

MARLES-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Rapport de présentation

URBANISME FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge
77550 REAU

Tél. 01.60.60.87.98- Fax 01.60.60.82.55
farhi.urbanisme@free.fr

Document émis le 05 décembre 2007

CHRONOLOGIE :

Approuvé le : 29 Septembre 2006

Modifié le : 04 mars 2008

Vu pour être annexé à
la délibération du
4 mars 2008
Le maire, Michel BOUTON

SOMMAIRE

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	3
1.1. Présentation de la modification	3
1.2. Contenu de la modification	3
2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL.....	4
3. MOTIVATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	7
4. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	8

6020-71
N058143

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1.1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Marles-en-Brie a été prescrite en 2004 afin de déterminer les orientations et les conditions de l'aménagement et du développement futur du territoire communal. Cette révision a été approuvée le 29 septembre 2006 sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est ce document qui fait l'objet de la présente procédure.

La modification du PLU de Marles-en-Brie a pour objet de rendre cohérent les choix affirmés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et leurs interprétations dans le règlement. Plus précisément la modification concerne le secteur UBm, bâti situé le long de la RD 436. L'occupation de ce secteur est mixte, activités et habitat. Lors de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité conforter la présence des activités sur ce secteur et de limiter l'implantation de nouvelles habitations. Cette volonté a été affirmée dans le PADD. Toutefois le règlement de ce secteur UBm ne transcrit pas complètement les orientations du PADD puisqu'il privilégie l'usage d'habitat pour les constructions nouvelles.

1.2. CONTENU DE LA MODIFICATION

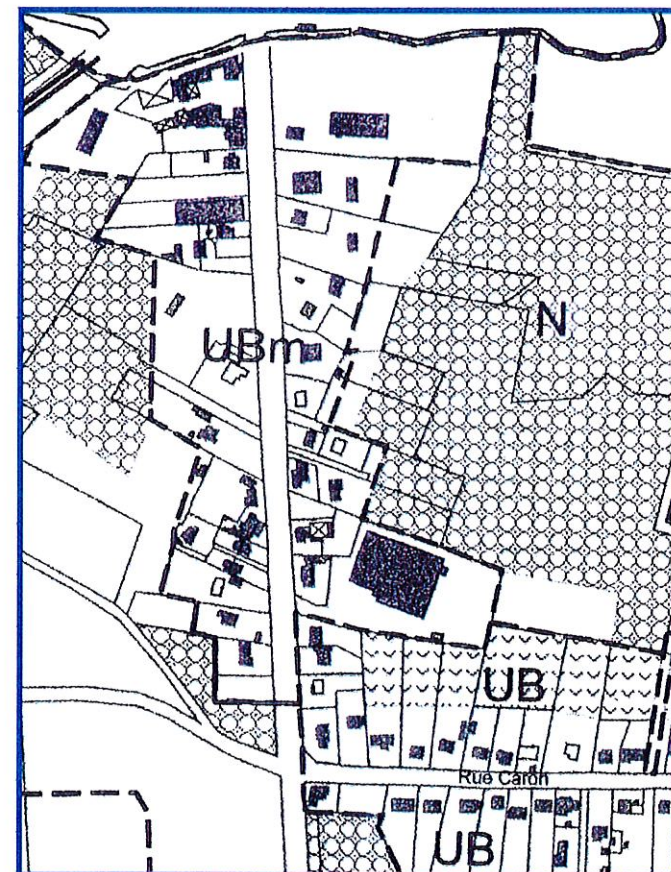
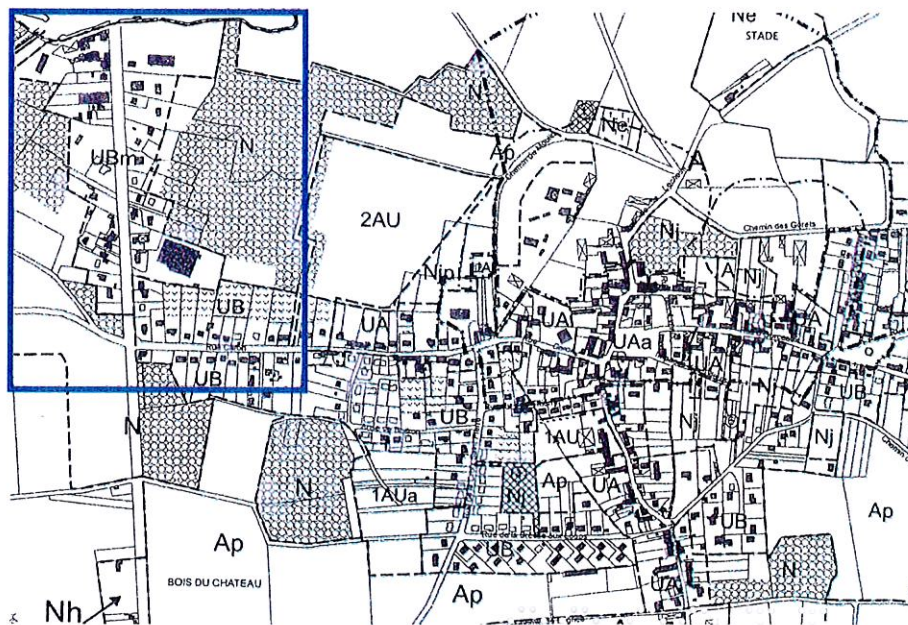
La modification concerne le règlement du PLU opposable. Le règlement de la zone UB comprenant les dispositions spécifiques au secteur UBm est modifié. Afin de faciliter la compréhension des règles et puisque la zone UB et le secteur UBm ont désormais des vocations distinctes, le règlement du secteur UBm n'est plus intégré à celui de la zone UR. Le règlement de la zone UB constituera le chapitre 2A et celui du secteur UBm constituera le chapitre 2B. Les règles concernant la zone UB ne sont pas modifiées. Seules quelques modifications sont effectuées sur la présentation des différents articles. Par contre les articles 1, 2, 6, 9, 10, 11 et 12 pour le secteur UBm sont modifiés.

