

## **Elaboration du PLU de ANNET SUR MARNE**

avec les écarts de "La Violette" et "La Fontaine Rouge",  
intégrant l'Ile de Loisirs et la Forêt régionale "Les Vallières"

### **2 - PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Document pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 18 décembre 2025  
prononçant le débat sur le PADD

Le Maire :

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Juzef".



**OCTOBRE Environnement** - 2 rue du Petit Paris - 02310 Moreuil EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com

**DML Géomètres Experts** - 9D rue Léon Leroy 94130 ANNET SUR MARNE

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

## Table des matières

<b>1. Cadre du PADD</b>	<b>3</b>
1.1. Définition sommaire du plan d'aménagement et de développement durable	3
1.2. Cheminement de l'élaboration du PADD	3
<b>2. Projet communal et finalités du PADD</b>	<b>5</b>
2.1. Réflexion sur le projet communal	5
2.2. Objectifs du PADD dans le contexte communal	6
2.3. Objectifs chiffrés	7
<b>3. Articulation du PADD</b>	<b>9</b>
3.1. Axes et Orientations	9
3.2. Axe 1 : Anticiper le développement urbain, et l'adapter aux capacités d'accueil de la commune	10
Objectif 1.1 : Contribuer à l'effort de production de logements, tout en gardant des objectifs de développement cohérents	10
Objectif 1.2 : Diversifier l'offre et le parc de logements pour assurer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du territoire	10
Objectif 1.3 : Concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité	11
Objectif 1.4 : Adapter l'urbanisation et le territoire aux changements climatiques	11
3.3. Axe 2 : Consolider le tissu économique génératrice d'emplois et de ressources pour la collectivité	13
Objectif 2.1 : Pérenniser et consolider les activités	13
Objectif 2.2 : Permettre le développement d'équipements structurants	13
Objectif 2.3 : Adapter les services et les équipements à l'évolution de la population et aux nouveaux besoins	14
3.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, ainsi que la trame verte et bleue	15
Objectif 3.1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel	15
Objectif 3.2 : Préserver et valoriser les milieux aquatiques	17
Objectif 3.3 : Protéger et valoriser les éléments du paysage	18
Objectif 3.4 : Préserver les ressources naturelles	19
3.5. Axe 4 : Poursuivre la valorisation du centre bourg	20
Objectif 4.1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti	20
Objectif 4.2 : Conforter la polarité du centre	20
Objectif 4.3 : Limiter les nuisances et préserver le cadre de vie	21
Objectif 4.4 : Apaiser les flux de circulation dans le centre et renforcer le maillage de circulations douces	21
<b>4. Cartographie synthétique des Objectifs du PADD</b>	<b>23</b>
<b>5. Déclinaison des Objectifs du PADD</b>	<b>31</b>

## 1. CADRE DU PADD

### 1.1. Définition sommaire du plan d'aménagement et de développement durable

La réforme des plans d'urbanisme issue de la loi SRU a instauré l'obligation d'asseoir le plan local d'urbanisme sur un projet municipal portant sur tout le territoire communal.

Suivant l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

1° 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.

2° Les orientations générales 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

De fait, le PADD est l'élément central du PLU. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de ANNET SUR MARNE à l'horizon 2040. Il porte autant sur le développement social et économique, le renforcement des équipements et des services que sur l'organisation spatiale de la commune autour de l'importance de l'espace public, de l'environnement et du cadre paysager. Le document expose le projet communal.

En s'appuyant sur le diagnostic, le PADD constitue le document de référence pour l'élaboration du PLU : le règlement, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions complémentaires devront être compatibles avec le PADD.

Ce document constitue ainsi la colonne vertébrale du PLU.

### 1.2. Cheminement de l'élaboration du PADD

Il est important de rappeler que le PADD a été construit en plusieurs phases :

**Phase 1 : Diagnostic du territoire.** La réalisation d'un diagnostic complet a permis de recenser l'ensemble des atouts et des faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...), servant de base de dialogue et ayant permis de fixer les problématiques sur l'espace public.

**Phase 2 : Définition de l'ambition politique.** La définition des orientations et des principes d'aménagement est un temps qui a permis d'étudier des scénarios de développement et des stratégies d'aménagement durable du territoire.

**Phase 3 : Fixation du projet.** Cette étape a été conduite au travers d'échanges et de débats qui ont permis de faire mûrir le projet et de le rendre fécond. Le projet a été étudié et analysé avec les impacts induits ayant permis de définir un projet adéquat et de travailler sur des perspectives réalistes ainsi que sur leur mise en œuvre (dans l'espace et dans le temps).

Le PADD a ainsi été conçu comme une action globale et négociée, en vue d'assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Le PADD a une place capitale dans la planification de la commune, il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU, qui ont une valeur juridique (Règlement de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation), doivent être cohérents avec lui. Dans ce sens, les dispositions suivantes ont été mises en œuvre et respectées :

- une démarche d'élaboration du projet communal avant la définition des règles techniques, garantie de qualité ;

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025



Application agréée E-legalité.com

- un débat au sein du Conseil municipal sur le PADD, garantie de démocratie.

Le PADD, qui définit le projet communal, se traduit :

- sur toute la commune, par un Règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre ;
- sur certains secteurs, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'esprit doit être appliqué dans les projets.

La construction du PADD a été menée en cherchant à assurer les principes de développement durable :

- **équilibre entre les objectifs,**
- **préservation de l'environnement,**
- **limitation des incidences environnementales.**

Cela se traduit avec :

1° L'équilibre entre :

- a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels.
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- d) la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de bourg.
- e) les besoins en matière de mobilité.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre,

avec la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 2. PROJET COMMUNAL ET FINALITES DU PADD

### 2.1. Réflexion sur le projet communal

Le projet communal pour les 10 à 15 années à venir (2036 à 2040, voire au-delà de 2045) se base sur des objectifs ambitieux et réalistes, visant à favoriser un développement maîtrisé du territoire, en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Proposer un développement cohérent et maîtrisé, tout en maintenant le cadre rural ;
- Développer un véritable projet de territoire, permettre le développement maîtrisé du centre bourg et des hameaux, tout en préservant le cadre bâti ;
- Embellir les entrées du ville et travailler sur les franges urbaines (interface espace agricole/espace bâti) ;
- Développer le potentiel de tourisme vert ;
- Préserver l'espace agricole et forestier ;
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Réfléchir sur la place de la voiture et favoriser les modes actifs ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et les communications numériques.

Les débats, échanges avec les PPA, réunions de travail ont permis de préciser le projet :

Maintien, accueil et renouvellement de la population : Le projet politique vise :

- à assurer le maintien des plus de 60 ans sur la commune, en envisageant un projet de logements adaptés (logements de plain-pied avec espace extérieur privatif),
- à favoriser l'accueil de jeunes couples, de primo-accédants et de familles monoparentales, en favorisant l'implantation de petits logements.

Limitation de l'étalement foncier et confortement du centre bourg : Le projet vise à anticiper une augmentation progressive et douce de la population, mais également à éviter la banalisation du bâti, maîtriser l'étalement urbain et conforter le cœur de ville en améliorant son dynamisme, sa perception et sa fonctionnalité.

