'activités,
- Etre cohérent avec les objectifs du PADD qui cherche à maintenir "la dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances pour le voisinage",

• **Accès et voirie :**

- Définir une largeur minimale des accès à 3 mètres lorsque les accès ont une longueur inférieure à 5 mètres pour éviter tout problème d'accessibilité.
- Définir une largeur minimale des accès à 5 mètres lorsque les accès ont une longueur supérieure à 5 mètres afin de :
 - permettre le croisement de deux véhicules,
 - faciliter l'accessibilité aux services de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

• **Desserte par les Réseaux :**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de la Houssaye-en-Brie,
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain afin de limiter les ruissellements et maîtriser les apports dans le réseau,
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets : pour la création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de des déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour améliorer la collecte et éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé.

• **Superficie minimale des terrains :**

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
 - les constructions situées en zone UB sont desservies par l'assainissement collectif donc aucune superficie minimale ne doit être définie,
 - les constructions et les terrains en zone UB ne présentent pas un intérêt architectural et/ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande de 0 à 15m :**

En zone UB :

- Reprise au Plan Local d'Urbanisme des dispositions définies au Plan d'Occupation des Sols afin de composer une forme urbaine cohérente,
- Les règles d'implantation sont limitées en profondeur pour donner une priorité au tracé de l'espace

public dans l'organisation du tissu bâti,

- Assurer une "homogénéisation" de l'implantation du bâti entre la zone UA et UB,
- Autoriser les constructions dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres pour assurer une cohérence avec l'implantation des constructions existantes
- Favoriser une animation du paysage urbain par des jeux de recul du bâti par rapport aux voies de circulation,
- Permettre le stationnement des véhicules en aménageant un stationnement privatif sur la parcelle,
- Décourager, dans la mesure du possible, des implantations de constructions dites en deuxième et troisième rideau,
- Conserver les fonds de parcelles en jardin d'agrément, potager, verger... pour marquer une transition avec l'espace rural et naturel.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Implantation en recul des limites séparatives afin de limiter les nuisances visuelles d'une unité foncière à une autre,
- Perpétuer les règles d'implantation définies au POS.

Implantation des piscines à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

- Respecter une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives pour limiter les problèmes de nuisances sonores et permettre la mise en place de dispositif de sécurité autour des bassins (exemple : grille...).

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

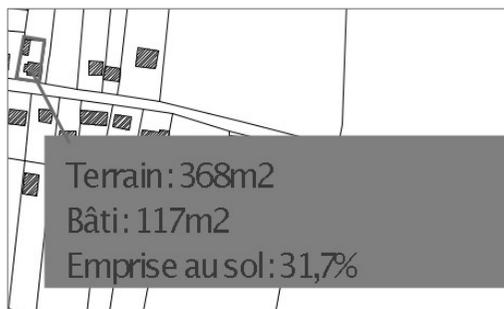
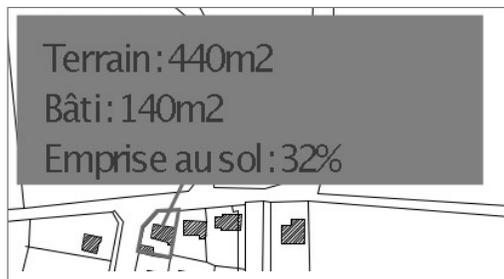
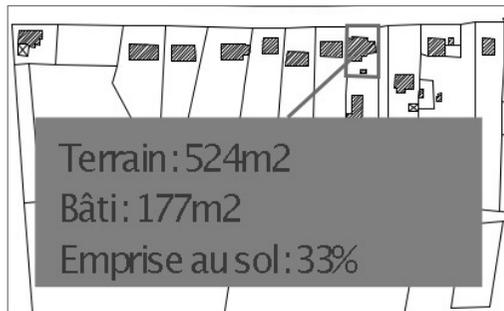
- Alors que le POS n'imposait pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës, le Plan Local d'Urbanisme introduit une règle assurant une distance minimale afin d'éviter tout problème lié :
- à l'éclairage des pièces principales,
 - au problème de voisinage,
 - à l'intimité des résidents.

La distance minimale est définie dans le respect de la trame pavillonnaire résidentielle

- de 8 mètres en cas de présence d'une ou plusieurs baies principales,
- de 4 mètres en cas de mur ou pignon aveugle

• **Emprise au sol : 40% de l'unité foncière**

- Définir une emprise au sol cohérente avec la réalité de terrain,
- Respecter la densité du tissu bâti existant,
- Maintenir la densité définie au POS pour conserver une densité de construction homogène dans le temps,
- Limiter la densification afin de pérenniser le caractère d'interface entre le centre bourg et les espaces agricoles et naturels,
- Permettre une évolution des constructions existantes pour répondre à des nouvelles exigences de confort.



• **Hauteur des constructions limitée à 11mètres au point le plus haut de la construction**

- Reprendre au Plan Local d'Urbanisme les règles de hauteur définies au POS pour composer une ligne de faîtage cohérente et respecter la silhouette existante,
- Maintenir les règles de hauteur actuelle de la zone pavillonnaire en évitant qu'une construction nouvelle ne vienne casser la silhouette par un pic de hauteur incompatible avec l'environnement bâti,
- Contenir la hauteur des constructions pour assurer une harmonie visuelle
- Marquer une gradation des hauteurs de constructions depuis la ceinture du village en direction du centre bourg,

• **Prescriptions architecturales**

- Répondre aux objectifs définis au PADD pour assurer le maintien de l'identité de la commune en veillant à l'intégration des constructions nouvelles et en préservant les principes architecturaux briards,
- Assurer une diversité architecturale pour éviter un tissu pavillonnaire indifférencié,
- Préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages,
- Renforcer la qualité architecturale et urbaine en veillant à l'intégration des annexes qui doivent présenter le même soin que les constructions principales,
- Veiller à une intégration optimale des antennes paraboliques afin de réduire leur impact dans le paysage environnant naturel ou bâti.

• **Stationnement des véhicules :**

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols puisque les seuils définis sont cohérents avec les besoins estimés,
- Définition de nouvelles règles de stationnement pour répondre aux évolutions du parc automobile des ménages ou des activités présentes sur la commune.

• **Prescriptions paysagères**

- Composer un tissu résidentiel de qualité en veillant :
 - à l'insertion paysagère des aires de stockage et de dépôts pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public,
 - au paysagement des espaces laissés libres de construction

- Repérer au titre de l'article L123-1 9° du Code de l'urbanisme certains arrières de parcelles afin d'interdire leur urbanisation : l'enjeu est de maintenir des respirations vertes dans le tissu bâti et ménager une transition avec les zones naturelles proches.

- Reprise du paysagement minimal défini au POS dans le cas d'opération d'ensemble : 1 arbre de haute tige pour 500m² de superficie laissée libre de construction. Le Plan Local d'Urbanisme impose une distance minimale entre la plantation et les constructions à usage d'habitat pour limiter les problèmes liés à l'éclairage des pièces notamment.

• **Coefficient d'Occupation des Sols :**

- Il n'a pas été fixé de règles de coefficient des sols dans la mesure où les règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol limitent efficacement la densification de la zone.

Spécificités du règlement et justifications en zone UBm

• **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Autoriser la présence d'activités pour répondre aux objectifs définis au PADD qui veille à conforter l'activité le long de la RD 436,
- Maintenir la mixité des fonctions qui avait été définie au POS.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Reprise des dispositions d'implantation définies au POS pour perpétuer une unité de la forme urbaine le long de la RD 436,
- Permettre le stationnement des véhicules sur la propriété afin d'éviter le stationnement sur le domaine public et donc d'éviter les risques d'accidents,
 - Implanter les constructions à un minimum de 6 mètres de la voie afin de respecter une marge d'isolement le long de la Route Départementale 436 et maintenir une bonne visibilité.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Reprise des dispositions d'implantation définies au POS qui ont fait leur preuve et composent un tissu bâti relativement lâche :
- Autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives,
- Autoriser l'implantation en retrait avec un minimum de 3,5m : maintenir une aération du bâti.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

- Règle d'implantation identique à la zone UB afin d'éviter une densification des constructions sur les parcelles et donc une densification des constructions en bordure de la RD 436,

• **Emprise au sol :**

- 60% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité pour permettre l'implantation de constructions consommatrices d'espace,
- Etre en cohérence avec les principes du PADD qui pérennisent l'existence de ce secteur où sont regroupées des activités consommatrices d'espace,
- 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation pour assurer une densité homogène avec le tissu bâti de la zone UB,
- Veiller à ne pas densifier mais à conforter ce secteur traversé par la RD 436.

• **Hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction**

- Reprendre les hauteurs de constructions définies au POS,
- Inscrire les nouvelles constructions dans la forme urbaine environnante existante,
- Répondre à certaines contraintes techniques et architecturales liées aux constructions à usage d'activité.

2.1.3 ZONE UC : CITÉS AUMAÎTRE

Spécificités du règlement et justifications en zone UC**• Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Affirmer la vocation mixte de la zone en autorisant les constructions à usage d'habitat et d'activités,
- Mettre en cohérence les prescriptions réglementaires avec les objectifs du PADD. En effet, le PADD affiche une volonté de pérenniser la dynamique économique existante sur la commune.

• Accès et voirie :

- Interdire les accès directs sur la Route Nationale 4,
- Faciliter l'accessibilité aux services de lutte contre l'incendie, des véhicules de ramassage d'ordures ménagères.

• Desserte par les Réseaux :

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de La Houssay-en-Brie,
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain pour limiter les rejets dans les réseaux et les ruissellements des eaux pluviales.
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets : pour la création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs des déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour améliorer la collecte et éviter leur épandage sur le domaine public ou privé.

• Superficie des terrains :

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
- les constructions situées en zone UC sont desservies par l'assainissement collectif
- les constructions et les terrains en zone UC ne présentent pas un intérêt architectural et/ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Autoriser les constructions dans une bande comprise entre 4 et 10 mètres pour assurer une cohérence avec les dispositions définies au POS,
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions avec celles définies sur la zone UB de Fontenay-Trésigny (implantation des constructions dans une bande comprise entre 4 et 10m de l'alignement ou de la voie de desserte),
- Favoriser, par un jeu de recul ou d'alignement, la lecture et la présence des équipements dans le paysage bâti.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Autoriser les constructions soit en limites séparatives soit en retrait de 3,5 mètres minimum,
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions du quartier de la Cité Aumaître et de la zone UB de Fontenay-Trésigny pour une cohérence de la forme urbaine.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

• Emprise au sol fixée à 50% de l'unité foncière

- Ne pas densifier ce secteur longé au Nord par la Route Nationale 4 et à l'Est par l'Avenue du Général Leclerc,
- Mettre en cohérence l'emprise au sol de la zone avec celle de la zone UB de Fontenay-Trésigny.

• Hauteur des constructions limitée à 11mètres au faitage

- Reprendre les dispositions fixées au POS pour maintenir une silhouette cohérente sur le long terme,
- Maintenir la silhouette urbaine actuelle en fixant la hauteur avec la réalité de terrain,
- Contenir la hauteur des constructions pour assurer une harmonie visuelle avec les constructions voisines situées sur le territoire de Fontenay-Trésigny,
- Maîtriser les hauteurs de constructions le long de l'avenue du G. Leclerc.

