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° 2.3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Mordiavart 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

MAROLLES-SUR-SEINE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

- Juillet 2019 -

Agence d'urbanisme eucréal

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement 3

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses 4
2 – Synthèse des éléments du diagnostic 5

B - Les orientations d'aménagement

1 – La Trame Verte et le schéma des voies douces 7
2 – Le Chemin de la Vigne 9
3 – Le merlon le long de la RD 411 13
4 – Le secteur de l'Ile Massé route de Bray 16

ANNEXES

A – Le contexte juridique

1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme 17
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation 18

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs 19
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement 20

*

* *

- Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

On note trois sites principaux présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de Marolles-sur-Seine :

1 – ZONES AU – Chemin de la Vigne (10,43 ha)
2 – ZONE UB – Le secteur de l'Île Masse, Route de Bray (2,38 ha)
3 – ZONE 2AUx – ZA du Moulin (51,00 ha)

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses

- Niveau d'équipement des sites et caractéristiques liées à la localisation :

SITES	SURFACE	OCCUPATION DU SOL	BRUIT	INTERFACES	DESSERTE EN VRD	BILAN et observations
1 – Chemin de la Vigne	104 335 m^2	Agricole et (ou) carrières	Proximité de la RD 411	Interface avec l'espace bâti et avec l'espace agricole	A équiper, sauf en limite des voies existantes.	Ces terrains agricoles ne sont pas soumis au bruit des infrastructures au sens des Routes à Grande Circulation. Cependant, la proximité avec la déviation est un facteur à prendre en compte dans les futurs choix d'aménagement. Ils possèdent tous une interface avec un espace agricole et avec l'espace bâti (à l'exception de la ZA du Moulin, qui ne se situe pas à proximité immédiate de l'agglomération de Marolles-sur-Seine).
2 – ZA du Moulin	510 000 m^2			Avec l'espace agricole	A équiper.	

- Contraintes naturelles et technologiques, sensibilité des milieux :

SITES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	TOPOGRAPHIE	RISQUE POLLUTION	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Chemin de la Vigne	Non	Faible	Plaine	Non	A proximité d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type 2.	Ces secteurs ne sont pas soumis au risque des argiles, ni au risque des remontées de nappes, ni aux pollutions. Localisés en plaine, ils se trouvent à proximité de milieux sensibles (zone Natura 2000). De plus, la ZA du Moulin comporte dans son périmètre une partie classée ZNIEFF de type 2 (au Nord).
2 – ZA du Moulin					A proximité d'une ZNIEFF de type 2 au Nord	

