

Commune du Département de  
Seine et Marne

# MAROLLES-EN-BRIE

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

**APPROBATION**

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

<b>AMENAGEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
La protection et la préservation des ressources.....	5
Le paysage et patrimoine.....	5
La préservation et la remise en état des continuités écologiques.....	6
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>7</b>
Urbanisme.....	7
Habitat.....	7
Économie.....	8
<b>EQUIPEMENTS.....</b>	<b>9</b>
Les équipements, Les services et les loisirs.....	9
Les transports et les déplacements.....	9
Le développement des communications numériques.....	9
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>10</b>

## Maintenir le caractère rural de la commune

La Brie rassemble des terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française. L'économie agricole se heurte à l'expansion urbaine et aux mitages des territoires qui fragilisent les exploitations et dégradent le paysage. Aussi il convient de veiller, à l'échelle locale, au maintien de l'intégrité et de la viabilité des espaces de production.

## Conserver un cadre de vie de qualité et champêtre

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée. La protection des espaces agricoles et naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité de ces espaces.

En matière de logement, le développement urbain doit répondre aux enjeux de diversité de l'habitat et de mixité urbaine, sans remettre en cause la forme urbaine et le cadre de vie.

## Prendre en compte les risques naturels

Le développement de l'aménagement doit s'opérer en prenant en compte les risques naturels liés aux phénomènes d'inondation et de mouvements de terrain. Ces risques doivent présider à l'organisation du développement notamment aux abords du village et des hameaux.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les équilibres hydro et géo morphologiques.



## LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

*Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation*

*Donner toute sa place à l'agriculture*

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. L'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

Le maintien des terres agricoles passe par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes dépendantes de l'exploitation. Les fermes doivent rester dévolues à l'activité agricole tant que celle-ci perdure.

*Maintenir l'outil agricole*

*Préserver les secteurs de richesse en matériaux non renouvelables*

Le sous-sol recèle des gisements d'hydrocarbures. Ces ressources naturelles présentent un intérêt économique à l'échelle nationale.

Ces matériaux non renouvelables doivent rester disponibles. Ils ne devront toutefois n'être ouverts à l'exploitation que dans le cadre d'un projet organisant une extraction cohérente et rationnelle ; et sans nuire ni aux urbanisations existantes ou à venir, ni aux sites écologiques.

La protection de l'environnement nécessite de préserver la qualité des masses d'eau sur les espaces peu propices à l'assainissement individuel. Il convient de favoriser le développement urbain sur les secteurs pourvus par l'assainissement collectif. En parallèle, il s'agira de promouvoir une gestion optimisée des eaux pluviales visant à :

- favoriser l'infiltration à la parcelle et ainsi assurer un meilleur retour à la nappe phréatique,
- limiter les apports d'eau pluviale à l'exutoire en favorisant leur infiltration et leur rétention, et par conséquent, réduire les risques d'inondation.

*Protéger la ressource en eau*

## LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

*Protéger les boisements et la ripisylve des cours d'eau*

Les boisements et la ripisylve qui accompagnent le Vannetin forment un cordon boisé qui marque la frange Est du territoire. La ripisylve qui accompagne les rus de l'Étang Nodart et de Bois Saint-Georges propose une animation de fond de vallon et permet notamment de localiser les cours d'eau.

Dans un contexte à dominante agricole, ces éléments confèrent un cadre champêtre au territoire. Ils doivent être protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage.

Les limites des enveloppes urbaines doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) doivent être maintenues notamment en tant qu'espaces de transition entre le tissu bâti et les espaces agricoles ou naturels, de façon à préserver ces milieux des atteintes et du grignotage. Ce principe de végétalisation s'applique également aux extensions urbaines, et notamment à celles situées en entrée de village.



## Préserver le patrimoine bâti des anciennes fermes et du château

La plupart des bâtiments de fermes sont ancestraux et font partie du patrimoine de la Brie qu'il faut préserver. Dès lors que ces édifices n'ont plus de vocation agricole, il convient de leur permettre un renouvellement vers des usages compatibles avec leur localisation et leur desserte par les transports. Le château devra aussi pouvoir s'adapter pour assurer sa pérennité par des vocation adaptée à sa situation au sein des espaces naturelles

## LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

La vallée du Vannetin est composée d'une juxtaposition de différents milieux qui font de ce lieu, un cœur de biodiversité remarquable. S'y conjuguent des milieux en eau, des zones humides, des prairies mésophiles, des massifs boisés et leurs lisières ; tous constituant des réservoirs de biodiversité et participant aux continuités écologiques. Ils sont la déclinaison de la Trame Verte et Bleue locale et doivent à ce titre être protégés.