• Prescriptions architecturales :

- Répondre aux objectifs définis au PADD pour assurer le maintien de l'identité de la commune en veillant à l'intégration des constructions nouvelles et en préservant les principes architecturaux briards,
- Accompagner la qualité urbaine du centre ville de Fontenay-Trésigny situé à proximité de la zone UC,
- Assurer une diversité architecturale pour éviter un tissu pavillonnaire indifférencié.

• Stationnement des véhicules :

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols, les seuils définis étant cohérents avec les besoins estimés,
- Définition de nouvelles règles de stationnement en complément de celles existantes pour répondre aux évolutions du parc automobile des ménages ou des activités présentes sur la commune.

• Prescriptions paysagères

- Les espaces libres de constructions, les délaissés et marges de recul doivent être traités en espace vert ou jardins. Le PLU veille à assurer un paysagement des espaces privés (cours et jardins) visibles depuis le domaine public. Il s'agit d'apporter une plus-value payagère.
- Reprise du paysagement minimal défini au POS dans le cas d'opération groupée : 1 arbre de haute tige pour 500m² de superficie laissée libre de construction. Le Plan Local d'Urbanisme impose une distance minimale entre la plantation et les constructions à usage d'habitat pour limiter les problèmes liés à l'éclairage des pièces par exemple.

• Coefficient d'Occupation des Sols : 0,50

- le COS est identique à celui de la zone UB de Fontenay-Trésigny afin d'assurer une forme urbaine cohérente
- En définissant un COS, des implantations de constructions et une emprise au sol identique à la zone UB de Fontenay Trésigny, le règlement est cohérent avec les objectifs du PADD qui affiche une volonté de développer le secteur de la cité Aumaître avec le tissu bâti de Fontenay-Trésigny.

2.1.4 ZONE UM : TISSU BÂTI À USAGE D'ACTIVITÉ LE LONG DE LA RD 436

Spécificités du règlement et justifications en zone UM**• Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Autoriser les constructions à usage d'activités,
- Permettre les constructions à usage d'habitation de gardien nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité existante.

• Desserte par les Réseaux :

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de Fontenay-Trésigny.
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain afin de limiter les ruissellements.
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets : pour la création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs des déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour améliorer la collecte et éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé.

• Superficie des terrains :

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
- Les constructions en zone UM sont toutes desservies par un dispositif d'assainissement collectif par conséquent aucune superficie minimale ne doit être définie,
- les terrains et les constructions en zone UC ne présentent pas un intérêt architectural et/ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Reprise des dispositions d'implantation définies au POS pour perpétuer une unité de la forme urbaine le long de la RD 436 et avec la zone UBm,
- Permettre le stationnement des véhicules sur la propriété afin d'éviter le stationnement sur le domaine public et donc d'éviter les risques d'accidents,
- Maintenir une visibilité dégagée en imposant un recul des constructions,
- Planter les constructions à un minimum de 6 mètres de la voie afin de respecter une marge d'isolement le long de la Route Départementale 436.

• Implantation des constructions par rapport aux voies limites séparatives :

- L'implantation des constructions en zone UM est identique à celles définies en zone UBm afin de maintenir une implantation cohérente le long de la RD 436 :
- Autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives,
 - Autoriser l'implantation en retrait avec un minimum de 3,5m : maintenir une aération du bâti

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

• Emprise au sol :

- 60% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité pour permettre l'implantation de constructions consommatrices d'espace,
- Etre en cohérence avec les principes du PADD qui pérennisent l'existence de ce secteur où sont regroupées des activités consommatrices d'espace,
- 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation pour assurer une densité homogène avec le tissu bâti de la zone UB,
- Veiller à ne pas densifier ce secteur traversé par la RD 436. Il doit demeurer un espace bâti contenu et isolé sur la route reliant les communes de La Houssaye-en-Brie, Marles-en-Brie et Fontenay-Trésigny.

• Hauteur des constructions limitée :

- pour les constructions à usage d'habitation : 11 mètres au point le plus haut de la construction,*
- pour les constructions à usage d'activité : 12 mètres au point le plus haut de la construction,*

- Limiter l'impact visuel le long de la Route Départementale 436,
- Limiter la hauteur des constructions dans un paysage agricole de champs ouverts.

• Prescriptions architecturales :

- Prendre en compte les impératifs liés aux constructions à usage d'activité en autorisant les toitures terrasses,
- Caler les prescriptions réglementaires définies pour les constructions à usage d'habitation sur la réglementation des zones pavillonnaires.

• Stationnement des véhicules :

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols, les seuils définis étant cohérents avec les besoins estimés,

• Prescriptions paysagères

- Les espaces libres de constructions, les délaissés et marges de recul doivent être traités en espace vert ou jardins. Le PLU veille à assurer un paysagement des espaces privés (cours et jardins) visibles depuis le domaine public. Il s'agit d'apporter une plus-value payagère.
- Dissimuler derrière des haies vives ou des arbres à croissance rapide les aires de stockage et les dépôts pour limiter leur impact visuel dans le paysage agricole environnant et depuis le RD 436.

• Coefficient d'Occupation des Sols

- Il n'a pas été fixé de règles de Coefficient d'Occupation des Sols.

2.1.4 ZONE US : ZONE CORRESPONDANT À L'INSTITUT MÉDICO-ÉDUCATIF-DÉPARTEMENTAL

Spécificités du règlement et justifications en zone US**• Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Permettre les constructions indispensables au bon fonctionnement de l'Institut Médico-Éducatif Départemental,
- Autoriser les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement du centre.

• Accès et voirie :

- Reprise des dispositions du POS,
- Interdire les accès directs sur la déviation de la RN 4 classée voie express pour des raisons de sécurité routière,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• Desserte par les Réseaux :

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de la Houssaye-en-Brie.
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain pour limiter les ruissellements et les rejets dans les réseaux.
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets : un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour améliorer la collecte et éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé.

• Superficie des terrains :

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
- les constructions classées zone US sont desservies par l'assainissement collectif,
- les terrains et les constructions en zone US ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale,

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Implantation des constructions dans une bande de 4 à 10 mètres par rapport à la voie afin d'assurer une cohérence urbaine avec le tissu bâti de la zone UC et de de Fontenay-Trésigny
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions avec celles définies sur la zone UB de Fontenay-Trésigny (implantation des constructions dans une bande comprise entre 4 et 10m de l'alignement ou de la voie de desserte).

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Autoriser les constructions soit en limites séparatives soit en retrait de 3,5 mètres minimum
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions avec celles définies sur le quartier de la Cité Aumaître et la zone UB de Fontenay-Trésigny.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Le Plan Local d'Urbanisme comme le POS n'impose pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

• Emprise au sol :

- Le règlement ne concernant que l'IMED, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre à l'institution d'évoluer aisément sur ses terrains.

• Hauteur des constructions :

- Non réglementée pour répondre aux exigences de l'évolution et de l'extension du site de l'IMED.

• Aspect extérieur :

- Répondre aux objectifs définis au PADD pour assurer le maintien de l'identité de la commune en veillant à l'intégration des constructions nouvelles,
- Assurer une diversité architecturale des constructions accueillant du public,
- Préserver la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages,
- Renforcer la qualité architecturale et urbaine en veillant à l'intégration des annexes qui doivent faire l'objet du même soin que celui accordé aux constructions principales,
- Veiller à l'intégration des antennes paraboliques afin de réduire leur impact dans le paysage

• Stationnement des véhicules :

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols, les seuils définis étant cohérents avec les besoins estimés.

• Prescriptions paysagères :

- Les espaces libres de constructions, les délaissés et marges de recul doivent être traités en espace vert ou jardins. Le PLU veille à assurer un paysagement des espaces privés (cours et jardins) visibles depuis le domaine public. Il s'agit d'apporter une plus-value payagère,
- Une obligation de paysagement entre la RN4 et l'IMED a été prescrite afin d'insérer au mieux le projet d'extension de l'IMED dans son environnement immédiat.

• Coefficient d'Occupation des Sols

- Il n'a pas été fixé de règles de coefficient des sols.

2.2.1 ZONE 1AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE À COURT ET MOYEN TERMES

Spécificités du règlement et justifications en zone 1AU**• Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Favoriser une zone urbaine à vocation mixte à l'image de la zone UB,
- Répondre aux objectifs du PADD en veillant à l'animation de la commune,
- Permettre dans la zone 1AU comme sur l'ensemble des zones résidentielles la réalisation de tous les types de logements : privés, sociaux, en accession ou en location, quelque soit leur taille.

• Accès et voirie :

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers et à éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• Desserte par les Réseaux :

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de la Région de la Houssaye-en-Brie.
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain pour limiter les ruissellements et les rejets dans le réseau.
- Le PLU complète l'article 4 en introduisant des règles concernant les déchets : pour la création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de déchets doit être prévu. Il s'agit de regrouper les conteneurs pour améliorer la collecte, éviter leur éparpillement sur le domaine public ou privé pour contribuer à la qualité des espaces publics de la commune.

• Superficie des terrains :

- A la différence du POS, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne fixe pas de superficie parcellaire minimale car :
 - En zone 1AU, les constructions seront obligatoirement connectées au réseau assainissement collectif,
 - Les terrains en zone 1AU ne présentent pas un intérêt architectural ou paysager nécessitant la définition d'une superficie minimale.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Implantation des constructions dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport à la voie afin d'assurer une cohérence urbaine avec le tissu bâti existant de la zone UB
- Reprise au Plan Local d'Urbanisme des dispositions définies au Plan d'Occupation des Sols afin de composer une forme urbaine cohérente,
- Les règles d'implantation sont limitées en profondeur pour donner une priorité au tracé de l'espace public dans l'organisation du tissu bâti,
- Favoriser une animation du paysage urbain par des jeux de recul du bâti par rapport aux voies de circulation.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Autoriser les constructions soit en limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 3,5m soit avec un retrait conforme à la marge de recul fixée au plan de zonage.
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions avec celles définies dans les zones urbaines voisines.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Alors que le POS n'imposait pas de distance minimale entre deux constructions non contiguës, le Plan Local d'Urbanisme introduit une règle assurant une distance minimale afin d'éviter tout problème lié :
- à l'éclairage des pièces principales,
 - au problème de voisinage,
 - à l'intimité des résidents.

La distance minimale est définie dans le respect de la trame pavillonnaire résidentielle existante

- de 8 mètres en cas de présence d'une ou plusieurs baies principales,
- de 4 mètres en cas de mur ou pignon aveugle.

• Emprise au sol :

- Non réglementée en zone 1AU,
- 20% de l'unité foncière en zone 1AUa : situé à l'entrée Sud de la commune et à proximité d'un espace paysager remarquable repéré au Schéma Directeur, le secteur n'a pas vocation à connaître une densification trop importante.

• Hauteur des constructions :

En zone 1AU :

- Limiter la hauteur des constructions à 14 mètres maximum au point le plus haut pour être en cohérence avec les règles de hauteur définies le long de la rue Olivier.

En zone 1AUa :

- Reprendre au Plan Local d'Urbanisme les règles de hauteur définies à 11 mètres au POS pour composer une ligne de faitage cohérente et respecter la silhouette existante,
- Maintenir les règles de hauteur actuelles de la zone pavillonnaire en évitant qu'une construction nouvelle ne vienne casser la silhouette par un pic de hauteur incompatible avec l'environnement bâti,
- Contenir la hauteur des constructions pour assurer une harmonie visuelle
- Marquer une gradation des hauteurs de constructions depuis la ceinture du village en direction du centre bourg.

• Aspect extérieur :

- Les prescriptions correspondent à celles définies dans la zone UB pour afficher une continuité entre les pavillons existants et les futures constructions.