À l'échelle du centre bourg, l'objectif est de protéger les bords de Marne, préserver et valoriser les espaces naturels identitaires (espaces végétalisés qui participent à l'ambiance rurale du bourg), conforter l'enveloppe urbaine, et rechercher sa compacité en densifiant l'espace bâti et en valorisant le cœur de bourg.

Pérennisation des activités : Le projet vise à maintenir les activités économiques en place, en maintenant leurs implantations actuelles dans de faibles contraintes, voire à renforcer les capacités d'accueil en périphérie urbaine et à proximité des axes d'échange.

Modes de déplacement actifs favorisés : Le projet vise à permettre la desserte urbaine par les transports en commun en s'appuyant sur les principaux axes structurant sans contrainte, à proposer des liaisons douces internes et entre quartier, et à organiser les infrastructures pour des modes de transport partagés (aire de covoiturage).

Valorisation du patrimoine bâti et paysager : Le projet vise à mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du territoire ainsi que le petit patrimoine encore "rescapé" sur le territoire communal. La mise en valeur du bâti existant, la mobilisation des dents creuses et la conservation des espaces boisés sont autant d'enjeux importants auxquels il conviendra de répondre pour mener à bien cette volonté.

## 2.2. Objectifs du PADD dans le contexte communal

Pour les orientations d'urbanisme et d'aménagement, le PADD de la commune de ANNET SUR MARNE retient pour l'élaboration du PLU les objectifs de :

Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée du bourg, d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels, de l'autre ;

Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prenant en compte les besoins présents et futurs ;

Garantir une utilisation économique et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, et la réduction des nuisances et des risques ;

Assurer un développement du bourg cohérent, maîtrisé et durable ;

Respecter les objectifs, les préconisations et les recommandations des documents supra-communaux.

Concernant le noyau urbain du bourg de ANNET SUR MARNE, le PADD a pour objectif d'exploiter au mieux les atouts du bourg, en définissant des orientations de développement visant à :

Assurer son développement dans le temps, en réponse aux besoins identifiés ;

Permettre sa redynamisation et développer son attractivité ;

Améliorer le cadre de vie de sa population ;

Conforter la position du territoire communal dans la structuration urbaine de la Communauté de communes de Plaine et Monts de France, aux portes de Marne la Vallée et du Pays de Meaux.

La stratégie de développement durable de la commune de ANNET SUR MARNE s'articulera autour des **4 axes** suivants :

1. Anticiper le développement urbain, et l'adapter aux capacités d'accueil de la commune
2. Consolider le tissu économique génératrice d'emplois et de ressources pour la collectivité.
3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, ainsi que la trame verte et bleue.
4. Poursuivre la valorisation du centre bourg.

Chaque axe majeur du PADD est décliné en strates qui viennent expliciter les fondements essentiels du projet par le biais de deux niveaux d'information :

L'intitulé de l'axe stratégique et l'explicitation de ses objectifs ;

La déclinaison des orientations transversales (et quand c'est possible, une déclinaison spatiale).

## 2.3. Objectifs chiffrés

Une des finalités du PADD est aussi de pouvoir inscrire des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette ambition se traduit à la fois dans les perspectives d'évolution de la population, de mise à disposition de nouveaux logements, d'extension urbaine, de préservation des terres agricoles et de la structure villageoise.

La Commune de ANNET SUR MARNE décline les objectifs chiffrés suivants :

### Evolution de la population :

Les élus privilégient un double scénario de développement, en distinguant la tendance actuelle à court terme (2025-2030) de progression de la population, et le respect des objectifs du SDRIF.E à long terme (sur la période 2025-2040) de nouveaux logement et par conséquent d'accueil de nouveaux habitants, tous en réalisant les projets communaux d'offrir des logements adaptés pour les seniors, les jeunes actifs et les familles monoparentales.

Cela amène à une croissance annuelle de +1,15 % pour atteindre **3 900 habitants** à l'horizon 2040, soit une augmentation de +571 habitants.

### Réponse aux besoins en logements :

Le SDRIF.E affiche un objectif de "logements à produire au sein des espaces urbanisés existants", entre la date d'approbation du SDRIF.E et 2040 (soit sur la période 2025-2040) de **179 logements**. Le PLU vise à permettre cette densification dans les espaces urbanisés dont les contraintes urbaines, architecturales, environnementales, et dont les infrastructures et équipements le permettent.

### Equipements :

La Commune souhaite améliorer les équipements et services sur son territoire, notamment en :

- réservant une capacité d'extension du cimetière,
- délocalisant les services techniques municipaux du centre bourg pour un fonctionnement plus efficace et pour libérer de l'espace en centre bourg,
- offrant un espace complémentaire de développement de la zone d'activités,
- installant une aire de covoiturage.

Le PLU doit également permettre la réalisation de projets de compétence intercommunale comme la mise aux normes de la station d'épuration, impliquant une relocalisation sur un espace en dehors de cadre urbain et adapté aux contraintes des périmètres de protection de captage et de risque d'inondation.

### Limitation des extensions urbaines :

Le SDRIF.E définit les possibilités d'extension urbaine pour le territoire de ANNET SUR MARNE en les limitant à 2,30 ha (estimation du cumul des capacités d'urbanisation au titre des polarités...).

La Commune souhaite également exploiter la capacité du critère "Equivalence d'urbanisation" pour les anciennes friches urbaines ou industrielles qui feraient l'objet d'un projet de renaturation. Pour une emprise globale de 7,06 ha, la Commune propose de récupérer une capacité d'urbanisation à concurrence de 2,47 ha soit 35% de l'emprise globale du camping.

Pour répondre aux besoins d'accueil de la population, aux projets de certains types de logements, aux équipements, les extensions urbaines seraient recherchées dans une enveloppe globale de **4,77 ha**.

### Densité résidentielle :

Le PLU appliquera les objectifs affichés au SDRIF.E de 15 logements par ha pour la densification et de 20 logements par ha dans les zones en extension.

### Maîtrise foncière des écarts :

En s'appuyant sur les prescriptions du SDRIF.E, la Commune n'autorise **aucune extension urbaine dans les écarts**. Seules des opérations de densification sont envisageables. Il reste



REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

donc toutefois possible d'ouvrir à l'urbanisation une dent creuse dans un hameau mais pas dans les écarts.

Devenir et évolution des corps de ferme :

Le territoire est profondément rural, marqué par des exploitations et anciens corps de ferme, caractérisant le cadre bâti. La Commune a retenu l'objectif de favoriser la valorisation de ce patrimoine bâti symbolique en permettant la réhabilitation et la reconversion des espaces bâtis en dur à la fois pour accueillir des logements, des commerces et activités. La reconversion de bâtiments d'exploitation agricole est permise dans une limite de **3 unités foncières par corps de ferme**, y compris l'unité d'origine, tout en veillant à ne pas générer d'impacts sur l'espace public.

Confortement de l'armature verte :

Le projet de renaturation de l'ancien camping est déjà bien engagé, et permettra de conforter les espaces naturels en bord de Marne.

La Commune prévoit de conforter l'armature verte autour de la future zone d'activité et le site de la station d'épuration, pour se rattacher au projet d'armature verte au pied du site ISDI. Elle reconnaît l'intérêt écologique du plateau forestier en affichant le confortement de la trame verte derrière la zone d'activité de "la Fontaine Rouge".