*

* *

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Thématiques	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Traduction dans le projet	Suivi et évaluation
Démographie et habitat	- Population de 1713 habitants (2017), dont la croissance ralentit. - Ecoles suffisantes. - Besoins d'extension éventuelle de la Mairie, d'une salle de spectacle, d'un club house, d'agrandir les services techniques.	- Objectif : 2000 habitants en 2030. - Densité minimale. - Diversifier l'offre en logements (pavillons traditionnels, petits collectifs logements de petite taille,…). - Permettre des activités compatibles avec l'habitat.	- Définir un phasage des opérations. - Imposer une densité minimale de 35 logements/ha. - Définir un quota de chaque type de logement conforme au PLH. - Permettre des activités (sous conditions).	- Zonage : 3-4 ha en 1AU, le reste en 2AU ou 3AU. - Traduire dans les OAP une densité min de 35 logts/ha. - Définir dans les OAP un quota de chaque type de logement (PLH). - Définir des conditions dans le règlement.	- Nb habitants (objectif = 2000 hab. en 2030). - Répartition du parc de logements (objectif = augmenter % de logements collectifs et locatifs).
Mobilité et transports	- Le caractère résidentiel de la commune oblige les habitants à se déplacer, en générant de la mobilité. - Le développement de circulations douces (avec itinéraires dédiés ou non), l'accessibilité du Carreau Franc, les évolutions de la mobilité,…sont autant d'enjeux à traiter.	- Aménager des circulations douces et les associer à la trame verte. Améliorer les liaisons avec les espaces naturels. - Etudier un plan de voirie d'ensemble pour toutes les zones AU. - Organiser le stationnement privé et public.	- Etudier un schéma des circulations douces. Prévoir des voies à double sens, plus deux trottoirs, plus une piste cyclable. Aménager un passage souterrain vers le Carreau Franc. - S'appuyer sur les ER du PLU actuel pour définir le maillage viaire. - Etude de stationnement.	- Schéma des circulations douces et préconisations à intégrer dans les OAP. - Schéma de voirie d'ensemble et par secteur, dans les OAP. - Etude de stationnement à intégrer au Rapport.	- Répartition modale des déplacements domicile/travail (objectif : diminuer part de la voiture). - Km de voies douces créées. - Ratio nb de places de parking public / habitants.
Réseaux et gestion des déchets	- La maitrise de l'incidence de l'urbanisation en termes techniques et financiers est un enjeu à prendre en compte. - Le niveau de desserte en réseaux et la gestion des eaux pluviales sont d'autres enjeux importants.	- Eviter les dépenses de la Mairie pour le renforcement des réseaux. Choisir les sites selon la desserte en VRD. - Réguler toutes eaux pluviales in situ. - Faciliter l'accès aux réseaux numériques. - Rationaliser la collecte des déchets.	- Instaurer des régimes de participation. - Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou avec des techniques alternatives (pour les collectifs). - Imposer raccordement à la fibre. - Se rapprocher du SIRMOTOM, définir les emplacements des conteneurs des déchets ?	- Déposer des CUb pour connaitre la capacité des réseaux. Instaurer TAM / PUP. - Intégrer dans les OAP les bassins des EP ou d'autres aménagements. - Traduction dans le règlement. - Traduction graphique dans les OAP (emplacements) ?	- Débit d'eau pluviales (objectif = zéro rejet)

Milieux naturels et paysages	- Plusieurs sites naturels protégés dans la Commune. - Une trame verte urbaine à maintenir et développer.	- Inscrire des zones vertes dans l'urbanisation. - Réfléchir à une trame verte urbaine. - Parcours de promenade.	- Préserver une bande verte le long de la RD411 (40 mètres). - Créer des espaces tampon en limite d'urbanisation.	- Traduction graphique dans les OAP.	- Suivi de l'état écologique des milieux (objectif = augmentation de la biodiversité). - Surface d'espaces verts en milieu urbain (m²/habitant).
Urbanisme architecture	- Le bâti ancien se concentrant dans le noyau historique du bourg, les périphéries présentent des constructions plus récentes, caractérisées par une variété de formes et architectures. - L'enjeu sera de gérer les formes architecturales des nouveaux quartiers.	- Gérer les hauteurs. - Définir des choix de coloration. - Permettre une diversité architecturale et des modes d'implantation, tout en assurant une qualité d'ensemble. - Maintenir un paysage qualitatif en entrée de ville.	- Conditionner la hauteur à une largeur minimale des façades. - Hauteur maximale : R + 1+ C ou R + 2 (12 mètres). - Palette de couleurs du CAUE. - Toitures : permettre une diversité - Clôtures : imposer des clôtures « qualitatives ». - Etude paysagère des entrées de ville.	- Traduction dans le règlement. - Annexer la palette du CAUE. - Traduction dans le règlement. - Traduction dans les OAP.	Contrôle de l'application des règles dans les autorisations d'urbanisme. Respect des conditions de circulation et de stationnement.
Energie et changement climatique	- Favoriser les constructions à haute performance énergétique et la production d'énergies renouvelables.	- Prendre en compte les principes bioclimatiques. - Permettre l'installation de moyens alternatifs de production d'énergie.	- Favoriser l'orientation des façades au sud. Favoriser les plantations de feuillus au sud afin de permettre l'ensoleillement l'hiver, et créer un « écran » contre le soleil en été. - Autoriser les panneaux solaires. Géothermie / puits canadiens.	- Traduction graphique dans les OAP. - Traduction dans le règlement.	- Consommations énergétiques moyennes par habitants - Emissions de GES moyennes pa habitant.
Nuisances sonores	- Gérer les nuisances de la D 411.	- Interdire les installations bruyantes et éviter les nuisances sonores de la RD 411.	- Limiter les nuisances sonores dans les quartiers d'habitat. - Imposer un ouvrage acoustique le long de la RD411. Appliquer l'arrêté préfectoral.	- Traduction dans le règlement et dans les OAP.	- Mesures de bruit à proximité des habitations (dBA) (objectif = pas d'augmentation)

