

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MARLES EN BRIE



RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approbation

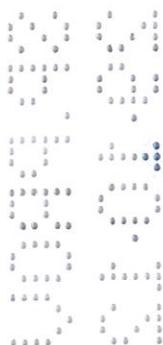
*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 22 octobre 2012*



*Le Maire
Monique ALLAIN*

TABLE DE MATIERES

PARTIE 1 PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	3
1 Présentation.....	3
2Contenu.....	3
PARTIE 2 PRESENTATION DU SITE.....	4
1 Présentation générale.....	4
2Les dispositions du PLU.....	4
3Les terrains et les besoins.....	5
PARTIE 3 MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES	6
1 Les motivations.....	6
2Contexte de la révision simplifiée du PLU.....	6



1 PRÉSENTATION

La commune est dotée d'un PLU depuis septembre 2006.

Le document a fait l'objet d'une modification en mars 2008, portant sur un tout autre secteur que celui qui intéresse la présente révision puisqu'elle concernait le secteur UBm.

La présente révision simplifiée doit permettre d'étendre la zone constructible. Il s'agit de prendre en compte un projet d'aménagement d'ensemble en continuité avec la zone 1AU existante.

Concomitamment à la présente révision simplifiée, une révision totale du PLU portant sur la totalité du territoire marlois doit permettre de prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi d'Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2).

2 CONTENU

La révision simplifiée implique l'évolution des documents suivants :

- Les documents graphiques comprenant l'évolution du zonage.
Un extrait de ce plan est annexé au dossier et cible les parties transformées, en présentant la situation avant et après révision simplifiée.
- Une orientation d'aménagement en corrélation avec celle qui existe sur la zone 1AU adjacente et qui vise à la prolonger sur la zone nouvellement constructible.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du dossier sont inchangées et notamment le règlement qui ne subit aucune évolution.



PRÉSENTATION DU SITE ET DE LA SITUATION

1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE



Les terrains concernés par la présente révision simplifiée sont situés au cœur du village de Marles-en-Brie, à moins de 200 m de la mairie et de l'école et à moins de 1,5 km de la gare.

Le secteur est enserré dans l'ilot bâti formé par les rues de la Brèche aux Loups, Olivier, du Bois Thierry et de la Croix Saint-Pierre.

L'ensemble de la zone concernée par la présente révision simplifiée s'étend sur environ 6000 m².

Il est occupé essentiellement par des espaces imperméabilisés :

- un bâtiment agricole de type hangar métallique,
- des aires de stockage agricole et des voiries.

Une petite partie en prairie ponctuée de quelques arbres s'étend derrière le hangar.

Au sud, les terrains ne sont pas agricoles. Ce sont des fonds de parcelles de terrains sur lesquels est implantée en partie avant une habitation pavillonnaire.

Le secteur concerné jouxte :

- au nord, des espaces de prairies attenants à une ancienne exploitation agricole (la ferme Olivier) ;
- à l'est, deux corps de ferme ;
- au sud, des pavillons d'habitations classiques ;
- à l'ouest, un vaste espace vert bénéficiant au titre du PLU d'un emplacement réservé pour aménager le terrain en espace vert public.

2 LES DISPOSITIONS DU PLU

Dans le PLU opposable, le secteur concerné est classé en zone Ap.

Cette zone est un secteur spécifique de zone Agricole pour lequel est acté une protection. Aux orientations d'aménagement du P.L.U. opposable, il est mentionné que cette zone Ap doit recevoir ultérieurement une extension de l'urbanisation. C'est pour cette raison que l'orientation d'aménagement préconise que soit préservé une possibilité de maillage vers cet espace.

Cette zone Ap couvre

- d'une part la partie recevant les installations agricoles et la petite partie en prairie à l'arrière du hangar,

PRÉSENTATION DU SITE ET DE LA SITUATION

- d'autre part des terrains qui ne sont pas agricoles et qui sont des jardins et des potagers familiaux en continuité directe avec une habitation individuelle implantée sur la partie sud de la propriété.