### 3. ARTICULATION DU PADD

#### 3.1. Axes et Orientations

Le PADD s'articule autour de 4 Axes majeurs, qui structurent les Orientations du projet de développement communal défini par les élus, à l'appui des avis formulés lors des ateliers de concertation et de l'analyse des enjeux :

- 1. Anticiper le développement urbain, et l'adapter aux capacités d'accueil de la commune**
- 2. Consolider le tissu économique générateur d'emplois et de ressources pour la collectivité.**
- 3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, ainsi que la trame verte et bleue.**
- 4. Poursuivre la valorisation du centre bourg.**

Chacun de ces Axes se décline en Orientations. Celles-ci sont exposées en Objectifs. La mise en œuvre des Objectifs s'appuiera progressivement ou transversalement sur les Enjeux identifiés. Les Objectifs et les Enjeux doivent trouver leur traduction dans le plan de Zonage, dans le Règlement et, plus ponctuellement, dans les OAP.



REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-légalité.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

### **3.2. Axe 1 : Anticiper le développement urbain, et l'adapter aux capacités d'accueil de la commune**

Le territoire communal est marqué par un vaste espace naturel à préserver et un tissu urbain organisé en noyau central dont le développement mérite d'être maîtrisé. L'évolution de ce dernier s'est traduite à la fois par de nouveaux besoins, auxquels il convient de répondre, et par des problématiques, auxquelles il convient de remédier. Cet Axe n°1 est donc décliné en orientations thématiques se rapportant à l'évolution en cours et future du bourg.

- 1. Contribuer à l'effort de production de logements, tout en gardant des objectifs de développement cohérents**
- 2. Diversifier l'offre et le parc de logements pour assurer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du territoire**
- 3. Concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité**
- 4. Adapter l'urbanisation et le territoire aux changements climatiques**

Les orientations urbaines sont déclinées ci-dessous en Objectifs, avec identification des Enjeux auxquels le PLU répondra.

Cette orientation vise à répondre aux besoins de développement du territoire, mais également les besoins de nouveaux logements pour accueillir une population qui évolue ou cherche à s'installer pour des raisons professionnelles.

Territoire à dominante rurale confronté au phénomène de vieillissant et de difficile renouvellement de sa population. Les objectifs retenus visent aussi à permettre le maintien et le renouvellement de la population.

#### ***Objectif 1.1 : Contribuer à l'effort de production de logements, tout en gardant des objectifs de développement cohérents***

Des enjeux démographiques cohérents sont retenus permettant une croissance maîtrisée en relation avec le statut de "Petite Ville" au SDRIF.E et à l'échelle intercommunale.

##### **Enjeu 111 Définition des objectifs de croissance cohérents.**

Objectif de développement cohérent et maîtrisé du territoire en accord avec les rythmes de croissance observés depuis une dizaine d'année et également dans une logique de maintien et de renouvellement de la population, mais également afin d'assurer la préservation du cadre bâti.

##### **Enjeu 112 Respect des objectifs supra communaux**

Objectif démographique fixé à 3900 habitants à l'horizon 2040, soit un rythme de croissance démographique de l'ordre de +1,15 % annuel, en tenant compte de la dynamique locale des dernières décennies, et reprenant l'objectif de logement du SDRIF.E.

#### ***Objectif 1.2 : Diversifier l'offre et le parc de logements pour assurer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du territoire***

Cet objectif en accord avec les spécificités du territoire et les dynamismes observés ; vise à assurer le maintien et le renouvellement de la population, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, principalement dans le bourg centre.

##### **Enjeu 121 Maintien des personnes âgées sur le territoire**

Maintien des plus de 60 ans par la construction de logements adaptés (logements de plain-pied), une offre inexistante aujourd'hui.

L'objectif étant ainsi de proposer une offre de logements à destination des personnes âgées autonomes ; une offre complémentaire quasi inexistante

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agence-legalite.com

sur le territoire entre le vivre chez soi dans un logement non adapté et l'EHPAD (adapté lors de la perte d'autonomie).

**Enjeu 122 Accueil de jeunes familles et de primo accédants pour répondre au phénomène de desserrement des ménages, renouveler la population et maintenir les services présents**

Accueil de primo accédants par la création de petits logements et de logements locatifs, une offre inexistante aujourd'hui mais pourtant essentielle pour à la fois assurer le renouvellement de la population, le maintien des services et de l'attractivité du bourg.

L'offre de logements étant majoritairement composé de logements individuels de grande taille. L'objectif est ainsi de diversifier l'offre de logements tout en favorisant l'émergence de logements adaptés pour les primo accédants ; et ainsi de renforcer le parcours résidentiel.

**Enjeu 123 Accueil de logements intermédiaires pour proposer de nouvelles formes d'habitat**  
Composé presque exclusivement de logements collectifs ; l'objectif est de diversifier cette offre en offrant la possibilité d'accueillir des logements dits intermédiaires ou semi collectifs avec accès individualisé ; une offre adaptée en milieu rural.

**Objectif 1.3 : Concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité**

Le bourg s'étoffe au fur et à mesure au cours des dernières décennies avec le développement de la ville nouvelle de Marne la Vallée, l'extension des activités autour de la plateforme de Roissy CDG, et avec cette position aux franges du territoire rural dernière l'agglomération parisienne. Dans une logique de durabilité, il convient d'éviter le phénomène de "ville dortoir", de préserver l'identité rurale du territoire, et d'imaginer des formes urbaines adaptées.

**Enjeu 131 Densification du bourg centre tout en maintenant son caractère rural**

La préservation de l'organisation en village rue du bourg centre, tout en assurant son développement et son caractère rural ; passe nécessairement tant par des extensions maîtrisées que par des opérations de densification qu'il conviendra de cadrer dans une logique de développement homogène.

**Enjeu 132 Développement du bourg centre via un projet structurant, de qualité et intégré**

Les enjeux en termes de développement urbain passant par la diversification de l'offre de logements via un/ou des opérations immobilières dites structurantes ; à réaliser dans le bourg centre.

**Enjeu 133 Recours aux énergies renouvelables**

Dans une logique de s'adapter aux enjeux actuels et puisque le recours aux énergies renouvelables s'est démocratisé, est encouragé et est devenu un enjeu de société et un enjeu environnemental ; le PLU se doit de s'inscrire en continuité. Les règles devront ainsi permettre le recours aux énergies renouvelables tout en assurant leur intégration pour ne pas dénaturer le cadre urbain et bâti présent.

**Objectif 1.4 : Adapter l'urbanisation et le territoire aux changements climatiques**

La Commune ajuste son document d'urbanisme au contexte des phénomènes de changements climatiques constatés ces dernières années, et de leurs incidences pour l'environnement et pour l'Homme. Elle s'appuie sur la loi récente Climat et Résilience.

**Enjeu 141 Identification des risques naturels et technologiques pour envisager des mesures et informer la population**

Le PLU est un outil pour informer la population sur la présence de risques. Dans le contexte communal, les risques naturels connus sont liés aux crues inondables de la Marne, aux phénomènes de gonflement et retrait des

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agrée E-legalite.com

argiles, aux mouvements de terrains et fontis respectivement liés à la présence de gypse sub affleurante et de cavités.