Les rus de l'Étang Nodart et de Bois Saint-Georges s'accompagnent d'une végétation ripisylve plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune locale ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. Elle joue le rôle de corridor écologique et doit donc à ce titre être maintenue.

Au sein des espaces agricoles, les vergers constituent des réservoirs de biodiversité à protéger au titre de la TVB.

### Protéger et mettre en valeur les espèces du site Natura 2000

En outre, il convient de préserver et mettre en valeur les espèces protégées du site Natura 2000 « Rivière du Vannetin » notamment le Chabot, la lamproie de planer et la mulette épaisse en conservant leur habitat.

### Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte renforcée

Les fonds de jardins, les cœurs d'îlots verts plantés, les vergers ou les potagers sont un héritage du passé. Ils constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

### Valoriser le site du château

Le château et son parc appartiennent au patrimoine local. Des moyens de nature à assurer leur préservation et leur mise en valeur, doivent rester envisageables si tant est qu'ils ne portent pas atteinte aux sites remarquables de la vallée du Vannetin, notamment le site Natura 2000 et les zones humides avérées.



## URBANISME

*Promouvoir une reprise de la croissance démographique*

Recherchant un équilibre entre la satisfaction de besoins et la conservation de son caractère rural, la commune envisage une reprise modérée de la croissance démographique et se fixe pour objectif de ne pas dépasser 500 habitants à 2025.

*Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti*

Ce poids de population supplémentaire devra être supporté sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, le développement urbain doit être en priorité en densification, remplissage et renouvellement urbain des enveloppes bâties existantes. Il devra veiller à conserver la forme urbaine actuelle et à ne pas porter atteinte à la Trame Verte et Bleue urbaine.

*Freiner le développement des hameaux et du tissu bâti diffus*

Les hameaux, excepté le hameau de Bois Saint Georges, et le tissu bâti diffus ne devront pas connaître d'extension spatiale. Un remplissage de leur enveloppe bâtie respective est toutefois permis sous réserve du respect des prescriptions environnementales et de risques naturels qui s'appliquent par ailleurs.

## HABITAT

*Œuvrer pour la mixité des types d'habitat*

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitat vers le petit collectif ou la maison de ville en locatif permettant de :

- satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,
- répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,
- faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

*Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat*

Le complément en termes de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements.

## ÉCONOMIE

*Pérenniser l'activité agricole et les outils de production*

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale. Les terres agricoles productives doivent donc être préservées.

L'outil agricole doit lui aussi rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.



## LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre en équipements*

Il convient d'assurer autant que possible le maintien et la possibilité d'évolution des équipements publics, et pour cela leur permettre de réaliser les constructions indispensables à leur fonctionnement, leur compétitivité, leur adaptation et leur diversification.

*Améliorer la défense incendie*

La défense incendie doit être améliorée notamment sur les hameaux de Milhard et des Morils par la mise en place d'une réserve d'eau.

## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

*Répartir les stationnements entre espaces privés et publics*

Il convient de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisants pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants de manière à éviter qu'ils ne se retrouvent sur les accotements et la chaussée et ne perturbent la circulation piétonne ainsi que celle des engins agricoles.

Les stationnements organisés sur l'espace public doivent être réservés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, et notamment de l'école.

*Améliorer l'accessibilité à la gare*

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs doivent être créés vers Coulommiers pour rallier la gare et les autres modes de transport collectif disponibles, en veillant à ce que la desserte et la fréquence des bus soient adaptées aux besoins du plus grand nombre.

*Maintenir un réseau de liaisons douces*

Le caractère champêtre de la commune est propice à la promenade et à la randonnée. Dès lors, un réseau de liaisons douces doit être maintenu en appui des chemins agricoles en plaine et des sentes dans le village.

## LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

*Renforcer la desserte en télécommunications numériques*

Le développement numérique ne peut se concevoir qu'à l'échelle de l'intercommunalité voir du département.





# OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## *Optimiser les capacités constructibles*

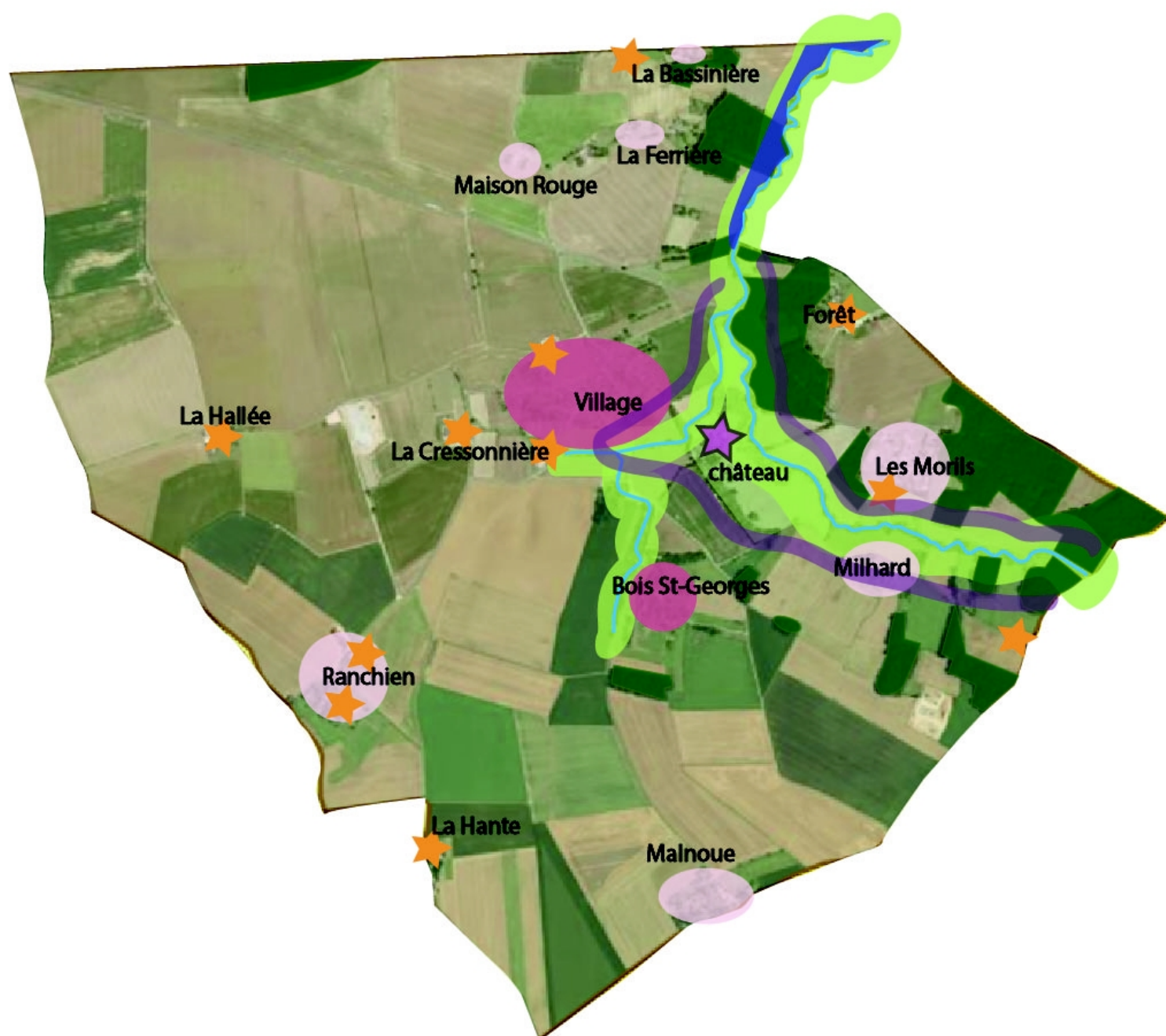
Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :










- la densification, le remplissage et le renouvellement urbain sur les parties déjà bâties,
- la résorption des logements sous-occupés.

## *Objectif chiffré de limitation de la consommation de l'espace*

La consommation des espaces ne devra pas excéder 1 hectare.





- |   |                                |   |   |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | Protéger les massifs boisés    |  | Privilégier le développement sur les secteurs pourvus en assainissement collectif |
|  | Protéger les espaces agricoles |  | Freiner le développement des hameaux et du tissu bâti diffus                      |
|  | Maintenir l'outil agricole     |  | Prendre en compte les risques de mouvements de terrain                            |
|  | Protéger la vallée du Vannetin |  | Prendre en compte les risques d'inondation  |
|  | Valoriser le site du château   |   |   |