Le rapport de présentation initial est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées, et notamment, ni le PADD, ni le zonage.

2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL

Le secteur UBm constitue une zone excentrée du bourg au Nord Ouest du territoire communal. Il regroupe des constructions implantées le long de la RD436. Malgré la présence d'une déviation sur le territoire communal, cette voie connaît un trafic soutenu puisqu'elle dessert les communes de Chaumes-en-Brie, Fontenay-Trésigny, La Houssaye en Brie et Marles-en-Brie.



Cette zone UBm est occupée par des constructions à usage d'activités mais aussi à usage d'habitat. Elle s'intègre plus dans un environnement essentiellement occupé par des activités puisqu'elle est accolée aux activités implantées sur la commune de La Houssaye en Brie.



Ainsi le rapport de présentation du PLU opposable indique : « 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 bordage) est 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 manœuvre et de dépôts.

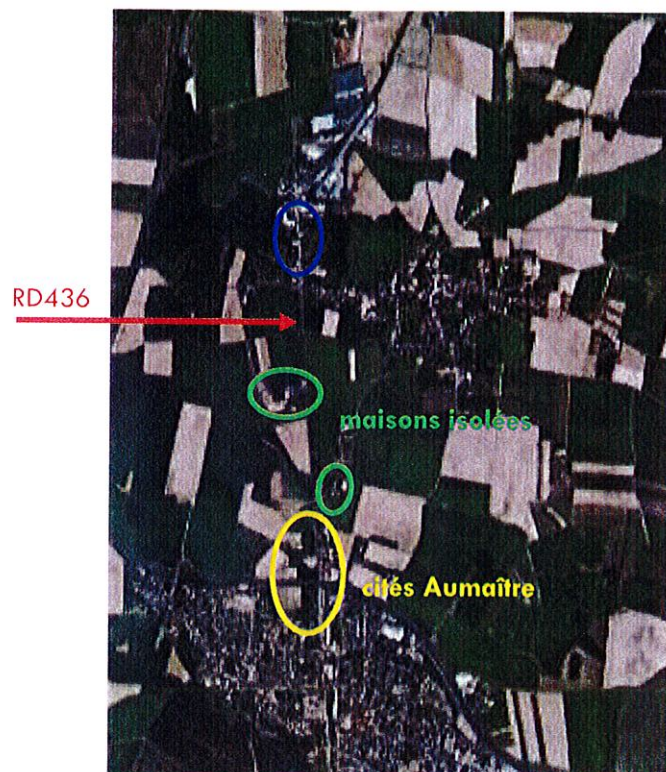
Cette zone d'activités se poursuit au-delà des limites communales jusqu'à la hauteur de la gare SNCF située sur la commune de La Houssaye-en-Brie. »

Un des objectifs inscrits au PADD est de maintenir et renforcer les activités, les services et les commerces sur le territoire communal. Le PADD indique : « La route départementale 436 demeure l'axe privilégié des activités consommatrices d'espace peu compatibles avec l'occupation résidentielle. Elle constitue la vitrine économique de Marles-en-Brie. Une attention particulière sera à apporter aux abords de la route départementale afin de renforcer l'attractivité et la sécurité de la zone. »

Cette disposition concerne bien le secteur UBm puisque les autres constructions implantées le long de la RD436 sur le territoire communal sont soit des habitations isolées, soit correspondent à l'enclave bâtie nommée les cités Aumaître qui se trouve insérée dans le tissu urbain de Fontenay Trésigny. Les cités Aumaître sont également occupées par des activités mais le PADD poursuit ensuite sur le développement souhaité pour cette zone.