**Enjeu 142 Limitation de l'urbanisation, des aménagements et des activités dans les secteurs concernés par un risque**

Au-delà de l'information, le PLU doit chercher à éviter toute urbanisation, tout aménagement et toute activité dans ces zones à risque, excepté les opérations visant à limiter les risques.

Le risque technologique est à prendre en compte avec le transport de matières dangereuses et les sections de la LGV en partie supérieure.

**Enjeu 143 Préservation et confortement des îlots de fraîcheur dans la structure urbaine actuelle et dans les projets d'aménagement**

Les espaces verts en ville, les lambeaux de vergers ne doivent pas être considérés comme des dents creuses potentiellement urbanisables.

Cette mesure doit permettre de conforter les espaces verts en ville, voire de les conforter en limitant l'artificialisation, de limiter l'artificialisation des grands parcs jardinés ou des jardins paraissant vastes.

**Enjeu 144 Amélioration de l'isolation des habitations et équipements publics, et adaptation aux phénomènes de canicule**

La démarche vise également l'orientation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants.

**Enjeu 145 Prise en compte des phénomènes de ruissellement**

Cette mesure dépasse le simple repérage des axes de ruissellement sur le territoire. Elle vise également l'adaptation des réseaux d'assainissement, la réalisation d'aménagements permettant de tamponner les flots.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Appel à manifestation d'intérêt E-legalite.com

### 3.3. Axe 2 : Consolider le tissu économique générateur d'emplois et de ressources pour la collectivité

La commune a su garder des commerces malgré la concurrence des grands centres commerciaux sur les territoires voisins. Si les grands pôles économiques (plateforme aéroportuaire de Roissy, ville nouvelle de Marne la vallée, agglomération de Meaux...) sont attractifs, la commune garde de la place pour les activités artisanales et services.

Cet Axe n°2 est donc décliné en orientations thématiques se rapportant au tissu économique.

- 1. Pérenniser et consolider les activités**
- 2. Permettre le développement d'équipements structurants**
- 3. Adapter les services et les équipements à l'évolution de la population et aux nouveaux besoins**

Les orientations urbaines sont déclinées ci-dessous en Objectifs, avec identification des Enjeux auxquels le PLU répondra.

#### **Objectif 2.1 : Pérenniser et consolider les activités**

Le développement du territoire passe par une adaptation aux évolutions de la société, aux besoins et possibilités d'accueil de commerces et de services notamment en cas d'opportunités.

La logique est la même concernant les activités économiques présentes (liées à l'agriculture, à l'artisanat, au tourisme) qui doivent bien souvent s'adapter et se diversifier pour perdurer.

Il convient de permettre la diversification des activités économiques, l'implantation des commerces, des services de proximité et d'artisanat

**Enjeu 121 Accompagnement à l'émergence de commerces de proximité et de services en réponse aux besoins de la population.**

Le PLU se doit à la fois d'apporter des réponses aux besoins de la population, mais également de veiller à éviter tout frein à l'implantation ou au développement de toute activité, notamment à l'accueil de commerces et de services de proximité.

**Enjeu 122 Maintien des possibilités d'évolution des activités en respect du cadre de vie**  
Cet enjeu renvoie au principe d'assurer un développement homogène et équilibré du territoire en tenant compte des spécificités du territoire, des activités et des usages présents ; l'ensemble formant le cadre de vie du territoire. Les nouvelles activités sont à positionner en entrée de ville pour préserver le bourg et limiter la sollicitation des voies intra urbaines.

#### **Objectif 2.2 : Permettre le développement d'équipements structurants**

Le territoire accueille déjà des équipements nécessaires voire indispensables pour le fonctionnement du territoire et des autres collectivités. Il convient de leur permettre d'évoluer.

**Enjeu 221 Développement de l'usine de production d'eau potable.**

Cet objectif de développement vise à répondre aux besoins de production ou à des nouvelles techniques et normes.

**Enjeu 222 Implantation d'une plateforme solaire et extension des structures existantes.**  
Cet objectif doit être associé avec le maintien de l'activité agricole ou la valorisation agricole des terrains, même s'ils sont actuellement en friche.

**Enjeu 223 Renforcer les équipements touristiques et leur qualité.**

Cet objectif concerne essentiellement le site de l'Ile de Loisirs de Jablines-Annet qui doit garder son attractivité et sa rentabilité. Cela concerne aussi l'aménagement à terme du site ISDI.

Avec l'abandon de l'ancien camping "Les Demoiselles", la Commune de ANNET SUR MARNE doit pouvoir garder son attractivité touristique en bord de Marne et de la "Forêt des Vallières".

### ***Objectif 2.3 : Adapter les services et les équipements à l'évolution de la population et aux nouveaux besoins***

L'attractivité et le cadre de vie de tout territoire passe également par une attention sur la qualité de services proposée ; l'objectif du PLU est donc d'assurer leur adaptation et évolution pour maintenir une certaine qualité.

ANNET SUR MARNE possède de nombreux équipements (école, salle des fêtes, espace de loisirs de plein air ...), des entités participant à l'attractivité du territoire.

#### **Enjeu 231 Valorisation et adaptation du parc d'équipements**

Bien que doté d'une offre en équipements satisfaisante, il convient dans une logique de conserver ce niveau de les valoriser et d'assurer leur adaptation en relation avec les besoins de la population.

#### **Enjeu 232 Anticipation des services aux besoins de la population**

Territoire rural en concurrence avec les autres communes du territoire ; le maintien de son niveau d'attractivité impose de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de services ; en relation avec les possibilités d'implantation offertes. Enjeu retenu par les élus et identifié par la population, le PLU devra permettre d'y répondre.

#### **Enjeu 233 Développement de la desserte communale par les réseaux numériques**

L'objectif est la réduction de la fracture numérique, comme affiché dans le SDRIF.E.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

décembre 2025

Application agréée E-legalite.com

### 3.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, ainsi que la trame verte et bleue

La notion de patrimoine naturel et paysager revêt de multiples facettes en fonction des caractéristiques physiques, hydrologiques et écologiques, ou se rapportant au cadre de vie et aux nuisances.

Le caractère rural mérite d'être apprécié autant pour l'espace ouvert occupé par un hameau et des écarts, que pour l'espace urbain autour du vieux bourg.

Cet Axe n 3 est donc décliné en orientations thématiques se rapportant aux caractéristiques du territoire.

- 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel**
- 2. Protéger et valoriser les milieux aquatiques**
- 3. Préserver et valoriser des éléments du paysage**
- 4. Préserver les ressources naturelles, y compris agricoles**

Les orientations environnementales sont déclinées ci-dessous en Objectifs, avec identification des Enjeux auxquels le PLU répondra.

#### ***Objectif 3.1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel***

L'Orientation 1 se décline en fonction des différentes expressions du patrimoine naturel (bois, milieux aquatiques, éléments ponctuels...) et de leurs fonctionnalités.