• Stationnement des véhicules :

- Reprise des règles de stationnement définies au Plan d'Occupation des Sols, les seuils définis étant

cohérents avec les besoins estimés,

- Le Plan Local d'Urbanisme introduit des dimensions minimales de stationnement à respecter.

• **Prescriptions paysagères :**

- Les espaces libres de constructions, les délaissés et marges de recul doivent être traités en espace vert ou jardins. Le PLU veille à un paysagement des espaces privés (cours et jardins) visibles depuis le domaine public. Il s'agit d'apporter une plus-value payagère aux extensions urbaines et d'appliquer les objectifs du PADD qui préconisent une ouverture des zones d'urbansation future dans une logique de continuité paysagère avec le paysage existant.

• **Coefficient d'Occupation des Sols**

En zone 1AU : Il n'a pas été fixé de règles de coefficient des sols dans la mesure où les règles de hauteur, d'implantation limitent efficacement la densification de la zone.

En zone 1AUa : le COS est fixé à 0,30 pour contrôler la densification de la zone située en entrée de ville et à proximité d'un espace paysager remarquable

2.2.2 ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION À LONG TERME

• **Ouverture à l'urbanisation par simple modification du Plan Local d'Urbanisme**

La zone 2AU est située en contact d'une bâtie existante. Cette zone est à vocation d'habitat mixte à l'image de la zone UB située à proximité. Le tissu bâti sera en harmonie avec la zone UB afin de maintenir une cohérence de forme urbaine

• **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

- Afin de ne pas compromettre la destination future de la zone 2AU toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée.

• **Accès et voirie :**

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• **Desserte par les Réseaux :**

La desserte par les réseaux sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin de répondre précisément aux besoins qui seront évalués ultérieurement.

• **Superficie des terrains :**

Non réglementée.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Implantation des constructions en retrait ou à l'alignement.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Implantation des constructions en retrait ou à l'alignement.

2.3 ZONE AGRICOLE

2.3.1 ZONE A : ZONE RÉSERVÉE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

• **Occupations et utilisations du sol, une mixité des fonctions :**

En zone A

- Autoriser les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles pour pérenniser l'activité (objectif du PADD),
- Pérenniser et préserver l'activité par un maintien des terres agricoles,
- Valoriser les paysages et le patrimoine local en autorisant des aménagements légers de découverte de la faune et de la flore dans la mesure où ils ne compromettent pas les activités agricoles et s'intègrent à l'environnement.

Dans le secteur Ap

Les abris pour animaux sont autorisés, s'il s'agit de structures légères nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, (abris pour chevaux par exemple...). Il s'agit de ménager une zone tampon avec le tissu bâti pour réduire dans la mesure du possible les conflits et les nuisances.

• **Accès et voirie :**

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• **Desserte par les Réseaux :**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA de La Houssaye-en-Brie
- L'infiltration des eaux de pluies doit être prioritairement recherchée sur le terrain.

• **Superficie des terrains :**

- Au PLU comme au POS non réglementée.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Implantation des constructions à 10 mètres par rapport à la voie.
- Implantation des constructions à 100 mètres par rapport à la limite de la plate-forme de la RN 4 classées en voies bruyantes.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Reprise au PLU des dispositions réglementaires du POS qui ont fait leur preuve.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

• **Emprise au sol :**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

• **Hauteur des constructions :**

- Reprise au PLU des dispositions réglementaires du POS qui sont adaptées à la zone A.

• **Aspect extérieur :**

- Insérer aux mieux les constructions autorisées dans un paysage agricole sensible composé de champs ouverts.

• **Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation pour ne pas gêner la circulation.

• **Coefficient d'Occupation des Sols**

- La définition d'un COS est interdite en zone agricole.

2.4 ZONE NATURELLE

2.4.1 ZONE N : ZONE NATURELLE

• **Spécificités du règlement et justifications**

Zone N

- Permettre les constructions et installations nécessaires à la gestion et l'entretien forestier.
- Valoriser les paysages et le patrimoine local en autorisant des aménagements légers de découverte de la faune et de la flore, aux sentiers de randonnées et liaisons douces dans la mesure où ils s'intègrent à l'environnement.
- Protéger les lisières des espaces boisés notamment des massifs de plus de 100 ha comme l'impose le SDRIF
- Autoriser les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères (les abris pour chevaux par exemple).

Secteur Ne

- Autoriser les équipements sportifs, culturels et de loisirs pour conforter ou développer le cas échéant la plaine de sport situé au Nord de la commune,
- Permettre l'extension du cimetière communal et autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière.

Secteur Nh : écarts et habitations isolées

- Autoriser les extensions des constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales régulièrement édifiées en définissant un périmètre d'évolution d'un petit site urbanisé.
- Interdire toute nouvelle construction pour ne pas :
 - favoriser le développement de ces hameaux disséminés dans un paysage ouvert et fragile,
 - éviter le mitage urbain le long de la RD 436,
 - porter les objectifs du PADD en conservant le caractère de hameau qui doit jouer un rôle d'accroche visuelle annonçant la présence du centre bourg depuis la RD 436.

Secteur Nj : zone de jardin

- Protéger les fonds de parcelles (vergers et potagers) situés dans le centre bourg ancien par un classement en zone N spécifique qui interdit toute nouvelle construction mis à part les abris de jardins,
- Être en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Armainvilliers qui a repéré ce secteur en tant qu'espace paysager remarquable.
- Être en cohérence avec les objectifs du PADD en protégeant les éléments paysagers structurants.

Secteur Njp : espaces publics

- Autoriser les aires de stationnement et les aménagement légers liés aux loisirs car il s'agit de répondre en partie au objectifs du PADD qui préconise la valorisation et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs
- La création d'une zone 2AU appelle obligatoirement la définition d'un espace public de qualité

suffisamment vaste pour avoir un impact qualitatif et attractif à l'échelle de la zone 2AU et à celle du centre bourg.

• **Accès et voirie :**

- Reprise des dispositions du POS,
- Les accès doivent être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers, éviter des encombrements qui pourraient s'avérer dangereux et générateurs de nuisances.

• **Desserte par les Réseaux :**

- Pour l'eau potable et les eaux usées, le PLU reprend les dispositions du POS et complète l'article concernant la gestion des eaux pluviales en intégrant les prescriptions définies par la SIAEPA.

• **Superficie des terrains :**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Implanter les constructions en retrait par rapport à la voie comme cela était prescrit au POS,
- Implanter les constructions à 100mètres par rapport à la limite de la plate-forme de la RN 4 et de la RN 36 classées voies express.

En secteur Nh : Implantation des constructions à 10 mètres par rapport à la voie.

- Reprise des prescriptions définies au POS pour assurer une cohérence sur le long terme,
- Assurer un recul suffisant des constructions pour permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Reprise des prescriptions définies au POS (implantation des constructions en limite ou en retrait) pour assurer une cohérence des règles sur le long terme,

En secteur Nh : Implantation en recul des limites séparatives afin de limiter les nuisances visuelles d'une unité foncière à une autre,

- Perpétuer les règles d'implantation définies au POS.
- Conserver le caractère de hameau de la Croix Saint Pierre.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

• **Emprise au sol :**

- Au PLU comme au POS non réglementé.

• **Hauteur des constructions :**

En zone N et en secteurs Ne et Njp : Au PLU comme au POS non réglementé.

En secteur Nh :

- Limiter les constructions à 7 mètres pour réduire l'impact visuel dans le paysage proche et éloigné.
- Reporter les hauteurs définies au POS pour ne pas créer de rupture visuelle par un pic de hauteur inesthétique.

En secteur Nj :

- limiter la hauteur des abris de jardins à 3m pour préserver la qualité de ce secteur composé de vergers et de potagers.

• **Prescriptions architecturales**

- Insérer aux mieux les constructions autorisées dans un paysage naturel de qualité mais relativement fragile car très ouvert.

• **Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation pour ne pas gêner la circulation.

• **Coefficient d'Occupation des Sols**

- Il n'a pas été fixé de règles de coefficient des sols.

2.5 CALCUL DES SUPERFICES DE ZONES

La superficie totale de la commune est de 13 Km². Le tableau ci-contre récapitule les superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme :

- les zones à urbanisation future à vocation résidentielle et économique (AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles (N)
- les zones urbaine à vocation d'habitat
- les zones urbaine à vocation d'activités économiques

Tableau de synthèse des superficies de zones

Zones	Superficie PLU
1AU - secteur 1AUa	- 0 ha 96 - 2 ha 30
2AU	- 5 ha 77
Total zone à urbanisation future	9 ha 03
Zone N - secteur Ne, - secteur Nh - secteur Nj - secteur Njp	- 459 ha 89 - 3 ha 54 - 9 ha 04 - 6 ha 72 - 1 ha 57
Total zone naturelle	480 ha 76
Zone A - secteur Ap	- 687 ha 26 - 34 ha 36
Total zone agricole	721 ha 62
Zone UA - secteur UAa	- 12 ha 30 - 3 ha 10
Zone UB - secteur UBm	- 28 ha 95 - 9 ha 01
Zone UC	- 5 ha 01
Zone UM	- 3 ha 10
Zone US	- 5 ha 28
Total zone urbaine	66 ha 75
TOTAL SUPERFICIE	1 278 ha

Explication de l'évolution des superficies de zones :

- **Zone Urbaine** : l'augmentation de la superficie des zones urbaines s'explique par :
 - le classement des zones d'urbanisation future du POS en zone urbaine au PLU. En effet les zones INAa, INAb, INAc, INAd, INAe sont aujourd'hui urbanisées, le PLU les a classées en zone UB,
 - le classement en zone US du lieu-dit "les Carrières" (IMED) qui était une zone NCb au POS.
- **Zone Naturelle** : l'augmentation de la superficie totale de la zone N résulte notamment :
 - d'un classement en zone N de la zone NCa du POS située à l'ouest de la RN 36. En effet cette zone correspond à la localisation des espaces compensatoires de la ZAC de Châtres qui se traduit par une obligation de planter sur la commune de Marles-en-Brie au Schéma Directeur d'Armainvilliers,
 - de l'intégration en zone N des écarts et des constructions isolées. Le PLU a créé un secteur spécifique appelé Nh, ces constructions isolées étaient en zone NCa au POS,
 - de l'identification en secteur Ne du stade, des équipements sportifs, du cimetière au PLU. Au POS, ces équipements étaient classés en zone NCa.
 - de la bande de 60 mètres en lisière des espaces boisés de plus de 100 hectares.

2.6 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les Emplacements Réservés sont liés à l'évolution de la commune. Leur nombre est strictement limité et correspond aux besoins de la commune :

- 1 E.R. a été défini pour l'agrandissement du cimetière,
- 1 E.R. est destiné à l'aménagement d'un square,
- 4 E.R. ont été définis pour l'aménagement de liaisons douces afin de compléter le réseau existant et aménager un tour de ville. La définition de ces 3 E.R. répondent aux objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement à savoir l'amélioration du réseau piéton existant et l'extension de son maillage dans la commune et à sa périphérie.