- **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

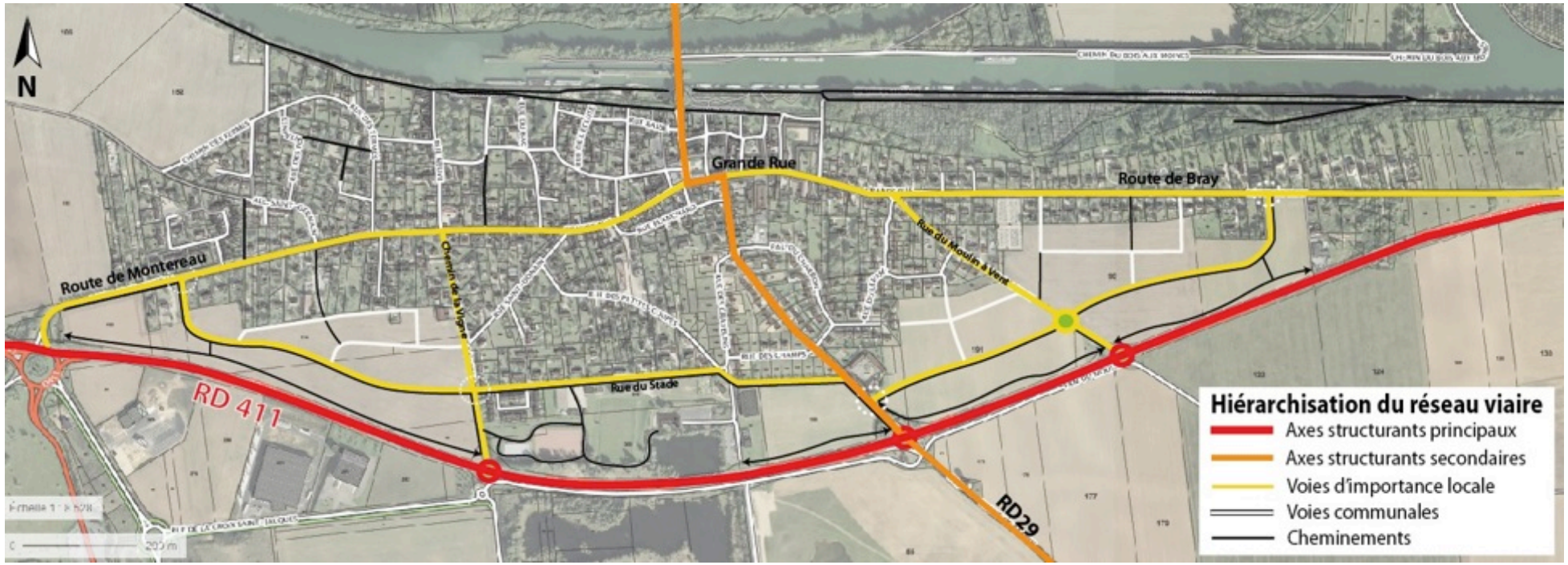
*

* *

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – La Trame Verte et le schéma des voies douces :

Hiérarchisation du réseau viaire du bourg et proposition de schéma d'ensemble pour la voirie (**projet d'OAP**) : scénario retenu