La révision simplifiée vise à faire passer la partie agricole de la zone Ap en zone A Urbaniser pour que puisse se réaliser une opération d'aménagement en continuité de la zone AU immédiatement au nord. Cette partie de la zone Ap passe donc en 1 AU.

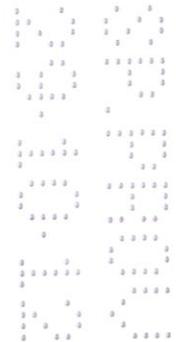
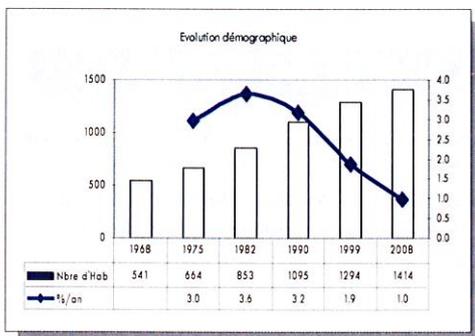
Les fonds de parcelles qui n'ont aucune vocation agricole et n'ont donc pas vocation à rester en zone A, passent en zone UB comme la partie avant de l'unité foncière.

3 LES TERRAINS ET LES BESOINS

La vocation agricole conférée à ces terrains ne semble plus se justifier dans la mesure où :

- l'activité de l'ancienne exploitation agricole située en zone 1AU a été transférée sur un autre site hors commune,
- l'activité de la seconde exploitation, pour partie en zone Ap, devrait être déplacée à l'extérieur du bourg,
- pour la partie sud, ils ne sont pas agricoles.

Par ailleurs la commune connaît une baisse notable de son rythme de croissance démographique. Si celle-ci n'a actuellement pas encore de conséquence négative sur le dynamisme communal, une poursuite de cette tendance pourrait générer un ralentissement de la vitalité de la commune alors que Marles-en-Brie dispose d'une gare et est l'objet d'une demande soutenue en terme de logements.



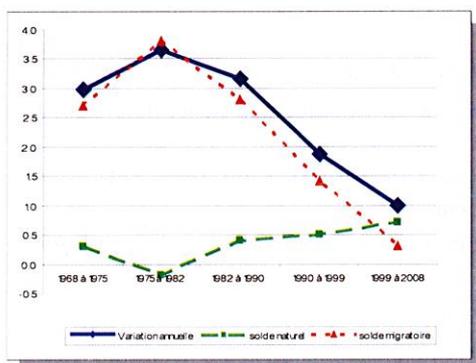
1 LES MOTIVATIONS

La révision simplifiée porte donc sur :

- la réduction d'une zone agricole sans pour autant mettre en péril la viabilité des exploitations,
- la rectification d'un zonage agricole qui porte sur des fonds de parcelles,
- l'extension de la zone constructible dans un secteur proche des équipements et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- la satisfaction de besoin en logements, sans dénaturer la forme urbaine existante,
- la diversification des typologies d'habitat dans la commune,
- le fait que la commune a besoin d'une urbanisation pour satisfaire les besoins en logements.

En effet, la commune connaît une baisse constante de son évolution démographique. Si la révision du P.L.U. a pour but de retrouver un équilibre, celle-ci ne prendra effet au mieux dans un an et demi. La révision simplifiée permet donc de palier ponctuellement au besoin en logements.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur permet d'envisager la création d'une unité urbaine cohérente avec le tissu environnant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et donc d'accueillir de nouveaux foyers.



2 CONTEXTE DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU

Cette procédure de révision simplifiée respecte l'article L 123.13 du code de l'urbanisme précisant que lorsque la révision a pour objet la réalisation d'« un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance » peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Le P.A.D.D. encourage l'accueil de nouveaux habitants et la construction de nouveaux logements dans le périmètre urbain constitué. La zone d'urbanisation créée par la révision simplifiée s'inscrit pleinement dans ces objectifs par sa localisation au cœur du village et son insertion dans la forme urbaine existante.