



Commune du Département
de Seine et Marne

MARY-SUR-MARNE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document arrêté le :

Document approuvé le :

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, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble 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.



AMENAGEMENT	4
ENVIRONNEMENT	5
la protection et la préservation des ressources	5
Le paysage	5
La préservation et la remise en état des continuités écologiques	5
La prise en compte des risques	6
Le cadre de vie	6
DEVELOPPEMENT URBAIN.....	8
Urbanisme	8
Habitat.....	8
Économie.....	9
Le développement des communications numériques.....	10
EQUIPEMENTS.....	11
Les équipements, Les services et les loisirs	11
Les transports et les déplacements.....	11
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE	14



Conforter la commune dans son rôle de pôle de proximité tout en préservant son cadre de vie

Grâce à sa proximité avec Lizy-sur-Ourcq et la qualité de son cadre de vie, la commune constitue un pôle de proximité au niveau intercommunal qu'il convient de conforter, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-Ourcq. Le rôle et les développements que pourront connaître la commune devront toutefois être réalisés dans le respect de ce cadre de vie existant.

Développer le potentiel économique, l'habitat et les équipements dans une démarche intercommunale

Participer au développement économique, de l'habitat et des équipements dans le cadre de l'intercommunalité en permettant notamment l'accueil de nouvelles activités, de nouveaux logements et de nouveaux services.



LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

Donner toute sa place à l'agriculture

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces agricoles, 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.

Préserver les ressources en eau

La qualité des espaces naturels est en grande partie dépendante de la qualité des eaux profondes d'une part et des eaux de surface d'autre part. Réalimenter les nappes phréatiques par l'infiltration doit donc être systématiquement recherchée et la régulation des eaux de ruissellement adaptée à chaque opération.

Protéger les boisements

LE PAYSAGE

Les boisements sont protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage en ce qu'il structure le territoire et en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent une partie de la trame verte à préserver.

Maintenir les franges végétales en pourtour de l'urbanisation

La limite Sud de l'enveloppe urbaine est constituée par la Marne et la ripisylve l'accompagnant. Cette végétation importante du point de vue écologique et paysager doit être préservée car elle constitue un espace de transition entre la Marne et l'urbanisation du bourg.

Protéger les composantes de la trame verte

LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les massifs boisés et leurs lisières, les haies constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs et doivent à ce titre être protégés.

La végétation ripisylve accompagnant la Marne contribue également à la présence et aux déplacements de la faune et de la flore entre les différents milieux. Il convient donc également de la préserver.

Dans l'enveloppe bâtie du village, la trame verte s'exprime aussi sous la forme d'ensembles végétalisés constitués par des parcs arborés et des espaces végétalisés publics. Ces ensembles, pour les plus significatifs, recèlent une biodiversité particulière et participent à l'écologie urbaine. Ils doivent donc être protégés.

Préserver les jardins des bords de Marne de l'urbanisation

Les jardins bordant la Marne participent également à l'existence d'un espace de transition entre la Marne et l'urbanisation. Ceux inscrits en zone inondable devront donc être préservés d'urbanisation.

Protéger les composantes de la trame bleue

La Marne s'accompagne d'une végétation ripisylve relativement dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locale ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. Ces espaces forment des milieux humides écologiquement intéressants qu'il convient de préserver.

Préserver l'expansion des crues

Traversé par la Marne, la commune présente des risques d'inondation qu'il convient de prendre en compte conformément aux documents supra communaux afin de limiter les atteintes aux biens et aux personnes.

Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village

Le village de Mary-sur-Marne est marqué par un tissu ancien d'intérêt. Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et de maintenir une bonne structuration spatiale.

Il conviendra donc de préserver l'aspect traditionnel du secteur ancien par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Il convient également de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural ainsi que les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal et le village, notamment :

- l'église St Germain
- la fondation Borniche
- le château Marysien
- quelques maisons de maître / maisons bourgeoises
- le corps de ferme

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

LE CADRE DE VIE

degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de Mary-sur-Marne.