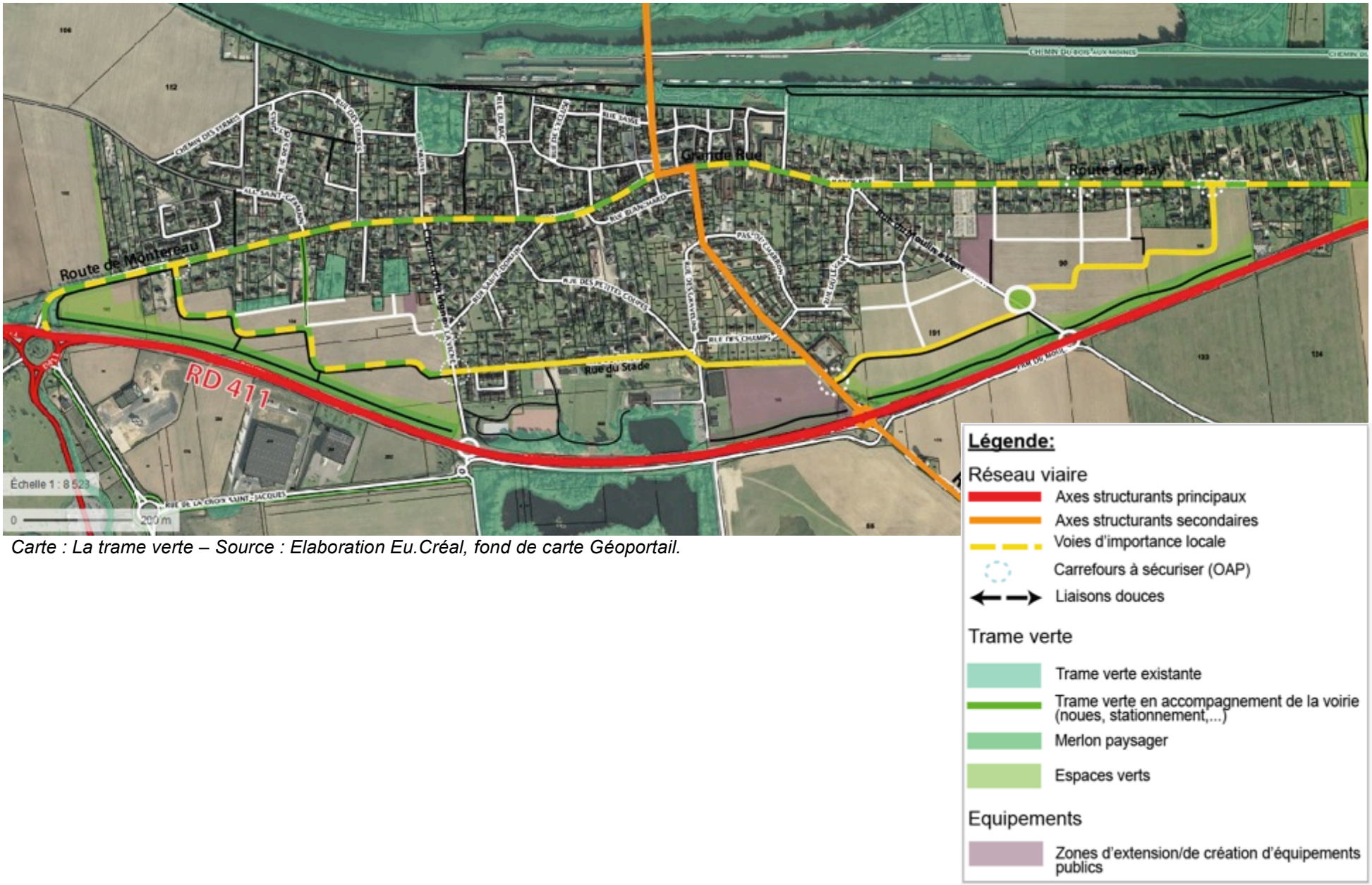


- Linéaires de voirie :

- de la Route de Montereau à la Rue du Stade = 600 m,
- la Rue du Stade = 660 m,
- de la Rue du Stade à la Rue Grande = 830 m.

- En outre :

- de nouveaux carrefours à sécuriser,
- un réseau de liaisons douces à aménager.



Carte : La trame verte – Source : Elaboration Eu.Créal, fond de carte Géoportail.

2 – Le Chemin de la Vigne : échelle 1 / 5 000 è Superficie : 10,43 ha.

LEGENDE

- Périmètre du site
- Trame verte (à préserver)
- Sens de la pente
- Liaisons douces existantes
- Polarités du bourg
- Déviation (RD411)
- Possibilités d'accès
- Zone d'activités

Echelle : 1 : 5000

Cette zone, localisée au Sud-Est du bourg de Marolles-sur-Seine, comprend plusieurs possibilités d'accès.

Elle est cependant éloignée du centre-bourg et de ses services.