« Les cités Aumaître s'inscrivent dans une logique de dynamique également liée à la commune de Fontenay-Trésigny. Les activités présentes dans ce secteur doivent être en cohérence avec le 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 ».

Ainsi les constructions classées dans le secteur UBm constituent un des pôles économiques de Marles-en-Brie que la municipalité souhaite conserver et développer.



Or le règlement indique comme objectif pour la zone UB et le secteur UBm « maintenir la vocation résidentielle de la zone et permettre dans le secteur UBm aux activités présentes d'évoluer tout en autorisant les réalisations de constructions nouvelles à usage d'habitat afin d'assurer une mutation de la zone et éviter la présence de friches en bordure de la RD436 suite au départ des activités ». Les règles définies ensuite correspondent à cette vocation d'habitat et ne facilitent pas le développement des activités économiques le long de la RD436 pourtant souhaité au PADD.

3. MOTIVATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La présente modification est entreprise afin d'assurer la cohérence entre le PADD et le règlement du secteur UBm. Aujourd'hui les règles imposées sur ce secteur ne permettent pas la réalisation du projet souhaité par la commune sur son territoire, à savoir le maintien et le développement des activités économiques le long de la RD436.

Cette discordance s'explique par le contexte au moment de la finalisation du projet de PLU. Les élus confrontés à des fermetures successives d'entreprises ont souhaité parer au risque de friches industrielles en permettant l'implantation de nouvelles habitations.

Or le projet de la commune est de contenir les constructions futures dans le périmètre urbain à savoir sur le bourg. L'objectif n'est pas de multiplier le nombre d'habitations isolées mais au contraire de favoriser la densification du tissu urbain existant. L'implantation de nouvelles habitations sur le secteur UBm va donc à l'encontre de cette répartition spatiale des usages souhaités par la commune et exprimés au PADD.

Par ailleurs les élus recherchent une croissance démographique modérée. « L'objectif démographique du PADD est de conforter la tendance constatée sur la commune par un accroissement démographique raisonné et maîtrisé. » Or depuis l'approbation du PLU les données de l'enquête annuelle de recensement 2006 sont désormais connues. Le PLU avait fait l'hypothèse d'une croissance annuelle de 1% et estimait ainsi une population de 1390 habitants en 2006. Les données INSEE révèlent une population de 1409 habitants soit une croissance annuelle de 1,2%. Ainsi l'augmentation du nombre d'habitants se réalise plus rapidement que ce que prévoyaient les estimations. La limitation des nouvelles constructions au sein du secteur UBm s'inscrit donc dans la recherche d'un développement modéré. La densification du tissu urbain existant semble suffisante pour permettre l'évolution démographique souhaitée.

Ainsi la modification des règles du secteur UBm a pour incidence majeure et positive de permettre la réalisation du développement souhaité par la commune sur son territoire.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

Le règlement de la zone UB n'est pas modifié. Il constitue le chapitre 2A duquel sont supprimées toutes les dispositions spécifiques au secteur UBm.

Le règlement du secteur UBm constitue le chapitre 2B. Il reprend la réglementation définie dans le règlement de la zone UB du PLU initial. Toutefois l'objectif du secteur UBm a été redéfini. La vocation de la zone reste mixte mais la volonté est de favoriser l'accueil et l'extension des activités plutôt que des habitations. Pour répondre à cet objectif les articles 1, 2, 6, 9, 10, 11 et 12 du règlement du secteur UBm sont modifiés.

Dans l'article 1, l'interdiction des constructions et installations à usage industriel est supprimée. En effet cette disposition va à l'encontre de l'accueil d'activités économiques dans le secteur. Dès qu'une entreprise a plus de 10 salariés elle ne dépend plus de la chambre de métiers et de l'artisanat mais de la chambre de commerce et de l'industrie. De même l'interdiction des lotissements est supprimée. En effet un lotissement n'est pas forcément destiné à des habitations, il peut également avoir un usage artisanal. Les autres interdictions sont conservées.