Maintenir les perspectives visuelles existantes

La topographie du territoire communal engendre la présence de perspectives visuelles intéressantes qu'il convient de préserver :

- sur la plaine agricole (depuis le Chemin du Port et la route de Tancrou et la RD 3),
- sur la Marne (quai Jacques Papin)
- et sur Lizy-sur-Ourcq (depuis Mary-sur-Marne).



URBANISME

Dynamiser la croissance démographique conformément aux exigences intercommunales

Conformément à son rôle de pôle de proximité au niveau intercommunal entériné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-Ourcq, la commune doit s'organiser pour une croissance démographique dynamique. Il conviendra donc d'observer une évolution démographique d'environ 1 %/an à l'horizon 2033 permettant d'atteindre 1 410 habitants environ en 2033.

L'atteinte de cet objectif démographique nécessite la réalisation d'environ 85 logements à l'horizon 2033, prioritairement au sein de l'espace urbanisé existant et localement en extension de l'urbanisation.

Organiser le développement urbain en privilégiant la densification et en limitant l'extension

Le village de Mary-sur-Marne s'inscrit dans un environnement naturel et agricole ponctué par la vallée de la Marne et quelques espaces boisés. Il est donc important de préserver ces espaces naturels et agricoles autour du village et son caractère rural, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, dans une logique de développement durable, le développement urbain sera recherché en densification et remplissage du tissu existant en premier lieu et en extension limitée en second lieu.

L'analyse du potentiel d'optimisation du tissu urbain existant au regard d'une densité urbaine raisonnable permet d'envisager la réalisation d'environ 65 logements sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain.

Afin de répondre à l'objectif démographique, il est également nécessaire d'étendre localement l'urbanisation dans la continuité Nord du village. Cet espace, d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, services) dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq, a vocation à accueillir 20 logements environ.

HABITAT

Poursuivre l'émergence d'un parcours résidentiel et œuvrer pour la mixité des types d'habitat

A l'heure actuelle, il existe une tendance à la diversité du parc de logements, liée à la création de logements dans des bâtiments existants, permettant de réaliser un véritable parcours résidentiel dans la commune. Il convient de poursuivre dans cette voie en favorisant un équilibre entre les maisons individuelles de taille variée et les appartements.

Le potentiel de renouvellement urbain existant dans le village permettra d'offrir une diversité des types et des tailles de logements (petit collectif, maison de ville en locatif...) concourant à :



- 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.

ÉCONOMIE

Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture (culture hors-sol,...).

Favoriser le maintien des activités économiques présentes

Le pôle constitué par l'imprimerie et la pyramide de Mary-sur-Marne constitue un foyer d'emplois important qu'il convient de maintenir.

L'offre existante en restaurants, en services et petit artisanat dans le village doit également continuer à satisfaire aux besoins de la population.

Participer au développement économique dans le cadre intercommunal

En raison de la qualité de la desserte et de la proximité du territoire avec Lizy-sur-Ourcq, la commune bénéficie d'une localisation se prêtant à un développement économique. En compatibilité avec le SCoT Marne-Ourcq, du foncier pourra donc être libéré à court-moyen terme pour accueillir une zone d'aménagement commercial avec de nouvelles entreprises et activités favorisant la création d'emplois pérennes.

Un espace de 2,5 ha environ dans la continuité Nord du village, en limite avec Lizy-sur-Ourcq, est prévu pour ce développement à court-moyen terme.

Ce développement envisagé est matérialisé sur la carte de la dernière page, même s'il n'a pas de traduction réglementaire dans le présent PLU et qu'il ne pourra être mis en œuvre que dans le cadre d'une révision à procédure allégée ultérieure du PLU.

Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune.

Optimiser les réseaux d'énergie

La municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments communaux ...).



LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Renforcer la desserte en communications numériques

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Un projet de déploiement de la fibre optique est mené par le département de Seine-et-Marne et devrait permettre le déploiement du réseau en 2020 sur la commune.



LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune en lien avec l'évolution démographique

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipement. Il convient d'assurer autant que possible son maintien et sa possibilité d'évolution et pour cela permettre de réaliser les constructions indispensables à son fonctionnement, son adaptation et sa diversification, et ce en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements.

Dans ce cadre et en lien avec la communauté de communes du Pays de l'Ourcq, il est envisagé de prévoir un espace d'une surface d'environ 2 ha, sur lequel se développera une mixité fonctionnelle (habitat, équipements collectifs, services) dans l'interstice entre Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq.

Permettre le développement des activités liées au tourisme

Dotée d'un cadre agréable notamment dû à la présence de la vallée de la Marne, la commune fait partie d'un territoire bénéficiant d'une réelle attractivité. Il convient donc de :

- permettre aux activités notamment liées au tourisme de se développer
- pérenniser les hébergements touristiques existant et laisser la possibilité d'en développer d'autres.

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Améliorer l'accessibilité à la gare

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être maintenus voire développés vers la gare de Lizy-sur-Ourcq en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointe.

Organiser les déplacements vers les pôles d'emplois à l'échelle intercommunale

L'accueil de population nouvelle et d'activités nouvelles nécessite de maintenir un réseau de transports collectifs performant à l'échelle intercommunale assurant le rabattement vers les gares alentour et une bonne desserte vers les pôles d'emplois notamment vers la zone d'activités des Effneaux.

Développer des modes de déplacements alternatifs doux

Dans une logique de développement durable et afin d'accroître la pratique des mobilités douces, il est essentiel de préserver les itinéraires de promenade et de randonnée existants qui offrent des possibilités de promenades et de découverte du paysage et du patrimoine local ainsi que les sentes qui irriguent le village et permettent de rejoindre facilement les équipements et services.



Toujours dans cet esprit, des modes de déplacements alternatifs doux devront être développés (cheminement piéton, voie cyclable) notamment vers la gare de Lizy-sur-Ourcq afin d'améliorer sa desserte et vers la zone d'activités existante mais également au sein des nouvelles opérations de développement urbain (notamment sur les espaces de développement situés entre le village et Lizy-sur-Ourcq le long de la RD17).



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Prioriser le développement dans le tissu bâti existant

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels, reconversion de bâtiments au sein du tissu urbain et renouvellement urbain, cf Partie Développement urbain).

Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- Le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- La densification sur les parties déjà bâties,
- La résorption des logements sous-occupés, et notamment des logements vacants.

Cependant, l'objectif démographique visé nécessite d'envisager une très faible consommation d'espace en extension de 0,9 ha environ pour l'accueil d'habitat.

Satisfaire les besoins en foncier économique et pour les équipements

Des secteurs d'extension sont dévolus aux aménagements et aux constructions relatifs à l'activité économique et aux équipements et qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait :

- De la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel,
- De la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.

Ils sont localisés en continuité directe avec le bâti existant et s'étendent sur 3,6 ha répartis entre 2,5 ha pour l'activité économique et 1,1 ha pour les équipements.

Ainsi, l'objectif chiffré total de modulation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'accueil d'habitat, d'activités économique et d'équipements est fixé à 4,5 ha environ.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- ★ Améliorer l'accessibilité en transports collectifs à la gare de Lizy/Ourcq
- Préserver les itinéraires de promenade et de randonnée et les sentes qui irriguent le village
- Développer des modes de déplacements doux vers la gare de Lizy/Ourcq et vers la zone d'activité existante
- Prévoir le réaménagement du carrefour entre la RD 17 et la route de Tancrou en lien avec l'extension de l'urbanisation



ENVIRONNEMENT - PAYSAGE - CADRE DE VIE

- Donner toute sa place à l'agriculture
- Maintenir les franges végétales en poutour de l'urbanisation
- ▨ Prendre en compte la présence de la zone inondable

Protéger les composantes de la trame verte

- Boisements et leurs lisières
- Parcs
- Espaces végétalisés
- Haies
- Ripisylves

Protéger les composantes de la trame bleue

- La Marne
- Mare et plan d'eau
- Milieux humides

- Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
- 👁️ Maintenir les perspectives visuelles existantes

URBANISME - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENTS

- Organiser le développement urbain en privilégiant la densification dans le tissu urbain existant et en limitant l'extension
- ▨ Etendre localement l'urbanisation pour le développement de l'habitat, des équipements et des services
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques présentes
- ▨ Participer au développement économique dans le cadre intercommunal à court - moyen terme
- Pérenniser l'activité agricole