Tableau de synthèse des emplacements réservés

N°	Opération	Superficie / longueur	Bénéficiaire
1	Agrandissement du cimetière	1 800 m ²	Commune
2	Création d'un chemin piétonnier entre la rue du Marchais et le chemin	166 m	Commune
3	Création d'un accès communal et d'un chemin piétonnier entre la rue du Marchais et la rue d'Orceaux	1 297 m ²	Commune
4	Création d'un square et d'un espace	5 514 m ²	Commune
5	Création d'un chemin piétonnier	112 m	Commune
6	Création d'un chemin piétonnier	152 m	Commune

4^{ÈME} PARTIE

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMTE DE L'ENVIRONNEMENT AU PLU

1. PLU ET ENVIRONNEMENT : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE

La prise en compte de l'environnement a été un objectif majeur tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et comme en atteste l'ensemble du rapport de présentation.

La prise en compte de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine présent sur la commune.

Les connaissances actuelles sur l'état initial de l'environnement ne font apparaître aucune espèce faunistique et floristique protégée sur le territoire de Marles-en-Brie. Cependant, le Plan Local d'Urbanisme protège l'environnement. Le chapitre 3 présente l'ensemble des mesures et la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'hypothèse où des informations sur l'état initial de l'environnement révéleraient la présence d'une flore et d'une faune de grand intérêt écologique, la commune de Marles-en-brie réfléchirait aux stratégies à mettre en œuvre.

1.1 PROTECTION DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET NATURELS

Rappel concernant les espaces paysagers du Schéma Directeur d'Armainvilliers (page 130 du Rapport de présentation du SD) :

“Les espaces paysagers :

Il s'agit de la mention des espaces inscrits au SDRIF d'avril 1994, que le schéma directeur d'Armainvilliers a choisi de reprendre en les superposant avec l'occupation des sols concernés/

Ils peuvent donc correspondre à des espaces agricoles ou des espaces boisés.

Ils n'ont pas vocation à être urbanisés ; c'est au contraire leur vocation naturelle actuelle qui doit y être préservée.

Quelques types d'aménagements y sont néanmoins possibles en compatibilité avec les prescriptions du SDRIF, tels que des équipements sports ou de loisirs qui respecteront notamment la qualité et l'équilibre écologique des sites, et les lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares qui ne seront pas urbanisées sur au moins leur 50 premiers mètres (hors des limites des tissus urbains constitués).“

1.1.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La présence de boisements sur le territoire communal constitue un patrimoine naturel d'importance. Ces ensembles boisés de grandes ou petites superficies ont été classés en Espaces Boisés Classés afin de les protéger.

Le Plan Local d'Urbanisme maintient la quasi totalité des Espaces Boisés Classés inscrits au Plan d'Occupation des Sols.

Ce report de classement a été réalisé dans un souci de maintien et de protection :

- des massifs boisés de plus de 100 ha présent sur la commune (bois de Lumigny et de la lisière du bois de la Justice),
- d'une ceinture boisée sur les marges du territoire de Marles-en-Brie ,
- de boqueteaux isolés dans le paysage agricole qui créent des accroches visuelles et rythment le paysage environnant,
- des petits bois situés en périphérie immédiate de la zone bâtie qui composent des espaces de respirations et d'écrans naturels à la lisière du village,
- création d'un EBC sur des terrains communaux en limite d'urbanisation sur la route de Lumigny.

Le maintien des E.B.C. assurent un équilibre écologique. De plus leur pérennisation permet de conserver une animation du paysage de par leur importance, de leur forme.

Le maintien de ces E.B.C correspond aux objectifs du PADD qui souhaitait protéger les éléments structurants du paysage naturel. Marles en Brie protège sa ceinture boisée.

1.1.2 LES ESPACES BOISÉS DE PLUS DE 100 HA

Le SDRIF protège toutes les lisières des massifs de plus de 100 ha. Le Bois de Lumigny et le bois de la Justice, situé sur la commune de Fontenay-Tresigny mais dont la lisière est localisée en limite sud ouest de la commune de Marles ont été repérés au SDRIF et au Schéma Directeur d'Armainvilliers en tant qu'espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha.

Ces espaces bénéficient d'une protection au Plan Local d'Urbanisme par un zonage en zone Naturelle stricte, qui traduit une volonté de protection de ces deux entités boisées. Ce zonage s'inscrit dans la volonté de protection du SDRIF. En effet, aucune construction n'est autorisée en zone N en dehors de 3 types d'aménagement précisés par le règlement :

- des aménagements, installations et constructions liées à la gestion et l'entretien forestier,
- les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères.
- les aménagements légers liés à la protection de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnées et liaisons douces, sous réserves de leur intégration à l'environnement

Ce dernier type d'aménagement autorisé répond aux principes de valorisation et de découverte de la faune et de la flore, puisque le Plan Local d'Urbanisme encourage et favorise leur fréquentation par le public.

De plus, la zone N ne s'arrête pas à la lisière immédiate des zones boisées mais intègre une bande de 60 mètres de large calculée à partir de la lisière boisée. Cette bande élargit de 10 m le périmètre de protection de 50 m imposé par le SDRIF afin de prendre en compte les évolutions possibles des lisières.

1.1.3 LES ESPACES PAYSAGERS REPÉRÉS AU SCHÉMA DIRECTEUR

Le Schéma Directeur d'Armainvilliers a identifié des espaces paysagers sur le territoire de Marles-en-Brie. Il s'agit :

- des boisements situés au lieu-dit "*La Mare Cherfou*" classé en zone N et protégé en tant qu'Espace Boisé Classé au PLU,
- des vergers et potagers situés au coeur du centre bourg ancien classé en zone Nj au Plan local d'Urbanisme. Aucune construction n'est autorisée mis à part les abris de jardins. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la SHON existante afin de répondre aux nécessités d'amélioration des constructions.
- des boisement situés au lieu-dit "*La Fosse Fredon*" classé en zone N au PLU et protégé en tant qu'EBC
- des espaces agricoles et boisés situés au lieu-dit "*Les Vignes*". La totalité des boisements sont classés en zone N et repérés en tant qu'EBC afin de les protéger. Les terres agricoles sont quant à elles en partie classées en zone 2AU ou en zone Njp (zone naturelle à vocation de jardin public). Concernant la zone 2AU, une ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une procédure spécifique qui intégrera alors les aménagements qualitatifs et les prescriptions paysagères, architecturales et urbaines propres à générer un paysage et une urbanisation valorisante et respectueuse de la qualité des lieux.

1.1.4 LE RU DU BRÉON

Le ru du Bréon traverse des zones naturelle et agricole. Les rives du Bréon sont donc protégées des risques d'une urbanisation incontrôlée et dommageable pour l'équilibre écosystémique du Bréon.

Ainsi, en classant le ru du Bréon en zone agricole ou naturelle, le Plan Local d'Urbanisme :

- assure le maintien d'un cordon naturel et végétal le long du cours d'eau,
- maintient l'accessibilité aux rives,
- protège les rives de toute imperméabilisation et donc participe au bon écoulement des eaux de pluie en direction du Bréon.

Le Plan Local d'Urbanisme veille donc à maintenir la qualité écologique et paysagère de la vallée du Bréon. Par ailleurs en zone N et A, sont autorisés les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui ont un rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagements hydrauliques.

1.1.5 LES ARBRES REMARQUABLES

Deux arbres présentant un intérêt patrimonial ont été repérés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Situés dans le tissu ancien du centre bourg (zone UA au PLU), ces deux éléments ont été repérés aux documents graphiques car ils participent à l'embellissement de la rue et de l'espace public. Ce classement répond à un enjeu du PADD, la valorisation du paysage communal repose également sur la préservation des arbres remarquables et à la valorisation de l'espace public.

1.1.6 LES ZONES HUMIDES - LES SOLS HUMIDES

Le Plan Local d'Urbanisme a repéré sur carte l'ensemble des zones humides (cf. diagnostic). La quasi majorité de ces zones humides est située en zones naturelles ou au milieu des terres cultivées de la commune.

L'ensemble de ces petites zones humides sont classées en zone naturelle (N) ou agricole (A). Le règlement a été rédigé afin de préserver et protéger ces zones humides. En effet, en zones A et N, les remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions, des aménagements paysagers ou hydrauliques sont interdits.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme attire l'attention du pétitionnaire et de l'utilisateur du PLU concernant l'humidité des sols sur la commune. Dans chaque préambule de zone, il est rappelé que le sous-sol de Marles-en-Brie est composé de couches argileuses et marneuses qui favorisent la présence de terrain humide et par conséquent interdit la réalisation de construction sur sous-sol.

1.1.7 LES MESURES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES

Le Plan Local d'Urbanisme veille particulièrement au paysagement des parcelles bâties. L'ensemble des zones urbanisées et notamment les zones à vocation d'habitation font l'objet de prescriptions spécifiques. Des obligations de planter ont été définies :

- **En zone UA** : 30% des unités foncières supérieures à 400m² doit être aménagé en espace jardiné.
- **En zones UB, UM et US** : les espaces libres, les marges de reculement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'aménagement des parcelles privatives doit animer l'espace public en créant des accroches végétales de qualité. Il s'agit d'accompagner la politique d'embellissement de l'espace public menée par la commune en améliorant la qualité paysagère des cours et jardins visibles depuis la rue, les sentes, les chemins ruraux...

Pour les opérations d'ensemble, le règlement prescrit un traitement paysager minimal d'1 arbre pour 200m² (zone UC), 500m² (zone UB) de superficie laissée libre de construction.

Quant aux mesures de protection de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme prévoit des

prescriptions visant à favoriser le développement solaire. Sur l'ensemble de la commune, les panneaux solaires sont autorisés. Il s'agit de favoriser le développement des énergies renouvelables et non polluantes.

Les prescriptions de paysagement minimum répondent également à une volonté de réduire le ruissellement des eaux de pluie. Les plantations sur les parcelles privatives doivent faciliter le drainage des eaux de pluie car les terres, particulièrement argileuses, ne permettent une bonne infiltration.

De plus la gestion des eaux de pluie est renforcé par une réglementation spécifique de l'article 4 du règlement. Les dispositions préconisent une infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.

Ces mesures ont pour objectif de contenir et limiter le rejet des eaux de pluie dans les réseaux afin de ne pas les saturer et d'éviter les phénomènes de ruissellement en préconisant l'aménagement de dispositif d'infiltration sur les parcelles.

En zones UB, UC, US et 1AU, 30% de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces, les superficies de l'unité foncière affectées au stationnement.

En secteurs UBm et en zone UM, ce pourcentage est fixé à 10% car ces zones accueillent des sociétés et d'entreprises consommatrices d'espace qui nécessitent de vastes aires de stationnement et de manœuvres.

1.2 PAYSAGE ET AGRICULTURE

La présence de l'activité agricole en ceinture immédiate de la commune bénéficie d'une attention particulière. La quasi-totalité des terres agricoles fait l'objet d'une protection en vue de préserver cet usage. Seuls quelques terrains ont été soustraits à cette protection pour préserver les possibilités d'extension urbaine.

À terme, ils ne seront donc plus exploités et leur vocation agricole disparaîtra. Il s'agit :

- d'une partie des parcelles situées au lieu dit "les Vignes" au nord de la commune qui étaient classées NCb au POS (2AU et Njp au PLU)

- des parcelles situées à l'entrée sud du village le long de la voie communale n°6 et qui étaient classées en zone IINA au POS, (1AU au PLU)

- des parcelles agricoles situées rue Olivier et classées en zone NCa et NCb au POS (1AUa au PLU)

La commune a opté pour un développement urbain en limite immédiate des zones déjà bâties afin de limiter l'impact de l'urbanisation future sur les surfaces agricoles existantes. L'objectif est de pérenniser l'activité agricole et de lui permettre d'évoluer sereinement en :

- autorisant les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des terres agricoles,
- en évitant la création d'enclave parcellaire difficilement exploitables par les agriculteurs. Le Plan Local d'Urbanisme limite le morcellement des surfaces cultivées et conserve une accessibilité aisée aux parcelles.