#### **Assurer la préservation et la pérennité du site Natura 2000**

La ZPS des "Boucles de la Marne" couvre le couloir alluvial de la vallée de la Marne traversant le territoire de ANNET SUR MARNE, et s'étend majoritairement en rive gauche au droit des anciennes sablières parce qu'il y avait des plans d'eau. Le coteau boisé de rive droite présente aussi un fort intérêt (Bondrée apivore, Pic noir, Milan noir) et mérirait aussi de figurer dans la ZPS.

La Commune de ANNET SUR MARNE souhaite éviter dans l'emprise de la ZPS les aménagements et les activités qui pourraient perturber la biodiversité (espèces et habitats). Cependant, elle compte maintenir et conforter les équipements qui sont nécessaires au fonctionnement de l'Île de Loisirs et à son attractivité depuis son inscription initiale comme BPAL.

##### **Enjeu 311 Garantie des affectations adaptées dans l'emprise du site Natura 2000.**

Préservation de l'affectation en espace naturel de la partie du site Natura 2000 dans le couloir alluvial de la Marne, soit sur les berges de rives droite et gauche, et sur toute la plaine alluviale en rive gauche, ainsi que sur le versant boisé de la "Forêt des Vallières".

##### **Enjeu 312 Préservation des habitats des espèces cibles de la ZPS dans le site Natura 2000 et sur ses abords.**

Préservation des habitats ou espaces de prospection des espèces constitutives du site Natura 2000 des "Boucles de la Marne" (Milan noir, Martin pêcheur, Sterne pierregarin, Gorgebleue à miroir...).

##### **Enjeu 313 Assurance des fonctionnalités écologiques des habitats dans la zone tampon du site Natura 2000.**

Limitation des changements d'affectation dans les périphéries tampons de la ZPS. Préservation des éléments participant comme habitat complémentaire, espace de prospection pour l'alimentation, support de déplacement ou d'échange biologique.

## Préserver et valoriser les habitats naturels boisés

Les massifs boisés figurent aux deux extrémités du territoire, mais les bosquets éparpillés sur le plateau constituent une composante essentielle pour le territoire communal pour des raisons écologiques et paysagères.

### Enjeu 314 Préservation des massifs forestiers et des bosquets.

Même en l'absence de massifs forestiers de plus de 100 ha, préservation de l'intégrité des grandes unités boisées, répondant aux prescriptions du SRCE, mais dépassant cette simple approche en englobant aussi l'intégrité des bosquets et des bandes boisées, parce qu'ils constituent eux aussi des habitats naturels, parce qu'ils peuvent contribuer aux continuités biologiques, parce qu'ils structurent les paysages, parce qu'ils limitent les ruissellements et pré servent la qualité des eaux...

### Enjeu 315 Reconnaissance des lisières des massifs forestiers et des bosquets comme habitats naturels particuliers et vulnérables.

Même en l'absence de massifs forestiers de plus de 100 ha, prise en considération des lisières des principaux espaces boisés pour leur intérêt d'écotone, pour leur plus grande richesse en biodiversité, comme espace de transition, comme support d'échange transversal ou couloir longitudinal...

### Enjeu 316 Adaptation des affectations dans l'emprise et aux abords des sites naturels remarquables.

Préservation des sites naturels identifiés en ZNIEFF, soit la plaine alluviale en rive gauche de la Marne, mais aussi la vallée de la Beuvronne, le massif de la "Forêt régional des Vallières".

## Conforter la Trame verte et bleue

Par Trame verte et bleue, on entend tous les corridors biologiques, y compris les axes plus discrets à travers la plaine agricole ou les axes le long des infrastructures (talus de la LGV...).

### Enjeu 317 Confortement des corridors écologiques dans les grandes unités.

Maintien de la cohérence dans les grandes unités (vallée de la Marne, espace agricole devant les massifs forestiers...), en évitant les effets de coupure, les changements d'affectation, les équipements perturbateurs...

### Enjeu 318 Restauration des continuités écologiques.

Adaptation de l'affectation des sols pour conforter les corridors dans les axes de vallonement, au bord de la Beuvronne, le long des chemins et des talus, et avec les reliquats de structure bocagère sur le plateau.

### Enjeu 319 Maintien d'espaces naturels ou espaces verts dans la trame urbaine.

Préservation d'espaces non urbanisés dans le tissu urbain du bourg ou des hameaux, avec les objectifs de maintenir de l'espace naturel en ville (refuge naturel ou relais écologique) sinon du simple espace vert, de préserver la biodiversité, d'offrir des poches de respiration (cadre de vie)...

## Valoriser la biodiversité présente

Cette partie vient compléter les Objectifs affichés ci-dessus pour les grands espaces (boisement, site Natura 2000, vallée de la Marne...).

### Enjeu 3110 Identification et préservation des milieux naturels insolites.

Maintien de la biodiversité, notamment dans les espaces naturels ne bénéficiant pas d'une protection comme les ZNIEFF, les ripisylves, les réseaux de haies...

### **Enjeu 3111 Accompagnement des projets depuis la conception et l'aménagement jusque l'entretien des espaces verts.**

Cela donne une légitimité à la Commune de s'impliquer dans les projets comme la renaturation de l'ancien camping, l'installation de l'ouvrage CANA Marne, la finalisation de la remise en état de l'IISDI, l'adaptation des équipements touristiques, des aménagements et activités sur le site de l'Ile de Loisirs...

### **Objectif 3.2 : Préserver et valoriser les milieux aquatiques**

L'objectif concerne bien entendu la Marne, les plans d'eau de la zone de loisirs, mais aussi la Beuvronne et les marais qui l'accompagnent, les zones humides, les mares...

#### **Préserver les cours d'eau et leurs berges**

La Marne est un élément majeur à travers le territoire communal, qui est préservée de fait, mais dont les berges sont sollicitées et doivent être préservées car intégrées au site Natura 2000, et parce que la ripisylve constitue le support d'un large corridor alluvial. Le bras secondaire est un élément du réseau hydrographique à préserver.

Les cours d'eau constituent des milieux aquatiques qui maillent le territoire. Ils sont vulnérables tant pour la qualité des eaux, mais aussi comme éléments de réseau hydrographique et susceptibles d'être busés ou remblayés car présentant un écoulement saisonnier. Des modifications de tracé, des busages sont constatés sur certaines sections.

#### **Enjeu 321 Préservation intégrale du réseau hydrographique.**

Préservation des cours d'eau comme exutoire des eaux de suintement et de ruissellement, parce qu'ils constituent aussi des habitats naturels, parce qu'ils peuvent contribuer aux continuités biologiques, parce qu'ils structurent les paysages, parce qu'ils pré servent la qualité des eaux... Maintien du tracé des cours d'eau et du profil en long et en travers, y compris le bras secondaire de la Marne, même s'il n'y a pas d'écoulement permanent. Limitation et compensation des sections busées ou drainées, y compris la section déclassée des rus.

#### **Enjeu 322 Préservation de la ripisylve et des banquettes de berge.**

Enjeu intéressant les éléments constitutifs de la trame bleue et participant aux fonctionnalités des corridors biologiques, et parce qu'elles sont vulnérables pour les critères hydrogéologiques et ont un rôle hydraulique, écologique et paysager.