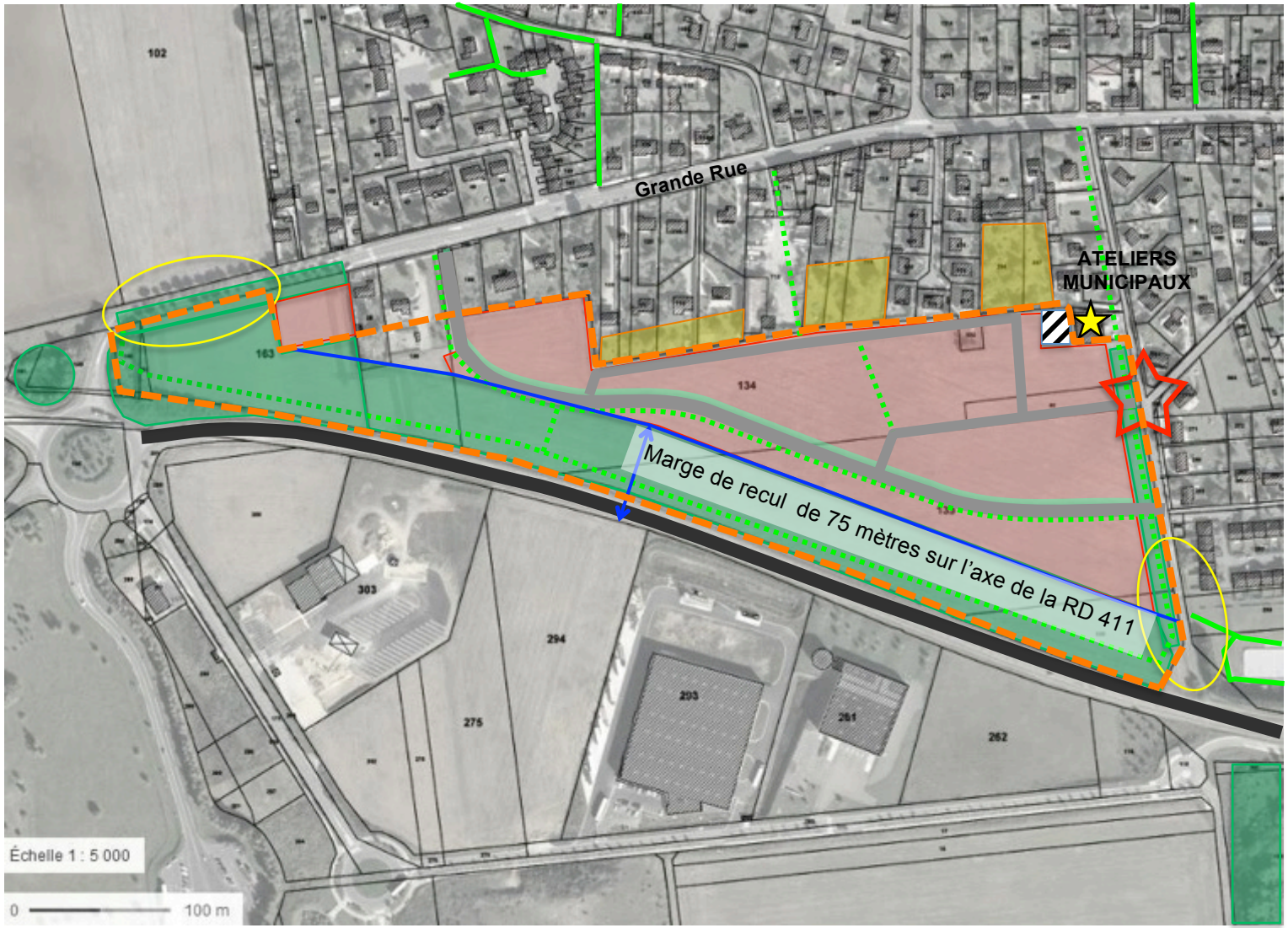
Superficie : 10,43 ha.

Programme : 350 logements (à raison de 35 logements /ha).