La vaste ceinture agricole autour du village est donc préservée. Par ailleurs, une zone Ap a été définie au Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue une zone tampon en périphérie immédiate de la zone bâtie pour limiter les nuisances et désagréments que pourraient générer l'agriculture.

Ce secteur agricole proche des zones à vocation d'habitat fait l'objet de prescriptions visant à assurer la protection des zones urbaines, notamment UB, vis à vis des risques de nuisances liées aux activités agricoles. Il s'agit également d'éviter aux exploitations agricoles un développement et un investissement lourd sur les zones présentant de potentiels conflits d'usage à proximité de la zone résidentielle.

Ces dispositions réglementaires répondent aux objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui porte une volonté de pérenniser l'activité agricole sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a repéré au plan de zonage les périmètres d'implantation ou d'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations (article L111-3 du Code Rural). Le PLU a fixé des règles d'éloignement différentes dans les parties actuellement urbanisées de Marles-en-Brie.

1.3 PAYSAGE ET ECARTS BÂTIS

Les constructions isolées ou groupement de constructions isolées du centre bourg ont fait l'objet d'une prise en considération spécifique. Le Plan Local d'Urbanisme identifie les écarts en Nh, il autorise une extension limitée des constructions existantes pour leur permettre une évolution limitée et contrôlée. En contraignant le développement des écarts bâtis, la commune répond aux objectifs du Schéma Directeur en interdisant le développement isolé.

De plus, la réglementation restrictive du PLU et l'identification des secteurs Nh assure une protection de l'environnement et du paysage en prohibant tout développement et notamment de nouvelles constructions dans les écarts.

1.4 PRÉSERVATION DES VUES SUR L'ÉGLISE

Les vues sur l'église Saint Germain depuis le Nord et le petit patrimoine bâti et végétal concentré autour de l'Eglise sont protégés par le Périmètre de Protection des Monuments.

Espace naturel d'accompagnement et vue directe sur l'église



1.5 LES SITES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Porter à Connaissance ne mentionne pas la présence de sites d'archéologie préventive sur la commune de Marles-en-Brie.

1.6 PRISE EN COMPTE DES MESURES DE PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

1.6.1 LES DISPOSITIFS SANITAIRES : EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS

Le plan Local d'Urbanisme de Marle-en-Brie prend en compte l'incidence du développement de la commune dans la gestion de l'eau potable , de l'assainissement et des déchets.

L'eau potable

L'ensemble des sites habités est desservi par l'eau potable. L'aménagement de nouvelles zones d'habitation et d'activités va accroître la population communale et la demande en eau potable.

Les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle sont situées dans le prolongement de zones urbanisées ce qui facilitera l'extension et la connexion aux réseaux existants.

Les capacités en eau potable qui desservent Marles-en-Brie sont suffisantes pour répondre à une augmentation de consommation.

L'eau usée

L'état actuel et les perspectives d'évolution de l'assainissement sur le territoire de la commune sont traduits au travers du dossier de zonage qui est annexé au présent PLU. La zone agglomérée est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Certaines zones périphériques non reliées sont sous système d'assainissement non collectif, elles restent minoritaires sur l'ensemble du territoire communal.

Les ouvrages d'assainissement de collecte et de traitement situés en aval du territoire communal sont suffisamment dimensionnés pour permettre les extensions urbaines telles qu'elles sont prévues dans le présent PLU. Le développement de la commune tant en population qu'en activités, ne menace pas le système de collecte et de gestion des eaux usées.

Les déchets

La croissance de population et la création d'activités induisent une augmentation de la production de déchets. Cette situation, logique dans une commune en développement, reste mesurée au vu du système de collecte et de traitement des déchets mis en place. Par ailleurs en zone urbaine, le règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets devra être prévu. Cette mesure a pour objectif de rationaliser et donc d'améliorer la collecte des déchets ménagers.

1.6.2 LES POINTS DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

L'eau potable est distribuée à partir d'un forage et d'un réservoir situé sur la commune de La Houssaye-en-Brie.

Les cités Aumaître sont alimentées en eau potable par le réseau de la commune de Fontenay-Trésigny. Le point de forage qui alimente en eau Fontenay-Trésigny et le périmètre de protection sont situés sur le territoire de Marles-en-Brie, à proximité du lieu dit "Les carrières".

Ces points de captage sont protégés par un périmètre de protection identifié par un indice "s". Le règlement du Plan Local d'Urbanisme interdit toute occupation et utilisation du sol. Seules sont autorisées sous conditions les constructions, les installations et les aménagements nécessaires à la gestion et à la distribution des points de captage d'eau potable.

Ces dispositions de protection concernent les zones situés dans les périmètres de protection :

- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- UM (zone urbaine à vocation économique)

1.6.3 PRISE EN COMPTE DE LA TRAVERSÉE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Sur la commune de Marles-en-Brie, la traversée des canalisations de transport de gaz sur le territoire communal s'effectue en zones :

- urbaine : zone UB et secteur de zone UBm,
- d'urbanisation future à long terme : 2AU
- agricole : zone A
- naturelle : zone N

Le Plan Local d'Urbanisme a veillé à limiter les classements en zones urbaines des parcelles traversées par des conduites de transport de gaz. Seules :

- une section de canalisation de diamètre Ø 300 parcourt une zone actuellement urbanisée (UBm).
- une zone d'urbanisation future à long terme est traversée par une section de canalisation de diamètre Ø 300. Lors de son ouverture, une attention particulière sera portée à la prise en compte de son passage sur la zone ouverte à l'urbanisation.

Il est rappelé que la servitude I3, pour un projet de travaux, oblige à prendre les mesures suivantes :

- au stade de l'élaboration du projet, le maître d'oeuvre ou le maître d'ouvrage du projet doit se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation des ouvrages de transport de gaz.
- si le projet est situé dans une zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz, le maître d'oeuvre ou le maître d'ouvrage de ce projet doit impérativement adresser une demande de renseignements.

1.6.4 PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS DES MINES D'HYDROCARBURES

Périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de «Nangis» :

Le périmètre accordé à Madison Chart Energy SCS qui concernait la commune de Malres-en-Brie est échu depuis le 6 Juillet 2005. La date d'échéance étant atteinte, le Plan Local d'Urbanisme n'a plus à le mentionner et à le traduire réglementairement sur les documents graphiques.

Périmètre exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de «Rozay-en-Brie» :

Ce périmètre accordé à Géopétrol est échu depuis le 6 juillet 2004.

1.6.5 PRISE EN COMPTE DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

La commune de Marles-en-Brie a eu le souci de mettre en place à travers son règlement et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable une politique de déplacements cohérente.

Les options retenues dans le PLU se sont attachées à valoriser et à développer des déplacements doux, à veiller à la sécurité des usagers, à définir des normes de stationnement.

- La commune favorise le développement d'itinéraires piétonniers en poursuivant le maillage de chemin existant grâce à la mise en place d'emplacements réservés. En outre, dans le centre bourg, une bande de terrain a été volontairement intégrée en zone N en marge de l'espace boisé classé en vue de la création d'un cheminement piéton. Ce dernier complètera le tour de ville lors de l'urbanisation ultérieure de la zone 2AU,
- Les règles de stationnement ont été définies pour répondre aux exigences de l'utilisation des constructions notamment celle des logements (2 à 3 places de stationnements par logements selon la zone)
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publics de circulation pour éviter le stationnement anarchique trop souvent source de dangers (manque de visibilité par exemple).

1.6.6 PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (P.E.B.)

La commune de Marles-en-Brie est concernée au sud de son territoire par les dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Fontenay-Trésigny ouvert à la circulation aérienne publique.

Bien que les servitudes relatives à l'aérodrome ne soient pas encore approuvées, le Plan Local d'Urbanisme de Marles-en-Brie classe le territoire Sud concerné en zone agricole ou naturelle.

En zone agricole aucune construction de plus de 15 mètres n'est autorisée, les constructions de grande hauteur dans ce secteur ne sont donc pas prévues.

1.6.7 ENTRÉES DE VILLE

La Route Nationale 4 qui traverse la pointe Sud du territoire communal est bordée par des terres agricoles mais aussi par une zone urbaine. Une levée de l'inconstructibilité est mise en oeuvre dans le

présent rapport de présentation (cf. chapitre 5) pour permettre l'extension de l'Institut Médico Educatif Départemental.

1.6.8 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Le Plan Local d'Urbanisme ne prétend pas favoriser le développement d'une quelconque urbanisation en appui des voies à grandes circulation :

- La Route Nationale 4 qui traverse la pointe Sud du territoire communal est bordée par des terres agricoles. Le règlement de la zone A impose un recul de 100 mètre aux constructions autorisées sur la zone.
- La traversée de la RN 36 à l'Ouest du territoire communal s'effectue en zone boisée classée N. Le règlement du PLU stipule que les constructions autorisées sur la zone doivent respecter un recul de 100 par rapport à la plate forme de la RN 36.

En outre sur ces deux axes s'appliquent les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique reportés au plan des servitudes et informations divers.

1.6.9 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE SOLS POLLUÉS

Aucun site pollué n'est recensé sur la commune (recherche effectuée sur le site <http://basol.environnement.gouv.fr>).

1.6.10 PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

Aucune cavité souterraine n'est actuellement recensée dans le sous-sol de Marles-en-Brie (recherche effectuée sur le site <http://www.bdcavite.net>).

1.6.11 PRISE EN COMPTE DU SDAGE SEINE NORMANDIE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) est un outil au service de la gestion de l'eau.

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage). Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

Le Sdage du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996, les principales actions sont :

- la gestion des milieux aquatiques (fonctionnalité des rivières, zones humides, granulats alluvionnaires,

érosion)

- la gestion de la ressource (par zone et par usage)
- l'état de la dépollution
- la gestion des crises (étiage, inondations)
- la gestion intégrée par des actions contractualisées (schémas d'aménagement et de gestion des eaux - Sage -, autres contrats)
- l'amélioration des connaissances et de la communication
- l'état du milieu (hydrologie, qualité des rivières, des eaux littorales et souterraines)

Sur les 7 objectifs du bassin, Marles-en-Brie est concernée par :

La gestion de la ressource :

- au sujet de l'alimentation en eau potable, les forages qui alimentent la commune font l'objet de périmètre de protection. Ces périmètres sont repérés au document graphique et font l'objet d'une réglementation spécifique visant à limiter les risques de pollution.
- pour les rejets d'eaux usées, le traitement des eaux usées est assuré sur la commune par une station d'épuration intercommunale située sur la commune de la Houssaye-en-Brie. La Cité Aumaître et les constructions au lieu dit "La Croix Saint Pierre" sont connectées au réseau de Fontenay-Trésigny.

La fonctionnalité des milieux aquatiques :

Le ru du Bréon bénéficie au PLU d'un maintien de ses rives à l'état naturel. Aucune perméabilisation des ses abords n'a été engagée, ses abords sont classés en zone N ou A. Entre le PLU et le POS, aucune extension de la zone urbaine n'a été définie le long des rives du Bréon.

Comme au POS, seule une section limitée du ru du Bréon traverse une zone urbaine à proximité de la Gare de Marles-en-Brie.

1.6.12 PRISE EN COMPTE DU SAGE DU BASSIN VERSANT DE L'YERRE

Le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SAGE) est en cours d'élaboration.