Au niveau des conditions particulières des occupations et utilisations du sol précisées dans l'article 2, l'imposition d'une superficie maximum pour les constructions à usage commercial n'est plus imposée. Cette disposition permettra la reconversion de vastes bâtiments présents sur le secteur et rendra désormais possible l'implantation par exemple d'une surface commerciale qui serait peut être bénéfique pour les habitants. Par ailleurs un commerce de plus de 200m² existe déjà dans la zone. Pour les activités économiques répertoriées au titre des installations classées une seule condition est désormais posée à leur implantation : les risques et les mesures de protection doivent être limitées au terrain propre à l'activité concernée. En effet de plus en plus d'entreprises sont classées puisque la nomenclature étend ses critères constamment. Les extensions des constructions artisanales et des entrepôts ne sont plus limitées afin de permettre aux activités présentes d'évoluer.

Toutefois une limitation de superficie est imposée pour l'implantation des entrepôts afin que la taille des activités reste compatible avec les habitations existantes.

L'article 3 sur les accès et la voirie et l'article 4 concernant la desserte par les réseaux ne sont pas modifiés. L'article 5 à propos de la superficie minimale des terrains n'est toujours pas réglementé.

Au niveau de l'article 6 la règle de recul n'est plus spécifique à la RD436. Le recul de 6 mètres est toujours imposé mais il concerne désormais toutes les voies publiques ou privées ainsi que les emprises publiques. Ainsi ce retrait est imposé dans le cas de création de voie mais aussi par rapport à la voie ferrée.

Les articles 7 et 8 ne sont pas modifiés.

Suivant l'objectif de développer les activités économiques sur ce secteur et de limiter la construction de nouvelles habitations, l'article 9 instaure une limitation de l'emprise au sol seulement pour l'habitat. Cette limitation est exprimée en superficie et non plus en pourcentage. Une habitation ne peut avoir une emprise au sol supérieure à 150 m² et sur une même propriété l'ensemble des constructions ne peut excéder 200 m². Toutefois cette règle ne s'applique pas aux terrasses et piscines.

Dans l'article 10, la hauteur des constructions à usage d'habitations est modifiée par rapport à la pente de la toiture. Ainsi plus la pente est faible plus la hauteur est limitée. Cette disposition permet de ne pas construire des bâtiments cubiques trop élevés qui constitueraient un environnement urbain peu qualitatif pour les habitants. De plus, cette règle cumulée avec l'article 9 limite les possibilités de densification à environ 400 à 450 m² de SHON habitable par propriété. Ces deux règles permettent de limiter le nombre de logements créés. Pour les autres constructions la hauteur maximale fixée à 12 mètres reste imposée.

Actuellement la réglementation de l'article 11 sur l'aspect extérieur est la même pour la zone UB que pour le secteur UBm. Ces règles ont été définies pour des zones essentiellement résidentielles. Or dans le secteur UBm, les constructions ne nécessitent pas une forte homogénéité puisque la mixité de la zone induit des bâtiments aux aspects différents.

Pour les constructions à usage d'activités seules quelques règles pour les façades, les matériaux utilisés et sur la constitution des clôtures sont imposées. Ces alinéas sont valables pour toutes les constructions.

La plupart des dispositions concernant les habitations sont conservées. Toutefois les règles très contraignantes et qui ne sont pas justifiées au regard de l'environnement urbain sont supprimées. Ces dispositions concernent l'éclaircissement des combles et la constitution des clôtures. Par ailleurs, l'obligation pour le plus grand linéaire du faitage de toiture d'être parallèle ou perpendiculaire est supprimée. En effet ce type d'architecture ne permet pas l'utilisation de système de réduction de consommation d'énergie, ni l'adaptation aux contraintes fonctionnelles des activités économiques.

Suivant la logique des nouvelles modalités d'instructions des permis de construire applicables depuis octobre 2007, les dispositions réglementaires qui sont déterminées par rapport au nombre de logements ou par rapport à l'organisation interne des constructions doivent être modifiées. Ainsi dans l'article 12 le stationnement des véhicules ne peut plus être déterminé par rapport au nombre de logements, au nombre d'emploi et à l'utilisation des surfaces construites. Ainsi le stationnement est désormais défini en fonction de la SHON. Une place est imposée pour 50m² de SHON sauf pour les commerces où une place est imposée pour 100 m² de SHON.

L'article 13 réglementant les espaces libres et plantations n'est pas modifié de même que l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol.

Enfin les alinéas concernant la réglementation des espaces qui ne sont pas classés dans le secteur UBm sont supprimés, à savoir :

- dans l'article 2, le périmètre concerné au titre de l'article L.111-3 du code rural
- dans l'article 13, les éléments identifiés au titre de l'article 123-1-7 du code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés.