

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

*Marolles -
sur - Seine*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 avril 2001	prescrite le : 15 décembre 2016
arrêtée le : 12 juin 2003	arrêtée le : 14 juin 2018
approuvée le : 3 février 2004	approuvée le : 11 juillet 2019
modifiée les : 20 octobre 2005 - 7 février 2008	modifiée le :
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 ECUVELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
11 juillet 2019

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

- La délibération du **15 décembre 2016** précise que la révision du P.L.U. répond aux objectifs suivants :
 - Adapter le contenu du règlement aux nouvelles références du Code de l'Urbanisme.
 - Permettre la poursuite du développement du village en respectant un équilibre entre création d'emplois et offre du logement, ainsi que son caractère rural.
 - Permettre la création de la zone d'activité du Moulin susceptible d'accueillir le projet de « Parc Napoléon ».
 - Protéger les espaces remarquables, naturels ou construits sans compromettre leur valorisation.
 - Améliorer l'environnement en assurant une remise en état des anciennes carrières.
 - Prendre en compte les PLD, PLH élaborées au niveau de la Communauté de communes.

*

* *

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le **6 juillet 2017**, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 13 mai 2017, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 10 février 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles, avec les personnes publiques associées et consultées :

- 6 juillet 2017, de présentation du PADD, ainsi que des principaux enjeux et projets,
- 7 février 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme,
- 26 mars 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme à la DDT et la Région.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 23 avril 2018.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite) ;
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux.

- zone **UA** : correspondant au centre ancien de l'agglomération ;
- zone **UB** : correspondant à la zone périphérique résidentielle ;
- zone **UC** : correspondant au lotissement résidentiel de Saint-Donain ;
- zone **UD** : correspondant aux lotissements récents réalisés au Sud-Est du village ;
- zone **UH** : correspondant aux secteurs d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs ;
- zone **UX** : correspondant aux zones d'activités existantes ;
- zone **UR** : correspondant à l'emprise de l'autoroute A5 et à ses dépendances ;
- zone **UY** : correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire ;

- zone **1AU** : correspondant aux extensions urbaines à vocation principale de logements ;
- zone **2AU** : correspondant aux extensions urbaines différées, à vocation de logements ;
- zone **2AUh** : correspondant aux extensions de la zone d'équipements collectifs ;

- zone **2AUxa** : correspondant aux extensions urbaines différées, d'activité touristique ;
- zone **2AUxb** : correspondant aux extensions urbaines différées, de la ZAE des Gours aux Lions ;

- zone **A** : correspondant à une zone naturelle agricole ;
- zone **N** : correspondant à une zone naturelle protégée.

- **Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2008, modifié en 2012**

- Dans le village : création d'un secteur UD (ancien secteur AU1) correspondant aux lotissements récents, réalisés au sud-est du village.
- Extension du périmètre UAa pour englober toutes les constructions anciennes du village.
- Suppression des sous-secteurs en zone UB, pour ne créer qu'une seule zone qui regroupe l'ensemble de la zone périphérique résidentielle.
- Création d'un secteur 1AU à l'est du village, sur une partie du secteur UB, afin de permettre la densification de la zone.
- Reclassement d'une partie de la zone UR (à l'Ouest du village) en zone UB, qui correspond à un secteur occupé par des logements de fonction.
- Reclassement en zones urbaines des secteurs UXa, UXb, UXc et UXd (anciennement AUxa, AUxb, AUxc et AUxd) en raison de l'urbanisation de ces secteurs.

NOTA BENE : le secteur UXc a été supprimé (rattaché à la Commune de Cannes-Ecluse).

- Reclassement d'une partie de l'ancienne zone AU2 en 1AU (au Sud-Ouest du village), qui correspond au premier secteur qui sera ouvert à l'urbanisation.

NOTA BENE : ce secteur a été réduit après l'enquête publique (et suite à la consultation des PPA).

- Reclassement d'une partie de l'ancienne zone AU2 en 3AU (au Sud-Est du village), qui correspond à un secteur d'urbanisation futur, qui ne pourra être réalisé qu'après 2030.

NOTA BENE : ce secteur a été reclassé en zone agricole après consultation des personnes publiques associées (et notamment la CDPENAF).

- Création d'une zone 2AUx sur des secteurs anciennement classés en zone A pour la création du parc Napoléon. Ce projet nécessitera une mise en compatibilité du PLU.