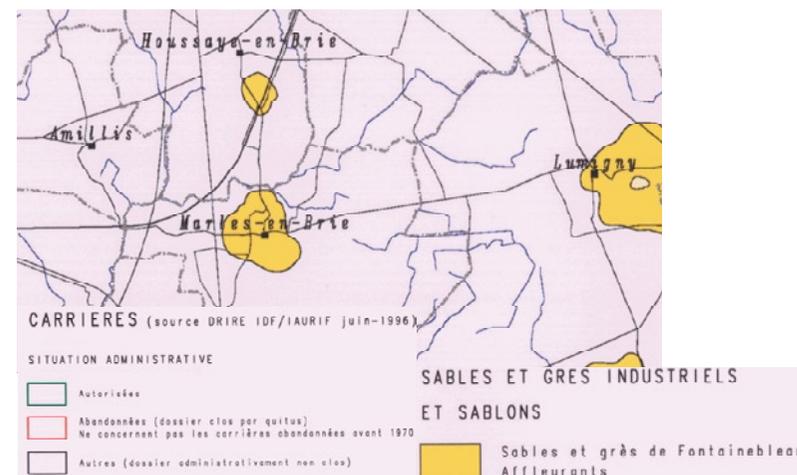
1.6.13 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DE SEINE ET MARNE

Le Schéma Départemental des Carrières constitue un document de référence regroupant l'ensemble des données en relation avec l'activité d'extraction de matériaux de carrières : ressources, besoins, protection du milieu environnemental, modes d'approvisionnement...

Le schéma vise à définir les conditions générales d'implantation des carrières et constitue un guide de référence pour la Commission Départementale des Carrières ainsi qu'un outil d'aide à la décision pour M. le Préfet de Seine-et-Marne. Les autorisations de carrières doivent en effet être compatibles avec les orientations et objectifs définis par le schéma.

Les ressources de Marles-en-Brie :

Extrait du schéma départemental des carrières



Le sablon est situé dans le Centre-Ouest du département et couvert dans la partie Nord par la Brie boisée au relief relativement plan où affluent de multiples rus plus ou moins importants (la Marsange, le ru du Bréon), étangs ou mares. Aucune carrière n'est recensée à Marles-en-Brie.

Les orientations du Schéma Départemental des Carrières.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDIF) renvoie aux schémas départementaux des carrières le rôle de déterminer les zones d'extraction des matériaux en fonction des gisements disponibles et des contraintes qui sont susceptibles d'en limiter l'accès.

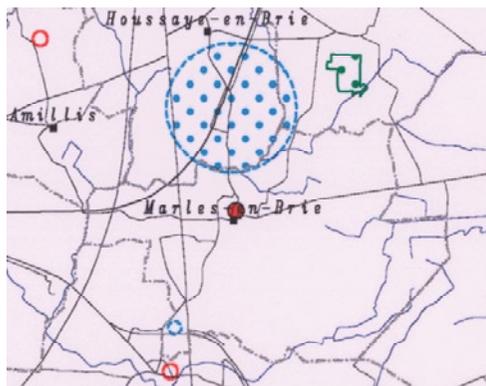
Par ailleurs, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996 contient des dispositions en matière de préservation des ressources en eau vis-à-vis des activités extractives.

Pour organiser la compatibilité entre ce documents de planification et ses orientations, la cartographie du schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne classe les gisements en trois niveaux de contraintes :

- 1 - les gisements sans contrainte particulière où l'extraction peut se faire selon les dispositions de l'arrêté du 22 septembre 1994,
- 2 - les gisements dont l'exploitation est soumise à des contraintes particulières,
- 3 - les gisements non exploitables en raison de contraintes fortes.

Les gisements situés dans le périmètre de protection éloigné du point de captage en eau potable localisé sur le territoire de la commune de La Houssaye-en-Brie, sont soumis à des contraintes particulières.

Extrait du schéma départemental des carrières



Etat des données : 31/08/1999

CONTRAINTES

Zones soumises à des contraintes particulières pour l'exploitation des gisements

- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (version de 1992) (source DIREN août-1999)
- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 (version de 1992) (source DIREN août-1999)
- Site inscrit (source DIREN août-1999)
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) (source DIREN)
- Monument historique classé (source DIREN août-1999)
- Monument historique inscrit (source DIREN août-1999)
- Forêt domaniale (source IFN juin-1996)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) (source DIREN octobre-1995)
- Espaces Naturels Sensibles (ENS) (source Conseil Général 77 août-1999)
- Périmètre de protection éloigné (PPE) des AEP (source DRASS août-1999)
- Zones de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) (source DIREN avril-98)
- Limite du PNR du Gâtinais (source DIREN août-1999)

La réglementation des zones A et N du PLU n'interdit pas l'exploitation de carrières. Il appartient à l'autorité préfectorale de définir les conditions d'exploitation d'éventuelles carrières, dans le cadre du Schéma départemental des carrières, qui précise que « le SDAGE demande que dans les périmètres

éloignés des captages, l'extraction soit subordonnée à la réalisation dans l'étude d'impact d'une étude hydrogéologique approfondie permettant d'apprécier les conséquences de l'extraction sur l'écoulement de la nappe ainsi que les risques de pollution en aval».

1.6.14 PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR

La loi en date du 30 décembre 1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie prend en compte la relation entre la qualité de l'air, l'utilisation de l'énergie, l'utilisation de l'espace et la maîtrise des besoins de déplacements.

Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles : activités industrielles, domestiques et agricoles, transports routiers... Ces substances sont appelées "polluants primaires". Certains de ces composés chimiques des transformations notamment sous l'action du soleil conduisant à la formation de "polluants secondaires".

En ce qui concerne la commune de Marles-en-Brie, il est difficile de définir une qualité précise de l'air par absence de station de mesure sur la commune. Cependant, les relevés effectués à partir de la station Rural Est - Saints (station Airparif en milieu rural régional) indiquent pour le premier semestre de l'année 2005 (données recueillies jusqu'au 7 août 2005) que le seuil de la qualité de l'air * a été dépassé 24 fois. Comparé à 2004, le seuil de dépassement est inférieur de 10 jours (la moyenne pour les stations rurales est de 14 jours).

Les objectifs mis en oeuvre dans le PDU de la Région Île-de-France ont pour objectif de réduire la pollution atmosphérique et donc d'améliorer la qualité .

* L'objectif de qualité français pour la protection de la santé humaine est de 120µg/m³ d'ozone sur une durée de 8 heures.

1.6.15 LES DEPLACEMENTS

Les impératifs liés à la desserte automobile et à la sécurité routière ne présentent actuellement pas de problèmes majeurs. Sur la commune au cours des 5 dernières années, seuls deux accidents corporels sont à déplorer. Les efforts mis en oeuvre pour l'aménagement de la RD 143 reflète le souci de la commune en matière de sécurité routière (sécurisation de la sortie d'école, zone 30, aménagements paysagers...).

A ce jour, les réseaux viaries ne présentent pas de gênes particulières tant en terme de fluidité que de sécurité. Les axes sont suffisamment calibrés pour supporter une hausse contrôlée du trafic automobile. L'aménagement de stationnements à proximité des services et des équipements publics autorise des arrêts sécurisés.

La desserte routière est donc globalement satisfaisante et la commune a su améliorer les conditions de

circulation et de traversée du bourg. Par ailleurs, les aménagements projetés sur la RD 436 amélioreront la traversée Nord-Sud de Marles-en-Brie . L'aménagement d'un rond-point à la hauteur de la Croix Saint-Pierre réduira considérablement la vitesse et permettra un accès sécurisé à la commune.

1.6.16 PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Seine-et-Marne (DDRM) établi en avril en 2001 recense les :

- risques majeurs naturels :
 - inondations,
 - feux de forêt,
 - mouvements de terrain.

- risques majeurs technologiques :
 - nucléaires,
 - industriels.

Le DDRM ne recense pas Marles-en-Brie en tant que commune présentant des risques majeurs naturels et technologiques.

1.7 MODIFICATION DU PERIMETRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

L'article 40 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbains (loi SRU) prévoit dans le cadre d'une procédure PLU, à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) que le périmètre d'un (des) monument(s) historique(s) d'une commune puisse être modifié de façon à désigner les ensembles d'immeubles et les espaces qui participent véritablement à l'environnement du (des) monument(s) dans une relation de co-visibilité ou de co-sensibilité.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, a proposé à la commune la modification de la servitude de protection autour de l'église Saint-Germain classée par arrêté du 1^{er} décembre 1922. Ce PPM vise à réserver l'action de l'ABF aux lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument et à exclure de son champ d'intervention obligatoire ceux qui sont dénués d'intérêt patrimonial et paysager.

1.7.1 NOTE JUSTIFICATIVE

"Cette proposition de Périmètre de Protection Modifié (PPM) a pour objectif principal de : limiter la servitude de protection aux espaces naturels ou bâtis se trouvant dans le champ de visibilité de chaque monument c'est-à-dire soit étant visible depuis l'édifice, soit étant visible en même temps que lui à partir d'un point d'observation normalement accessible au public.

Toutefois des espaces non concernés par ces relations visuelles ont pu, de manière exceptionnelle, être compris dans le PPM sous réserve d'être à la fois des espaces présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et d'être situés à moins de 500 mètres de chaque monument.

Ces dispositions ont conduit à la délimitation d'un périmètre englobant le centre historique de Marles-en-Brie et les espaces naturels en forte relation de co-visibilité avec l'église, situés au nord du village.

Cela étant, par rapport au périmètre de 500 mètres initial, ont été exclus notamment les quartiers se trouvant à l'ouest de la rue de la Croix Saint-Pierre, au sud de la rue du Bois Thierry et à l'est de la rue du Chemin Vert"

1.7.2 LES OBJECTIFS DE QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

"Les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère applicables dans ce périmètre pour assurer la protection des monuments historiques et de leur écrin naturel et bâti peuvent être schématiquement s'exprimer en quelques prescriptions générales pour :

- **les perspectives et cônes de vue majeurs sur chaque monument**, les aménagements envisagés ne devront constituer aucun écran masquant de manière significative le

monument ou rompre la continuité d'un panorama.

- **les espaces naturels structurants** (alignements plantés, haies...) et composés du type mail, parc, verger, l'état du couvert végétal devra, en règle générale, être maintenu ou restitué selon les dispositions d'origine.
- **la requalification et l'aménagement des espaces publics**, le recours à des techniques traditionnelles et à des matériaux naturels (grave calcaire, pierre de Souppes, grès de Fontainebleau...) devra être privilégié.
- **les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle**, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels : tuiles plates de terre cuite, enduits à la chaux, menuiseries en bois peintes...
- **les travaux concernant des bâtiments existants et des constructions neuves d'expression "contemporaine"** pourront être mis en œuvre des matériaux tels que le zinc, le cuivre, les menuiseries métalliques peintes...

En tout état de cause les constructions nouvelles devront présenter l'harmonie définie par les constructions existantes dans le PPM. Cette harmonie sera recherchée dans :

- le respect des implantations des constructions avoisinantes,
- le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- la couleur des menuiseries et en règle générale de partie recevant une peinture,
- le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Ces prescriptions pourront ne pas être imposées pour des projets architecturaux ou paysagers innovants correspondant à des programmes spécifiques sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite intégration à l'environnement."

La commune mènera conjointement à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme, une enquête publique concernant la modification du périmètre de protection des monuments historiques.