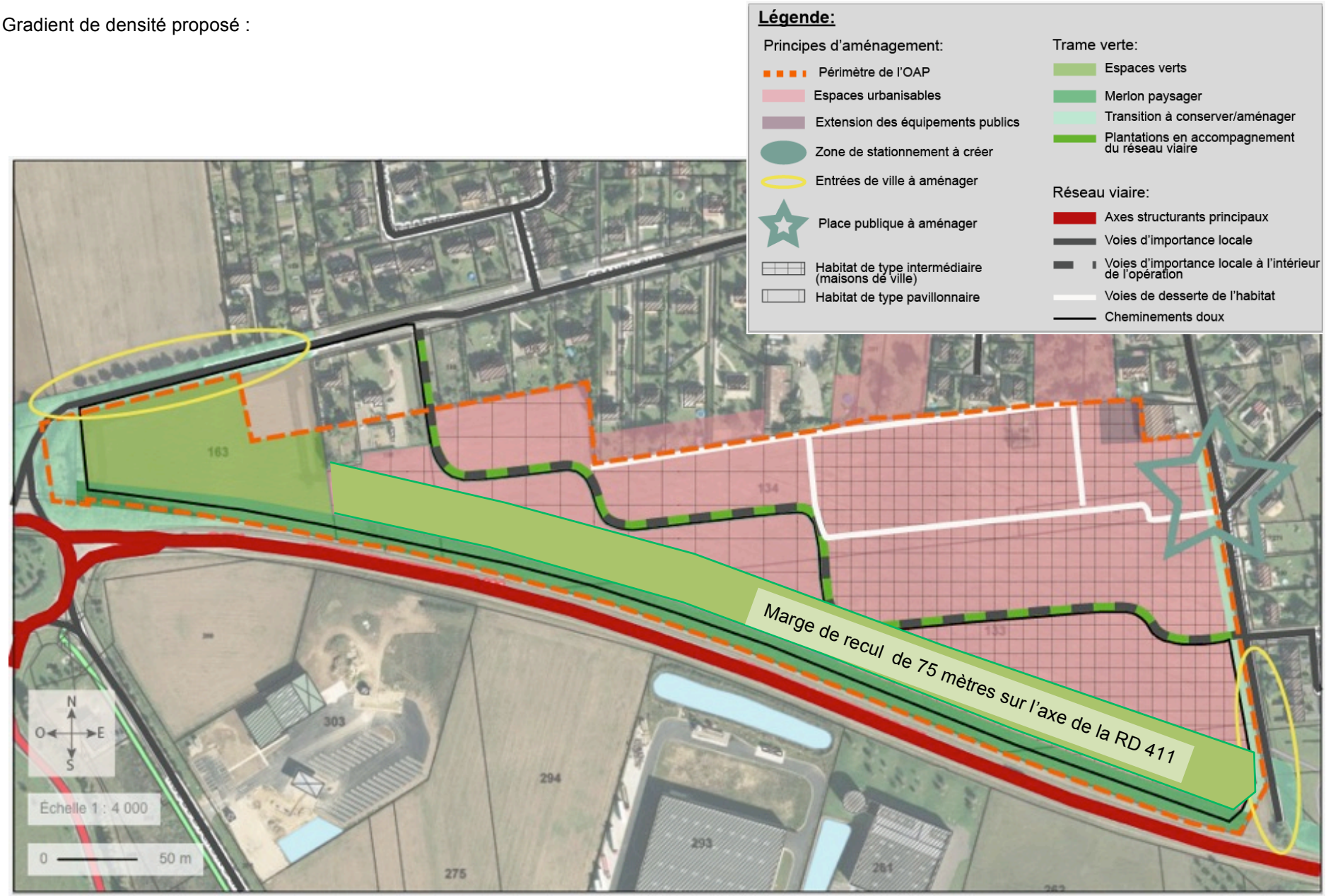
LEGENDE

- Périmètre du site
- Trame verte (à préserver/créer)
- Voirie à créer
- Liaisons douces existantes/à créer
- circulation agricole
- Polarités du bourg
- Déviation (RD411)
- Aménagement entrée de ville
- Zone d'habitat
- Fonds de jardins constructibles
- Placette

Echelle : 1 : 5000



- Gradient de densité proposé :



- Scénario détaillé pour la partie EST zone 1AU (schéma opposable)

SCENARIO 1 : place longitudinale **(scenario retenu)**

L'un des objectifs du schéma de voirie retenu est de collecter sur un même espace le chemin de la Vigne, la rue de Saint-Donain et la rue du Stade.