NOTA BENE : ce secteur - requalifié 2AUxa - a été réduit à 51 ha après consultation des personnes publiques associées (et notamment la CDPENAF). De plus, un secteur 2AUxb a été inscrit à l'intérieur de la zone UXb, en raison de la présence d'une continuité écologique, et d'une consommation d'espaces qui aurait dépassé les possibilités définies par le SD-RIF.

- Reclassement d'une partie des zones A en zones N, en fonction de l'utilisation réelle du sol.
- Suppression de certains EBC qui ne présentent pas d'enjeux significatifs.
- Application de la loi Paysage sur d'anciens EBC, en particulier dans des secteurs déjà protégés, afin d'assurer une meilleure gestion des boisements.
- Matérialisation de la bande de protection des lisières.

*

*

*

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 6 juillet 2017) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

* **L'aménagement de l'espace** : à l'échelle locale, affirmer l'identité de la commune dans son rôle de polarité rurale. A l'échelle régionale et nationale, développer l'attraction touristique du territoire, en lien avec le projet de Parc dédié à l'épopée napoléonienne.

- Maintenir le rôle intermédiaire de la Commune en termes d'armature urbaine, avec une offre de services, équipements, emplois,...attractive vis-à-vis des habitants des villages limitrophes (La Tombe, Gravon, Châtenay-sur-Seine, Misy-sur-Yonne, Barbey et Courcelles-en-Bassée).

- Bénéficier des externalités positives du projet de Parc Napoléon, tout en maîtrisant ses impacts.

- Maintenir le cadre de vie et les atouts du territoire, notamment en favorisant des communications vertes (modes doux) et en renforçant le caractère patrimonial de la partie ancienne du village.

- Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire dans l'aménagement de l'espace (risques d'inondation, bruit lié aux infrastructures,...).

→ Justifications du choix de l'objectif : Le cadre naturel riche et diversifié, les paysages naturels et urbains qualitatifs, tout comme l'architecture traditionnelle participent à renforcer l'identité et l'attractivité de la Commune. Cependant, malgré ces nombreux atouts, Marolles-sur-Seine peut encore augmenter son attractivité.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de mettre en place une politique globale permettant d'accroître l'attractivité de son territoire, en liant et en renforçant la cohérence entre les politiques de l'habitat, des équipements et des transports ; tout en limitant l'impact sur les milieux agricoles et naturels ; atouts majeurs de la Commune.

* **Les équipements** : étoffer l'offre en équipements afin de répondre aux besoins futurs des marollais et des futurs usagers du territoire.

- Projets de nouveaux équipements sportifs (terrain de tennis supplémentaire, city-stade, club house) et socio-culturels (salles associatives, salle de spectacle) en cours de réflexion. Permettre la réalisation de nouveaux équipements privés.

- Un agrandissement du cabinet médical sera réalisé à l'horizon 2017 – 2018.

→ Justifications du choix de l'objectif : La Commune dispose actuellement une offre en équipements diversifiée, mais qu'il est possible d'étoffer, en particulier en ce qui concerne les équipements touristiques et de loisirs.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de garantir, pour l'ensemble de sa population, un taux et une diversité d'équipements accessibles pour tous. La politique des équipements doit également être menée de concert avec celle des déplacements et de l'aménagement général du territoire. De plus, elle doit être liée à celle du logement et servir de point d'appui pour renforcer l'attractivité de la Commune.

* **L'urbanisme et les paysages** : préserver le cadre de vie et l'attractivité du village via la conservation du centre historique, et la réalisation d'opérations qualitatives dans les nouveaux espaces à urbaniser.

- Préserver le style urbain et architectural du centre historique, en particulier de la rue Saint-Georges jusqu'à la Seine.

- Identifier et protéger, au titre de la Loi Paysage, certains éléments du patrimoine local de la Commune.

- Conserver des espaces « tampons » (agricoles, vergers, boisements,...) en limite de l'urbanisation.

- Favoriser les continuités de cheminements entre les différents quartiers du village. S'appuyer sur les emplacements réservés du P.L.U actuel (pour définir des connexions avec les voies qui seront à créer).

- Autoriser une certaine diversité dans les formes des logements (pavillons, maisons individuelle en bande, logements collectifs,...) tout en conservant une harmonie d'ensemble (en limitant les hauteurs par exemple).

- Varier les densités construites dans les zones à urbaniser, en fonction de leur caractère.