1.8 EDIFICES ET MONUMENTS ISSUS DE L'INVENTAIRE GÉNÉRAL DES MONUMENTS ET DES RICHESSES ARTISTIQUES DE LA FRANCE

Le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne a transmis à la commune une série de fiches de Pré-Inventaire réalisés dans les années 80. L'ensemble de ces fiches a été étudiés pour assurer leur protection lorsque le le PLU et les projets communaux le permettaient.

Une carte de localisation permet de repérer les constructions et édifices sur la commune :

- 1 : Eglise Saint-Germain d'Auxerre classé monument historique le 1^{er} décembre 1922
- 2 : 6, rue de la Léchelle contre la façade nord de l'église. Vaste maison composée de deux corps de bâtiments rectangulaires. L'élévation comporte un étage recouvert d'un toit à deux versants avec lucarnes. L'ensemble est situé dans un parc englobant la face nord de l'église Saint-Germain d'Auxerre
- 3 : 4, rue de La Léchelle. Maison d'habitation construite à l'angle de la rue de La Léchelle et des Vents, toiture à 3 pans.
- 4 : 1, rue des 4 Vents. Maison rurale.
- 5 : Impasse des 4 Vents. Puit circulaire qui possède encore sa poulie et son montant métallique.
- 6 : 3, rue des 4 Vents. Maison d'habitation dont les linteaux de fenêtres et de porte sont constitués par des carreaux de faïence à décor floral.
- 7 : lavoir communal. Le plan de l'édifice peut se définir comme un rectangle prolongé à chaque extrémité par une abside à trois pans. Les murs sont régulièrement divisés par des piliers coiffés au sommet par une bâtière en ciment. L'ensemble du bâtiment est construit en appareil de blocage sans crépi avec chaînes de briques. Sur chaque pilier sont fixés de grands "M" en fer forgé.
- 8 : angle des rues Brévues aux Loups et d'Ourceaux. Puit circulaire à deux montants
- 9 : 12, rue Olivier, habitation et exploitation agricole. Vaste cour rectangulaire entourée de bâtiments d'aspect varié avec cependant quelques parties intéressantes et anciennes au sud et à l'ouest ainsi qu'un joli portail cintré. L'habitation comporte des ouvertures cintrées.
- 10 : Château de La Ferté. Vaste demeure de la fin du XIX^{ème} siècle dont les hautes toitures à la française ont été supprimées.

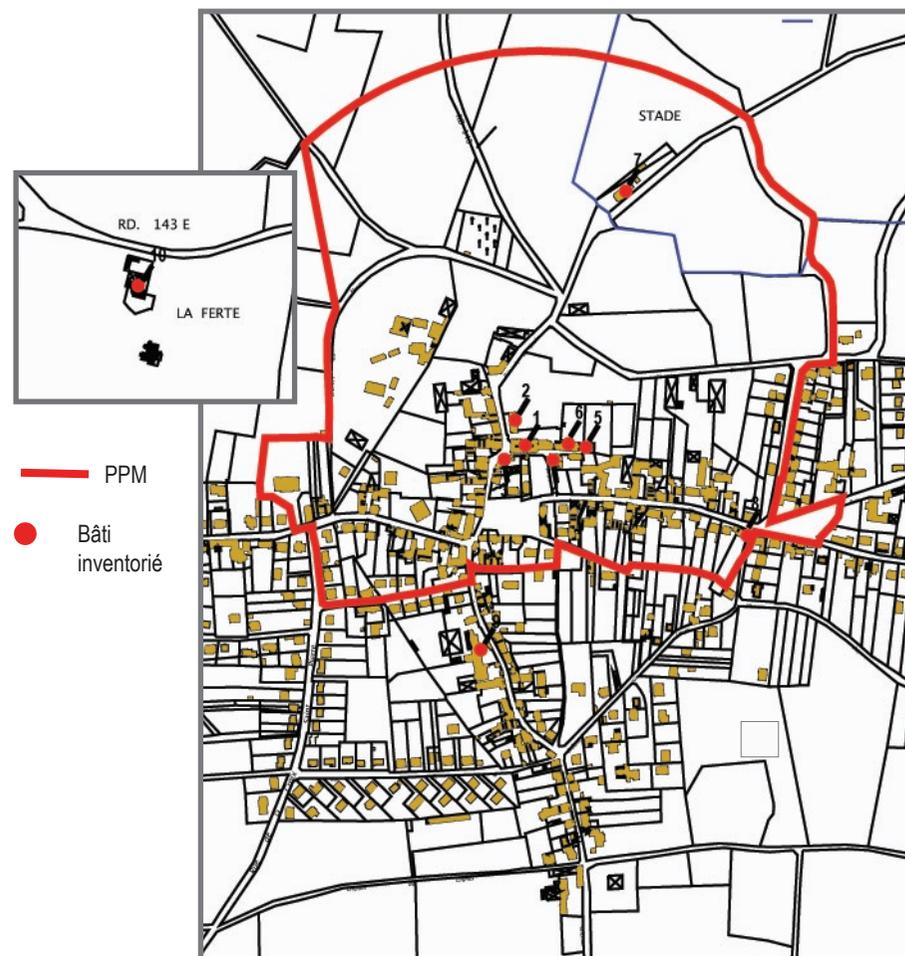
Huit constructions et édifices inventoriés sont situés dans le PPM autour de l'église Saint-Germain d'Auxerre. Par conséquent ces éléments bénéficient des dispositions de protection de l'église Saint

Germain d'Auxerre et de son écrin naturel et bâti.

Seuls deux éléments bâtis sont en dehors des limites du PPM, le château de la Ferté et la ferme située au 12, rue Olivier.

L'enquêteur lors de la rédaction de la fiche de pré-inventaire du château de la Ferté, propriété de l'amabassade de Russie, stipule que l'ensemble bâti est sans intérêt architectural. Par conséquent, le faible intérêt patrimonial ne nécessite pas de mesure de protection spécifique.

Localisation des édifices et des monuments pré-inventoriés



2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

8 Servitudes d'Utilité Publique affectent l'utilisation du sol de Marles-en-Brie :

• **Servitude A4 :**

Servitude concernant les terrains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Sont concernés par cette servitude :

- le ru du Bréon,
- le ru de Monnory.

• **Servitude AC 1 :**

Servitude de protection des monuments historiques. Sont concernés par cette servitude l'église de Marles-en-Brie et l'ancien château du Duc d'Epéron à Fontenay Trésigny.

Le périmètre de protection de l'église de Marles-en-Brie fait l'objet d'une modification de périmètre sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

• **Servitude AS 1 :**

Servitude instaurant un périmètre de protection des eaux potables et minérales. Les zones couvertes par les périmètres de protection sont indicés "s" (sanitaire). Cet indice soumet l'utilisation du sol à des règles strictes afin de protéger la qualité des eaux.

Deux périmètres affectent le territoire communal, ils protègent le point de captage de Fontenay-Trésigny et celui de La Houssaye-en-Brie.

• **Servitude EL 7 :**

Servitude d'alignement instaurée pour les voies communales, départementales ou nationales. Sur la commune de Marles-en-Brie, la servitude concerne le C.D. 143 et le C.D. 143E.

• **Servitude I3 :**

Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz. Trois canalisations traversent le territoire de Marles-en-Brie :

- canalisation Ø 300,
- canalisation Ø 100 Quiers - Nangis,
- canalisation Ø 100 Quiers - Grandpuits

• **Servitude I4 :**

Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques. Est concernée la ligne Fosses - Tournan (63KV) qui traverse la commune selon une direction Nord-Ouest au Sud-Est.

• **Servitude PT2 :**

Servitude relative aux centres radioélectriques / émission réceptions contre les obstacles. Sont protégés :

- le faisceau hertzien les Lilas Fort de Romainville / Cucharmoy,
- la liaison hertzienne Tournan / Rosay-en-Brie.

• **Servitude T1 :**

Servitude relative aux chemins de fer. Sont concernées les lignes de chemin de Fer gérées par la S.N.C.F. de Paris Est.

La liste des servitudes d'Utilité Publique a été mise à jour. Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'abandon de la servitude PT4 relative à l'élagage aux abords des lignes de télécommunications empruntant le domaine public.

3. LEVÉE DE L'INCONSTRUCTIBILITÉ PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

“ En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.”

3.1 LE PROJET

Il s'agit de lever l'inconstructibilité de terrains classés en zone urbaine et situés le long de la Route Nationale 4 classée en voie express.

Dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN4, les constructions sur ce terrain ne sont pas autorisées et pourraient compromettre l'extension de l'Institut Médico Educatif Départemental. La levée de l'inconstructibilité permettrait d'assurer la réalisation du projet et d'accueillir des personnes handicapées du secteur géographique Centre Seine et Marne Est Ouest.

3.2 LES ENJEUX ET LES RÉPONSES

Prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.2.1 LES NUISANCES SONORES

L'arrêté Préfectoral du 15 février 1999 classe en voie bruyante la RN4. Le classement de cet axe en voie bruyante **introduit des règles de construction et non des règles d'urbanisme**. Seules les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont concernés.

L'IMED doit donc présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, cette mise aux normes est à définir dans des documents spécifiques au projet de construction de l'IMED.

La présence d'un talus et d'un mur d'isolation acoustique joue le rôle de réflecteur et réduit sensiblement les nuisances sonore liées au trafic routier de la voie express.

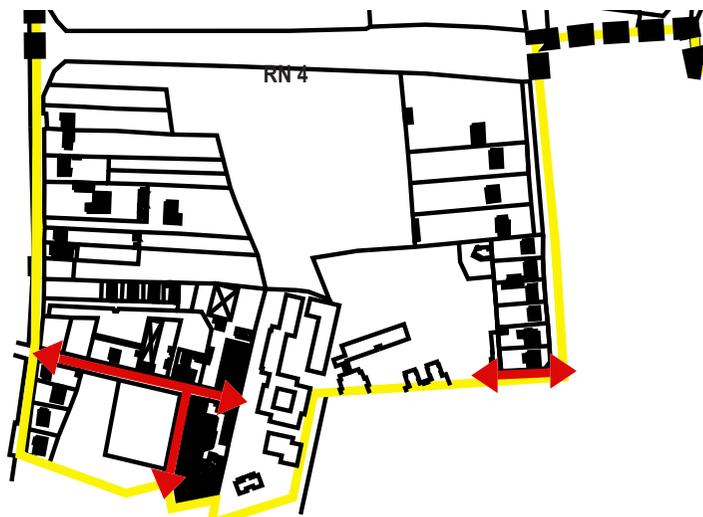
Présence d'un mur d'isolement acoustique le long de la RN4 : un rôle réflecteur



3.2.3 LA SÉCURITÉ

La localisation de la parcelle garantit le respect des règles de sécurité. En effet, la parcelle ne dispose pas d'accès direct sur la Route Nationale 4.

L'accès au centre s'effectue soit par l'Avenue du Général Leclerc soit par les rues Renoir ou Lavoisier. Ces deux rues sont des axes desservant une zone pavillonnaire, le trafic automobile est limité. Les accès existant garantissent une bonne visibilité et la sécurité des lieux et des personnes.