Cette première phase de réalisation comportera 140 logements (à raison d'un minimum de 35 logements/ha).

Elle comportera une offre de maisons disposées en bande (logements individuels en accession) en frange Est sur le Chemin de la Vigne et des logements disposés en îlot ouvert (collectifs ou intermédiaires) en partie Sud de cette rue.

Légende:

Principes d'aménagement:

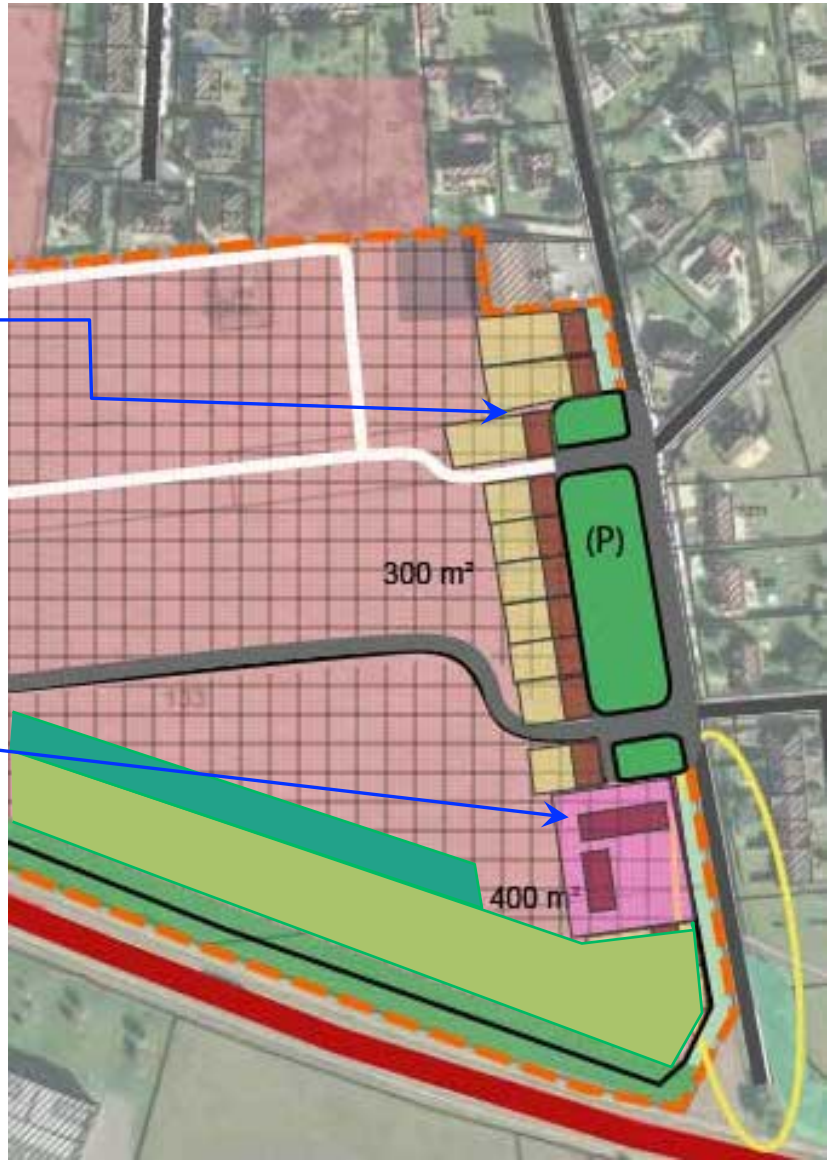
- Périmètre de l'OAP
- Espaces urbanisables
- Extension des équipements publics
- Zone de stationnement à créer
- Entrées de ville à aménager
- Place publique à aménager
- Habitat de type intermédiaire (maisons de ville)
- Habitat de type pavillonnaire

Trame verte:

- Espaces verts
- Merlon paysager
- Transition à conserver/aménager
- Plantations en accompagnement du réseau viaire

Réseau viaire:

- Axes structurants principaux
- Voies d'importance locale
- Voies d'importance locale à l'intérieur de l'opération
- Voies de desserte de l'habitat
- Cheminements doux