→ Justifications du choix de l'objectif : L'urbanisation de Marolles-sur-Seine présente la particularité de s'être développée le long d'un axe de communication, lui conférant une forme allongée. Par ailleurs, le tissu construit est caractérisé par un patrimoine architectural riche et bien préservé. Enfin, ces dernières années, l'urbanisation s'est principalement développée par le biais d'extensions, sous la forme d'habitat individuel.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de conserver une certaine harmonie aussi bien dans les formes urbaines qu'architecturales, et cela, malgré les futures urbanisations prévues en extension ou en densification.

* **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques** : favoriser la mise en valeur écologique et touristique des sites naturels de la Commune, ainsi que la création d'une trame verte urbaine.

- Mettre en valeur les bords de Seine, notamment en aménageant des sentiers de promenade (rive droite de la Seine, sentier du tour de l'Île,...).

- Développer le potentiel écologique et touristique de la partie Nord du Carreau Franc (ouverture au public, circuit de promenade, animation du site,...), et dans ce cadre étendre son périmètre à l'Est.

- Réfléchir à un possible franchissement de la RD 411 pour accéder au Carreau Franc et à la zone d'activités de Saint-Donain.

- Projet de remise en état agricole du plan d'eau situé en limite Est de Cannes-Ecluse (projet CEMEX, au lieu-dit Le Retour d'Eau).

- Réaliser une trame verte à l'intérieur des nouvelles zones à urbaniser (par exemple à partir du merlon qui devra être aménagé le long de la RD411).

- Classer les bois en EBC ou les identifier au titre de la loi Paysage.

→ Justifications du choix de l'objectif : la commune de Marolles-sur-Seine présente un contexte environnementale très riche (deux zones Natura 2000, des ZNIEFF, des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, une trame bleue variée, ...) qu'il convient de préserver et de valoriser. Par ailleurs, l'agriculture constitue encore une activité essentielle pour la Commune et doit donc, à ce titre, être préservée.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, tout en respectant les caractéristiques du sol, et notamment ses caractéristiques humides. Ainsi, l'enjeu principal est de gérer la pression foncière et la mutation du domaine agricole et naturel en permettant la mise en place de projet ne perturbant pas l'équilibre existant.

* **L'habitat et la démographie** : conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2 000 habitants en 2030 (en population des résidences principales). Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.

- Deux opérations totalisant 27 appartements (logements collectifs) sont en cours de réalisation.

- A moyen terme, affecter un potentiel foncier à l'habitat (4 ha d'extension du périmètre construit), afin d'atteindre l'objectif démographique.

- Permettre la densification de la ville, en prenant la desserte en VRD et les besoins en stationnement existants (ou prévus) comme facteurs limitant.

- Augmenter l'offre de logements locatifs, sous différents statuts d'occupation.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Ces dernières années, la Commune a subi une diminution de la croissance démographique (solde migratoire de plus en plus faible). A Marolles-sur-Seine, le modèle type d'habitat est la maison individuelle de 5 pièces ou plus, dont les occupants sont des propriétaires.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de diversifier son offre en termes de types d'habitats et de répondre aux diverses contraintes actuelles (mixité sociale, réduction de la consommation d'espace et d'énergie, densification...). Dans le cas de Marolles-sur-Seine, la politique du logement doit s'associer à d'autres politiques (économique, équipements...) afin de rendre le territoire plus attractif.

* **Les transports et les déplacements :** organiser la mobilité du territoire pour limiter les conséquences de l'augmentation du nombre de véhicules. Favoriser les déplacements « doux » au sein du village ainsi que les autres typologies de transports « alternatifs » à la voiture individuelle.

- Faciliter le projet de Véloroute le long de la Seine, porté par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- Etudier un schéma des circulations douces (vélos, piétons) à l'échelle du village, pour des usages de loisirs et fonctionnels.
- Préserver les cheminements piétons existants dans le tissu urbain.
- Prendre en compte les modes actifs dans l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat.
- Réfléchir à la création d'une « zone de rencontre » dans le centre ancien, où le gabarit des voies impose déjà un ralentissement des véhicules.
- Acter la station de covoiturage prévue dans le cadre du Schéma Départemental (échangeur de l'A5).
- S'il est rendu nécessaire par la réalisation du Parc Napoléon, acter le doublement de la RD 411 (au sud de l'emprise actuelle), en assurant une protection efficace des habitations contre le bruit.
- Réfléchir à la possibilité d'un franchissement de l'Yonne (tel qu'il est préconisé dans le SDRIF).