#### **Préserver les milieux aquatiques et zones humides**

Les milieux aquatiques constituent des habitats écologiques, participent à la gestion des eaux de ruissellement, constituent des îlots de fraîcheur lors des épisodes de canicule, et tamponnent les extrêmes de températures (été et hiver) en raison de l'indice calorifique élevé de l'eau.

#### **Enjeu 323 Préservation des plans d'eau constitutifs du site Natura 2000.**

Préservation des étangs et lacs, dont ceux issus de l'exploitation des anciennes sablières.

#### **Enjeu 324 Préservation des mares et dépressions humides.**

Préservation des mares, dont les mares forestières et les dépressions issues des fontis dans les carrières de gypse.

#### **Enjeu 325 Préservation intégrale des zones humides "avérées".**

Préservation des zones humides identifiées, comme les marais de la Beuvronne et de ses bras secondaires à l'amont, et toutes les parcelles identifiées comme zone humide, en correspondance avec les prescriptions du SDAGE.

**Enjeu 326 Limitation des projets et changements d'affectation dans les secteurs de zones humides "potentielles".**

Identification préalable des zones humides annoncées "potentielles" et application du principe Eviter de la démarche ERC pour l'élaboration du PLU. Affichage de l'obligation de reconnaissance préalable dans toute proposition de projet.

**Objectif 3.3 : Protéger et valoriser les éléments du paysage**

Le territoire compte des affectations des sols (site ISD, Ile de Loisirs...) et des équipements (usine de traitement des eaux, plateforme photovoltaïque, canalisation ADP...) qui occupent un espace important ou ont une structure volumineuse et émergente, ce qui implique une incidence paysagère.

**Conforter les ambiances paysagères**

**Enjeu 331 Préservation des grandes perspectives.**

Le territoire communal offre des vues dégagées à partir de belvédères en haut des versants encadrant la vallée de la Marne, à travers la plaine agricole, ou dans l'axe du couloir alluvial de la Marne. Ces perspectives méritent d'être préservées.

**Enjeu 332 Habillage des franges urbaines récentes.**

La ville s'est développée au-delà de la trame du bourg historique, amenant à une nouvelle enveloppe urbaine faisant face aux espaces agricoles ou à la vallée de la Marne. La Commune souhaite éviter toute confrontation brute et propose un renforcement de l'habillage des franges urbaines.

**Enjeu 333 Valorisation des entrées de bourg ou du hameau**

Avec le développement de la ville au-delà de l'ancienne structure du vieux bourg, il convient de marquer les nouvelles entrées de ville en proposant un aménagement cohérent qui marque le passage entre deux unités paysagères, tout en conservant le caractère rural de la commune.

**Assurer l'intégration pérenne des équipements**

**Enjeu 334 Confortement de l'intégration paysagère des équipements existants et prescription d'une intégration paysagère pour tout nouvel équipement.**

Recommandations d'intégration paysagère pour les équipements (panneaux photovoltaïques, ouvrage de rejet en Marne...), les bâtiments (unité de traitement, poste de raccordement ...).

Cela sous entend un accompagnement par la Commune du projet d'aménagement de l'ISDI.

**Enjeu 335 Association d'une démarche paysagère dans les projets d'installation d'équipements, ou d'aménagement de grande envergure.**

Inscription de consignes paysagères dans le Règlement de zonage (étude paysagère préalable, encadrement par le CAUE, IDF Nature...).

Cela sous entend un accompagnement par la Commune du projet de renaturation du camping.

**Enjeu 336 Intégration paysagère des projets industriels, y compris ceux liés aux énergies renouvelables.**

Prévoir des insertions paysagères pour tout nouveau projet visuellement impactant. Les parcs photovoltaïques sont concernés.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

applicationmag@E-legalite.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

### **Objectif 3.4 : Préserver les ressources naturelles**

La préservation des ressources répond à la promotion d'un développement durable.

**Enjeu 341 Préservation du gisement de gypse et de la capacité d'exploitation.**

Préservation du sous-sol de tout projet de terrassement, et de tout projet hydraulique (puisque le matériau est un sel sensible à la dissolution), pouvant perturber le gisement. Préservation de tout changement d'affectation des sols pouvant gêner les conditions d'exploitation future.

**Enjeu 342 Préservation de la qualité des eaux de surface.**

Préservation de la qualité des eaux en amont de la station de prélèvement en Marne pour alimenter l'usine de production d'eau potable. Enjeu décliné dans l'Arrêté préfectoral et les prescriptions pour les périmètres de protection en amont du site de pompage.

**Enjeu 343 Préservation des terres de culture à fort potentiel agronomique.**

Objectif du SDRIF.E.

**Enjeu 344 Limitation de la consommation des terres agricoles.**

Objectif distinguant toutefois les terres enrichies, les terres enclavées ou difficiles d'accès, les terres difficilement valorisables pour l'agriculture en raison des contraintes auxquelles elles sont exposées (inondations de la Marne, fontis des carrières souterraines...).

**Enjeu 345 Intégration du risque d'inondabilité**

Affichage du zonage du Plan des surfaces submersibles valant PPRI. Prise en compte des prescriptions préfectorales, y compris la dérogation pour la zone de loisirs.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

### 3.5. Axe 4 : Poursuivre la valorisation du centre bourg

Cet Axe cherche à préserver et valoriser le cadre patrimonial du bourg. Il répond aussi aux attentes de la population quant au cadre de vie, mais aussi aux objectifs de développement durable dans un espace sain. Les objectifs se déclinent donc en fonction des deux Orientations sous entendues dans ce même Axe :

#### Cadre patrimonial

##### 1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti

##### 2. Conforter la polarité du centre

#### Cadre de vie

##### 3. Limiter les nuisances et préserver le cadre de vie

##### 4. Apaiser les flux de circulation dans le centre et renforcer le maillage de circulations douces

#### **Objectif 4.1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti**

Le style urbain et le style bâti de tout territoire sont les premiers marqueurs identitaires de tout territoire ; dans une logique de préservation et de valorisation ; il convient naturellement de veiller à leur préservation.

##### Enjeu 411 **Préservation du style bâti dans les secteurs anciens tout en permettant leur évolution.**

Le territoire de ANNET SUR MARNE est marqué par la présence de bâti ancien et de murs en pierre locale proposant ainsi une écriture architecturale typique participant au charme et à l'identité du territoire. Il s'agit ainsi d'une spécificité qu'il convient de préserver au risque de dénaturer le territoire.

Toutefois dans un contexte de renouvellement, et d'évolution des modes d'habiter, traduit par de nouveaux besoins et des nouvelles attentes notamment en termes d'habitat et d'organisation interne ; il est nécessaire de trouver un équilibre entre préservation, adaptation et évolution et du style bâti.

##### Enjeu 412 **Valorisation du patrimoine bâti identitaire.**

Certains bâtiments marquent l'identité architecturale et paysagère de la commune (château d'Etry...). Cet enjeu met en évidence la présence de certains bâtiments qui méritent d'être valorisés ou pour lesquels les projets urbains, de restauration, de reconversion... méritent d'être encadrés pour éviter la dénaturation (atelier Vasarely...).