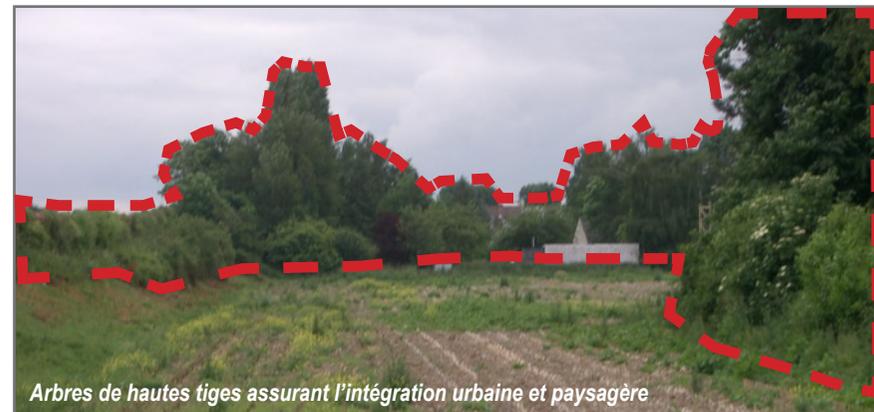


3.2.4 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Du point de vu architectural, la constructibilité d'une seule parcelle ne peut générer la qualité d'une entrée de ville. Aussi, le PLU se propose de dissimuler par la plantation d'un paravent végétal. Les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de l'article 11 ont été définies dans un souci d'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les dispositions du PLU ont été définies pour veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions notamment par :

- une implantation des constructions, une architecture, des dimensions et un aspect extérieur qui ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- en réduisant l'impact visuel depuis la RN4, par une utilisation d'enduits de façade aux teinte neutres pour assurer une insertion optimale du bâti.



Arbres de hautes tiges assurant l'intégration urbaine et paysagère

3.2.5 INTÉGRATION PAYSAGÈRE

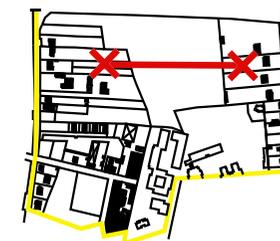
La présence d'un mur et l'encaissement du terrain par rapport à la voie express limitent les problèmes d'intégration paysagère.

Depuis ce tronçon de la RN4, les vues directes sur le terrain sont très réduites voire quasi-inexistantes.

Par ailleurs la présence d'arbres de hautes tiges sur les fonds de parcelles voisines créent un véritable paravent végétal qui masque les vues sur le site assurent une parfaite intégration paysagère. Le PLU dans l'article US 13 impose la réalisation d'une bande végétale d'une hauteur minimale de 4m à terme et d'épaisseur d'au moins 5 mètres à terme entre la RN4 et les constructions. Cette bande devra comprendre un minimum de trois essences végétales et au plus 1/3 de résineux. Ces prescriptions paysagères ont été définies selon un principe de cohérence avec les prescriptions d'intégration paysagères définies au Plan d'Occupation des Sols de Fontenay-Trésigny.

3.2.6 INTÉGRATION URBAINE

La levée de l'inconstructibilité de cette parcelle entre dans la logique d'extension du site de l'IMED. Il s'agit de parfaire l'urbanisation d'une existante en aménageant un interstice aujourd'hui non bâti.



Un projet permettant de créer une agrappe urbaine.

4. ANNEXE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Cette annexe correspond à un document de travail qui a servi de fil directeur dans la réflexion du PLU notamment en termes de paysage, d'architecture et d'ambiance urbaine. Son insertion au Rapport de Présentation est à titre informatif. Il est inséré dans ce présent Rapport de Présentation dans sa forme de document de travail interne.

Cette analyse a permis :

- de rédiger le diagnostic architectural et urbain,
- de définir certains objectifs du PADD,
- de réaliser les Orientations d'Aménagement du secteur des 4 Vents,
- à élaborer l'article 11 du règlement du PLU.

1.1 RECENSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Le recensement des constructions est basé sur la réalisation d'une grille d'analyse et d'un reportage photographique. Les critères retenus pour analyser le bâti sont au nombre de six :

- État de la construction,
- Volumétrie,
- Toiture,
- Détails architecturaux,
- Impact dans l'ambiance urbaine,
- Qualité des matériaux.

Ces 6 critères ont été choisis car ils dégagent les principales caractéristiques des constructions mais ils évaluaient aussi l'impact des constructions dans l'ambiance urbaine. Outre la valeur du bâti, ce recensement permettait d'appréhender et de comprendre la composition et l'animation du paysage bâti de la commune.

Le recensement a été effectué à l'échelle du centre bourg. Cette zone d'étude relativement vaste et étendue avait l'avantage de :

- mesurer le cachet bâti du centre bourg, cœur historique et patrimonial de Marles-en-Brie,
- recenser les zones de rupture (passage du bâti ancien ou bâti récent),
- assurer le maintien de l'esprit bâti de Marles-en-Brie aussi loin que possible.

L'analyse a permis de répondre à un ensemble de questions : Quelles sont les principales caractéristiques architecturales que l'on retrouve fréquemment? Quels sont les matériaux fréquemment utilisés? Quelles erreurs à ne pas commettre lors des opérations de restauration ?...

1.2 CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

**37 rue Olivier : maison**

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 		<ul style="list-style-type: none"> • peu visible depuis la rue • en retrait avec un jardin sur rue • aération du tissu bâti environnant • mur de clôture en pierres 	<ul style="list-style-type: none"> • toiture en tuiles traditionnelles • façade cimentée masque l'appareillage en pierre

**rue de la Léchelle : vaste maison du XVIII^{ème} ou début XIX^{ème}**

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun • 2 lucarnes 		<ul style="list-style-type: none"> • en retrait • aération du tissu bâti environnant • beau parc 	<ul style="list-style-type: none"> • toiture en tuiles traditionnelles • façade cimentée masque l'appareillage en pierre

**Place de la Mairie : mairie de Marles-en-Brie**

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 4 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun • lucarne tabatière 	• linteau fenêtre cintré		<ul style="list-style-type: none"> • toiture en tuiles traditionnelles • appareillage rénové



35 rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• linteaux en bois	• en retrait avec courette sur rue	• appareillage pierres sèches • toiture en tuiles traditionnelles • réfection l'appareillage et des joints



38 rue Olivier : maison rurale avec dépendances

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • tuiles mécaniques	• porte charretière • oeil-de-bœuf maçonné • linteaux en bois sur rue • balcons bois	• alignement sur pignon • cour avec vue sur dépendances	• réfection l'appareillage et des joints



30 rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• oeil-de-bœuf maçonné	• alignement sur pignon • cour minérale	• toiture en tuiles traditionnelles • réfection l'appareillage et des joints



rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>Impact dans l'ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• oeil-de-bœuf maçonné • linteaux en bois	• alignement sur pignon	• toiture en tuiles traditionnelles • réfection l'appareillage et des joints



6 rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• appentis en pierres sèches	• alignement en façade	• maintien appareillage pierres sèches • toiture en tuiles traditionnelles • réfection appareillage et des joints "trop épais" • appuis fenêtres en briques flammées "hors style"



1 rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • tuiles mécaniques	• ferronnerie en S • œil-de-bœuf en façade	• alignement en façade	• toiture en tuiles traditionnelles • enduit recouvrant appareillage traditionnelle



3 place de la Mairie : maison

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• tourelle latérale • petite porte d'accès • haut mur de clôture • grandes baies	• alignement en façade • construction massive • cour minérale • forme front continu avec bâti voisin	• enduit masquant appareillage • façade et mur avec un couvert végétalisé



3 rue de la léchelle : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Moyen	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• ferronnerie • lucarne tabatière	• alignement en façade • forme front continu avec bâti voisin	• enduit masquant appareillage • appareillage apparent en sous-bassement • toiture en tuiles traditionnelles



6 rue Olivier : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Dégradé	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 		• alignement en façade	



impasse du clocher: maison

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles 	<ul style="list-style-type: none"> • linteaux fenêtres et portes constitués de carreaux de faïence à décor floral 	• alignement en façade	



rue des 4 vents : maison

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • tuiles mécaniques 	<ul style="list-style-type: none"> • linteaux cintrés en briques 	<ul style="list-style-type: none"> • alignement en façade • forme front continu avec bâti voisin 	<ul style="list-style-type: none"> • appareillage mixte pierres/briques • façade et mur avec un couvert végétalisé



17 rue d'Ourceaux : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 	<ul style="list-style-type: none"> • linteau cintré en pierre 	<ul style="list-style-type: none"> • en retrait • rupture de l'alignement 	<ul style="list-style-type: none"> • réfection appareillage et joints • toiture en tuiles traditionnelles



25 rue d'Ourceaux : maison rurale

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 	<ul style="list-style-type: none"> • ferronnerie en S 	<ul style="list-style-type: none"> • alignement en pignon • bâti très étroit 	<ul style="list-style-type: none"> • réfection appareillage et joints • toiture en tuiles traditionnelles



rue Marchais

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 	<ul style="list-style-type: none"> • portes charretières dans cour • dépendances agricoles en 	<ul style="list-style-type: none"> • ancien corps de ferme • dépendances agricoles en bon état • alignement en pignon • front bâti 	<ul style="list-style-type: none"> • réfection appareillage et joints • toiture en tuiles traditionnelles



rue des 4 Vents

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 		<ul style="list-style-type: none"> • alignement en façade • front bâti 	<ul style="list-style-type: none"> • réfection appareillage et joints • toiture en tuiles traditionnelles



rue de la Léchelle : maison

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon à moyen	• R+1+C	<ul style="list-style-type: none"> • 3 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun 		<ul style="list-style-type: none"> • alignement en façade • front bâti continu avec le bâti voisin • volumétrie imposante 	

**rue Caron**

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Bon	• R+1+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun	• linteaux en bois	• alignement • longue façade sur rue	• réfection appareillage et joints • toiture en tuiles traditionnelles

**croisement des rues Caron et Olivier**

<i>Etat</i>	<i>Volumétrie</i>	<i>Toiture</i>	<i>Détails architecturaux</i>	<i>ambiance urbaine</i>	<i>Qualité des matériaux</i>
Moyen	• R+C	• 2 pans • petites tuiles • camaieu rouge-brun		• alignement • visible depuis l'axe de la rue caron	• toiture en tuiles traditionnelles

Les cours briardes et les murs de pierres sèches

Rue Olivier



Rue d'Ourceaux



Rue d'Ourceaux



Rue de la Léchelle



Rue Olivier



Sente au débouché de la rue Olivier



Rue Caron



Rue de la Léchelle



1.3 ÉLÉMENTS D'AMBIANCE URBAINE

L'analyse du bâti ancien a mis en évidence la présence d'éléments marquants l'ambiance urbaine. Visibles depuis l'espace public, ces éléments valorisent et animent le paysage urbain de la commune. Associés au bâti traditionnel, ils forment un ensemble architectural et urbain cohérent et de grande valeur.

Deux éléments essentiels animent le paysage bâti du centre bourg :

- La cours briarde : ouverte sur la rue, la cours regroupent des constructions à usage d'habitat, des bâtiments annexes (appentis, granges...),
- Les murs de clôtures en pierres sèches : prolongeant les constructions implantées à l'alignement, ils forment un cordon bâti continu donnant une réelle unité à la rue.
- Les bâtiments annexes : compléments de l'habitation, ils sont soit accolés à la construction principale soit indépendants. Par leur volume et leur matériaux, ils valorisent le bâti ancien.

Éléments porteurs de l'identité et du caractère de Marles-en-Brie, la cours et les murs constituent des éléments qui doivent être repris dans la réalisation d'opération en centre bourg, et qui peuvent également être réintroduits lors des opérations d'ensemble dans les zones d'extensions.

Les bâtiments annexes

Alignement en pignon



Rue Olivier : annexe en retrait



Alignement en façade



Alignement en pignon