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Deux lignes de transport sont à disposition des habitants. Les réseaux cyclables et piétons sont très incomplets et mériteraient d'être complétés. Ainsi, même s'il existe une volonté de prendre les TC, il est quasiment obligatoire pour les usagers d'emprunter un mode de déplacement individuel sur au moins une partie du trajet.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de développer le transport multimodal et notamment les modes de déplacements doux.

* **Les réseaux numériques et l'énergie :** faciliter l'accès des habitants et activités aux réseaux de communication numérique (la fibre optique). Orienter les nouvelles opérations d'aménagement vers le modèle « éco-quartier ».

- Le déploiement de la fibre optique, sur tout le territoire communal, sera réalisé à l'horizon 2018.
- Imposer le raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions dans les zones à urbaniser.
- Favoriser les bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables dans les nouveaux quartiers, afin de tendre vers le modèle de l'Eco-quartier.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Le développement de l'ADSL et de la fibre optique représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle mais aussi pour les activités de services et pour le développement du télétravail.

L'enjeu pour la Municipalité est donc d'assurer une bonne desserte des communications numériques pour l'ensemble des particuliers et professionnels de la Commune, afin de ne pas nuire à son attractivité.

* **Le développement économique, commercial et les loisirs :** accompagner la croissance démographique d'un développement économique local et du maintien des commerces de proximité.

- Permettre la réalisation de la ZAC du Moulin (qui pourra éventuellement accueillir le projet du Parc Napoléon). Anticiper et maîtriser les impacts de ce projet sur le cadre de vie des marollais (trafic, bruit,...).
- Favoriser le développement touristique du territoire, en lien avec : le projet de parc Napoléon, le vélo-tourisme (projet de vélo-route le long de la Seine), la rive droite de la Seine (projet de port de plaisance), le projet de reconversion du domaine de Motteux.
- Etoffer l'offre en hébergements pour accompagner le développement touristique prévu.
- Encourager l'exploitation des terrains encore libres des zones d'activité (dont la ZA de Saint Donain).
- Maintenir et développer les commerces du centre-ville (Droit de Préemption, règlement de la zone UA,...).
- Affirmer et conforter l'économie agricole locale (quatre sièges d'exploitation sont implantés à Marolles-sur-Seine).

→ Justifications du choix de l'objectif : Au 1er janvier 2013, Marolles-sur-Seine comptait 105 entreprises. L'activité économique est principalement basée sur une économie résidentielle. Des commerces de proximité apparaissent pérennes dans le centre-bourg (stables, en tout cas).

L'enjeu pour la Municipalité est donc d'attirer de nouvelles entreprises, pour diversifier l'économie locale, tout en confortant les commerces présents dans le bourg.

Actuellement, Marolles-sur-Seine dispose d'un nombre d'équipements touristiques et de loisirs limité, qui pousse les habitants à se desservir sur les communes voisines.

L'enjeu pour la Municipalité est donc de développer cette offre, en soutenant certains projets comme le parc Napoléon, ou le vélo-tourisme.

* **La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain** : limiter la consommation d'espaces à 80 hectares.

On compte en effet 51 ha pour le parc Napoléon et 28 ha d'espaces encore cessibles dans la ZAC de St-Donain à la date de décembre 2013, au titre des pastilles d'urbanisation préférentielles.

On compte aussi 5,65 ha au titre du développement du village (dont 3,6 ha pour la zone 1AU du Chemin de la Vigne).

Et par ailleurs 12,0 ha, pour les zones 2AU (3,5 ha), 2AUh (2,36 ha) et 2AUxb (6,2 ha hors voirie), mais au-delà de la réalisation du SD-RIF.

- A l'exception de la ZA du Moulin, la déviation constitue la limite de l'urbanisation future du village.
- Gérer l'impact de la ZA du Moulin sur l'économie agricole, en concertation avec la SAFER (mandatée pour prévoir les compensations nécessaires).

→ Justifications du choix de l'objectif : Le SDRIF impose une limitation de la consommation d'espace à 5% de la surface actuelle et une obligation de densification de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Par ailleurs, trois pastilles d'urbanisation préférentielle (de 25 ha chacune en moyenne) sont notées au SDRIF.

L'enjeu pour la Municipalité est donc d'inscrire son développement dans le respect de la dynamique territoriale tout en tirant profit des projets en cours ou à venir.

*

* *