##### Enjeu 413 **Valorisation de l'identité du bourg et du hameau.**

Cet enjeu dépasse le caractère architectural des édifices pris individuellement et porte sur la perception globale, architecturale, paysagère, mais aussi sociale, en cherchant à préserver les principes historiques d'aménagement du bourg (position à l'écart des crues de la Marne, installation au pied des carrières de gypse, ouverture de perspectives dans l'axe des château...).

#### **Objectif 4.2 : Conforter la polarité du centre**

Le cœur historique du bourg constitue le centre dynamique accueillant les services (mairie, école...), l'église, et les commerces.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application après E-legalite.com

**Enjeu 421 Organisation du centre comme espace de vie communale.**

Le déplacement des Services techniques communaux en périphérie de la commune permettrait de libérer de l'espace pour améliorer les offres de services aux habitants, l'augmentation des capacités de stationnement, et pour ramener certains espaces ludiques.

Les aménagements urbains dans le centre doivent être raisonnés pour maintenir la dynamique du centre ville et pour y trouver les services.

**Enjeu 422 Ajustement du stationnement et de la circulation pour préserver la dynamique du centre.**

La voirie partagée peut être une solution.

Le covoiturage doit être développé depuis les axes majeurs en périphérie urbaine.

***Objectif 4.3 : Limiter les nuisances et préserver le cadre de vie*****Enjeu 431 Identification des nuisances pour envisager des mesures correctives et informer la population.**

Les lignes LGV Est et Interconnexion, ainsi que certains axes routiers sont identifiés avec une émergence sonore qui amène à devoir prendre des dispositions à proximité en limitant l'urbanisation, en adaptant les conditions d'habitat pour les constructions existantes.

**Enjeu 432 Report à l'écart du bourg des activités susceptibles de générer des nuisances.**

Le terrain rétrocédé à la commune suite à la finalisation de la remise en état de l'ISDI pourrait accueillir les Services techniques municipaux ainsi que des manifestations événementielles bruyantes (fête foraine, brocante...).

La future station d'épuration devra être installée en dehors de l'enveloppe urbaine, et portée à l'écart des vents dominants.

***Objectif 4.4 : Apaiser les flux de circulation dans le centre et renforcer le maillage de circulations douces***

Les modes de circulation doivent être adaptés pour préserver le cadre de vie mais aussi pour répondre aux fonctionnements domicile – travail ou domicile – services.

**Enjeu 441 Réflexion sur la place de la voiture**

Territoire ayant su maintenir son caractère urbain ancien, en faisant tout son charme, la question de la place de la voiture est un enjeu majeur.

La configuration de l'espace public, espace fini par définition, n'est ainsi pas forcément adaptée pour supporter les flux routiers.

Cet enjeu vise donc à préserver l'espace public de la voiture, en instruisant des préconisations dans le PLU pour favoriser la gestion de la voiture sur l'espace privé.

L'installation d'aire de covoiturage en périphérie du bourg et à proximité des axes structurants (RD404) répond à cet enjeu.

**Enjeu 442 Adaptation des voiries pour l'ensemble des usagers**

Aujourd'hui principalement configurées comme des espaces partagés, les voiries devront être maintenues et préservées. Les futures voiries devront ainsi prendre appui sur l'existant dans une logique d'intégration et de continuité. Cet enjeu impose la création d'espace refuge pour les piétons et d'éviter que les modes routiers de deviennent des obstacles à l'appropriation de l'espace public pour tous les modes de déplacement dont les modes actifs.

Territoire muni d'arrêts de bus, leur intégration paysagère et architecturale doit être assurée.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-Jegalité.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA

**Enjeu 443 Renforcement du maillage des circulations douces**

Cet enjeu pour les liaisons douces sous entend des démarches d'envergure pour tout le territoire communal :

- Classement des chemins ruraux non identifiés au PDIPR,
- .Organisation d'un maillage de chemins pour les déplacements internes, pour la promenade, et pour les liaisons avec les autres communes riveraines (Jablises, Fresnes sur Marne, Claye Souilly, Carnetin, Villevaudé)

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com

## **4. CARTOGRAPHIE SYNTHETIQUE DES OBJECTIFS DU PADD**

Les Orientations et Objectifs sont illustrés sous forme de cartes schématiques à l'échelle du territoire mais aussi du bourg.

*SF*  
REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

*Application agréée E-legalite.com*



# PADD - Légende

 Limite communale

 Infrastructures locales organisant l'espace et la structure urbaine supportant le trafic local et les modes de transport en commun

## 1. Objectifs liés à l'urbanisme et aux équipements communaux

 Renforcer la polarité du centre

 Contribuer à l'effort de production de logements en cohérence avec l'enveloppe urbaine

 Permettre une densification modérée des espaces pavillonnaires, tout en préservant l'identité rurale de la commune

 Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre

 Permettre une densification modérée des espaces de l'enveloppe urbaine, tout en préservant les composantes paysagères

 Préserver le cimetière, permettre son extension et organiser le stationnement

 Organiser la nouvelle implantation des services techniques communaux et la plateforme évènementielle

 Intégrer les nouveaux espaces sportifs et ludiques dans la trame verte péri urbaine

 Réserver une emprise pour l'implantation de la nouvelle station d'épuration

## 2. Objectifs liés à l'architecture et au cadre de vie

 Pérenniser l'identité patrimoniale des châteaux tout en permettant des évolutions d'affectation et des adaptations architecturales modérées

 Valoriser le cadre architectural et culturel de l'Atelier VASARELY et de ses abords

 Valoriser les entrées de ville

 Voie ferrée (LGV Est et LGV Interconnexion)

Adapter l'urbanisation et l'affectation des espaces aux abords des infrastructures bruyantes.

 Route départementale (RD404)

 Maintenir et renforcer la trame verte urbaine comme îlot de biodiversité, îlot de fraîcheur, élément paysager et caractère rural de la commune

## PADD - Légende

### 3. Objectifs liés aux espaces naturels et agricoles

- Préserver les cours d'eau et les berges y compris les sections busées
-  Préserver les plans d'eau et mares naturelles
-  Assurer la préservation des composantes du site Natura 2000 en cohérence avec l'Île de Loisirs de Jablines-Annet
-  Préserver les espaces agricoles et la qualité des terres
-  Préserver les espaces naturels et forestiers y compris les lisières
- Renforcer l'armature verte
- ● ● ● Préserver les alignements d'arbres, conforter la ripisylve
-  Conforter la trame verte et la trame bleue régionales.  
Renforcer les corridors écologiques locaux.
-  Améliorer l'attractivité pour la faune des points de franchissement des infrastructures

### 4. Objectifs liés à l'économie et aux équipements

-  Organiser l'extension de la zone d'activités en entrée de ville
-  Renforcer les équipements touristiques et leur qualité notamment ceux de l'Île de loisirs de Jablines-Annet
-  Permettre le développement de l'usine de production d'eau potable
-  Organiser le covoiturage sur les franges du bourg
-  Pérenniser et consolider les activités existantes
-  Permettre les adaptations des plateformes photovoltaïques avec une intégration paysagère
-  Permettre l'implantation d'une plateforme agri-voltaïque en cohérence avec le plan local ENR
-  Préserver les milieux aquatiques, la ressource en eau, les espaces urbains, en gérant les eaux de ruissellement (ouvrages existants ou en projet)

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalité.com

## 5. DECLINAISON DES OBJECTIFS DU PADD

Les Orientations et Objectifs sont synthétisés sous forme de tableaux.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com



**Axe 1 Anticiper le développement urbain,  
et l'adapter aux capacités d'accueil de la commune**

**1.1 Contribuer à l'effort de production de logements,  
tout en gardant des objectifs de développement cohérents**

1.1.1 Définition des objectifs de croissance cohérents

1.1.2 Respect des objectifs supra communaux

**1.2 Diversifier l'offre et le parc de logements pour assurer la mixité sociale  
et générationnelle à l'échelle du territoire**

1.2.1 Maintien des personnes âgées sur le territoire

Accueil de jeunes familles et de primo-accédants pour répondre au

1.2.2 phénomène de décohabitation des ménages, renouveler la population et  
maintenir les services présents

1.2.3 Accueil de logements intermédiaires pour proposer de nouvelles formes  
d'habitat

**1.3 Concevoir des formes urbaines dans une logique de durabilité**

1.3.1 Densification du bourg tout en maintenant son caractère rural

1.3.2 Développement du bourg sur la base d'un projet structurant, intégré au tissu  
existant, et de qualité

1.3.3 Recours aux énergies renouvelables

**1.4 Adapter l'urbanisation et le territoire aux changements climatiques**

1.4.1 Identification des risques naturels et technologiques pour envisager des  
mesures et informer la population

1.4.2 Limitation de l'urbanisation, des aménagements et des activités dans les  
secteurs concernés par un risque

1.4.3 Préservation et confortement des îlots de fraîcheur dans la structure urbaine  
actuelle et dans les projets d'aménagement

1.4.4 Amélioration de l'isolation des habitations et équipements publics, et  
adaptation aux phénomènes de canicule

1.4.5 Prise en compte des phénomènes de ruissellement

**Axe 2 Consolider le tissu économique  
générateur d'emplois et de ressources pour la collectivité**

**2.1 Pérenniser et consolider les activités**

- 1.2.1 Accompagnement à l'émergence de commerces de proximité et de services en réponse aux besoins de la population
- 1.2.2 Maintien des possibilités d'évolution des activités en respect du cadre de vie

**2.2 Permettre le développement d'équipements structurants**

- 2.2.1 Développement de l'usine de production d'eau potable
- 2.2.2 Implantation d'une plateforme solaire et extension des structures existantes
- 2.2.3 Renforcer les équipements touristiques et leur qualité

**2.3 Adapter les services et les équipements à l'évolution de la population et aux nouveaux besoins**

- 2.3.1 Valorisation et adaptation du parc d'équipements
- 2.3.2 Anticipation des services aux besoins de la population
- 2.3.3 Développement de la desserte communale par les réseaux numériques

**Axe 3 Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, ainsi que la trame verte et bleue**

**3.1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel**

**A Assurer la préservation et la pérennité du site Natura 2000**

- 3.1.1 Garantie des affectations adaptées dans l'emprise du site Natura 2000
- 3.1.2 Préservation des habitats des espèces cibles de la ZPS dans le site Natura 2000 et sur ses abords
- 3.1.3 Assurance des fonctionnalités écologiques des habitats dans la zone tampon du site Natura 2000

**B Préserver et valoriser les habitats naturels boisés**

- 3.1.4 Préservation des massifs forestiers et des bosquets
- 3.1.5 Reconnaissance des lisières des massifs forestiers et des bosquets comme habitats naturels particuliers et vulnérables
- 3.1.6 Adaptation des affectations dans l'emprise et aux abords des sites naturels remarquables

**C Conforter la Trame verte et bleue**

- 3.1.7 Confortement des corridors écologiques dans les grandes unités
- 3.1.8 Restauration des continuités écologiques
- 3.1.9 Maintien d'espaces naturels ou espaces verts dans la trame urbaine

**D Valoriser la biodiversité présente**

- 3.1.10 Identification et préservation des milieux naturels insolites
- 3.1.11 Accompagnement des projets depuis la conception et l'aménagement jusque l'entretien des espaces verts

**3.2 Préserver et valoriser les milieux aquatiques**

**A Préserver les cours d'eau et leurs berges**

- 3.2.1 Préservation intégrale du réseau hydrographique
- 3.2.2 Préservation des ripisylves et des banquettes de berge

**B Préserver les milieux aquatiques et zones humides**

- 3.2.3 Préservation (intégrale) des plans d'eau constitutifs du site Natura 2000
- 3.2.4 Préservation des mares et dépressions humides
- 3.2.5 Préservation intégrale des zones humides "avérées"
- 3.2.6 Limitation des projets et changements d'affectation dans les secteurs de zones humides "potentielles"

### **3.3 Préservet et valoriser les éléments du paysage**

#### **A Conforter les ambiances paysagères**

- 3.3.1 Préservation des grandes perspectives**
- 3.3.2 Habillage des franges urbaines récentes**
- 3.3.3 Valorisation des entrées de bourg ou de hameau**

#### **B Assurer l'intégration pérenne des équipements**

- 3.3.4 Confortement de l'intégration paysagère des équipements existants et prescription d'une intégration paysagère pour tout nouvel équipement**
- 3.3.5 Association d'une démarche paysagère dans les projets d'installation d'équipements ou d'aménagement de grande envergure**
- 3.3.6 Intégration paysagère des projets industriels y compris ceux liés aux énergies renouvelables**

### **3.4 Préserver les ressources naturelles**

- 3.4.1 Préservation du gisement de gypse et de la capacité d'exploitation**
- 3.4.2 Préservation de la qualité des eaux de surface**
- 3.4.3 Préservation des terres de culture à fort potentiel agronomique pour un usage exclusivement agricole**
- 3.4.4 Limitation de la consommation des bonnes terres agricoles**
- 3.4.5 Intégration du risque d'inondabilité**

## Axe 4 Poursuivre la valorisation du centre bourg

### A Cadre patrimonial

#### 4.1 Préserver et valoriser le patrimoine bâti

- 4.1.1 Préservation du style bâti dans les secteurs anciens tout en permettant leur évolution
- 4.1.2 Valorisation du patrimoine bâti identitaire
- 4.1.3 Préservation de l'identité du hameau et des écarts

#### 4.2 Conforter la polarité du centre

- 4.2.1 Organisation du centre comme espace de vie communale
- 4.2.2 Ajustement du stationnement et de la circulation pour préserver la dynamique du centre

### B Cadre de vie

#### 4.3 Limiter les nuisances et préserver le cadre de vie

- 4.3.1 Identification des nuisances pour envisager des mesures correctives et informer la population
- 4.3.2 Report à l'écart du bourg des activités susceptibles de générer des nuisances

#### 4.4 Apaiser les flux de circulation dans le centre et renforcer le maillage de circulation douce

- 4.4.1 Réflexion sur la place de la voiture en ville et adaptation des capacités de stationnement
- 4.4.2 Adaptation des voiries pour l'ensemble des usagers
- 4.4.3 Renforcement du maillage de circulations douces y compris le classement au PDIPR

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

N° de déclaration : 2025\_E-legalite.com

21\_PA-077-217700053-20251219-2025\_104\_PA