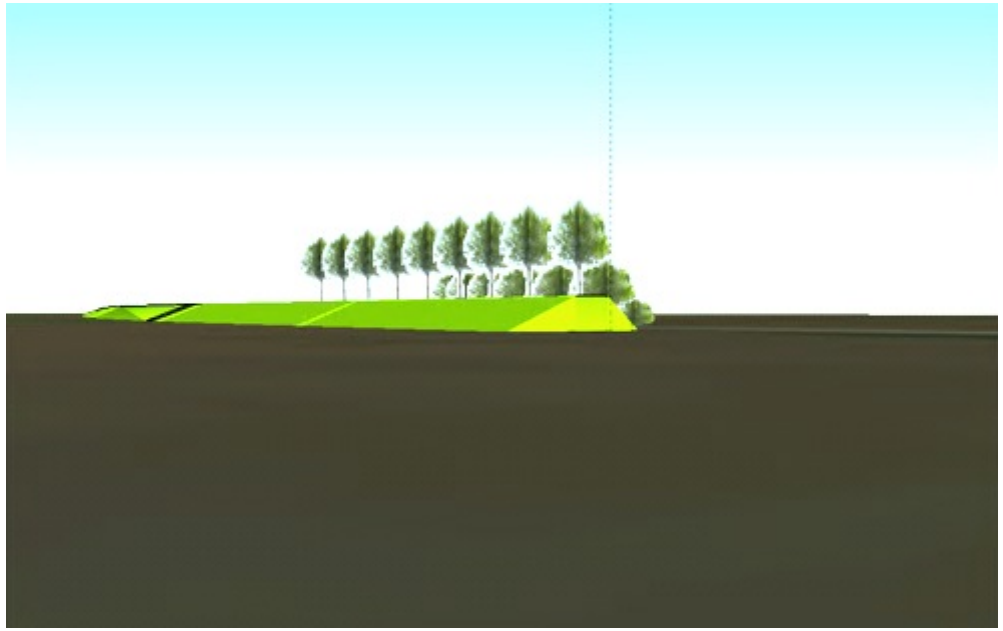


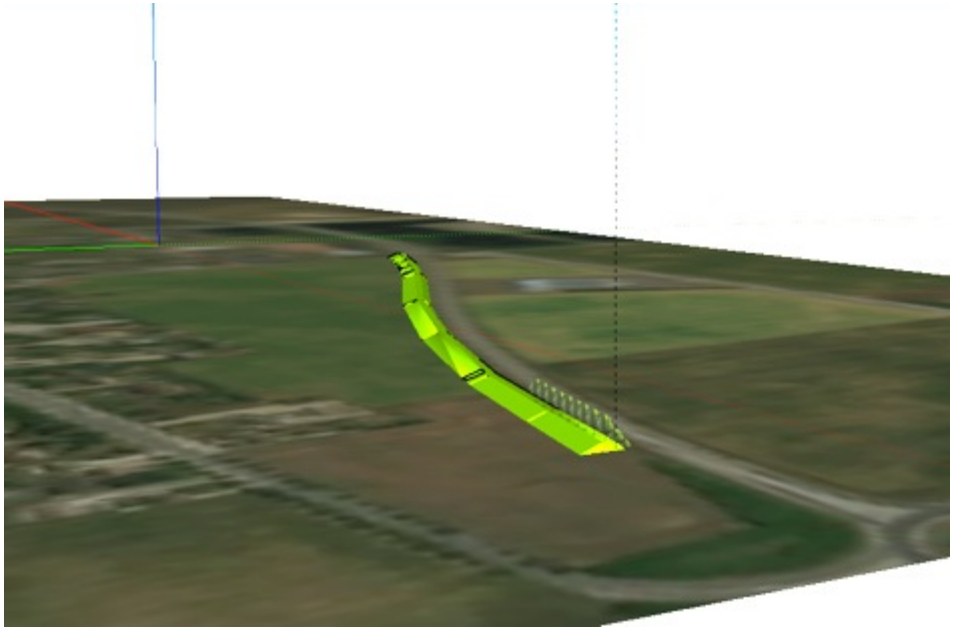
3 – Le merlon le long de la RD 411 :

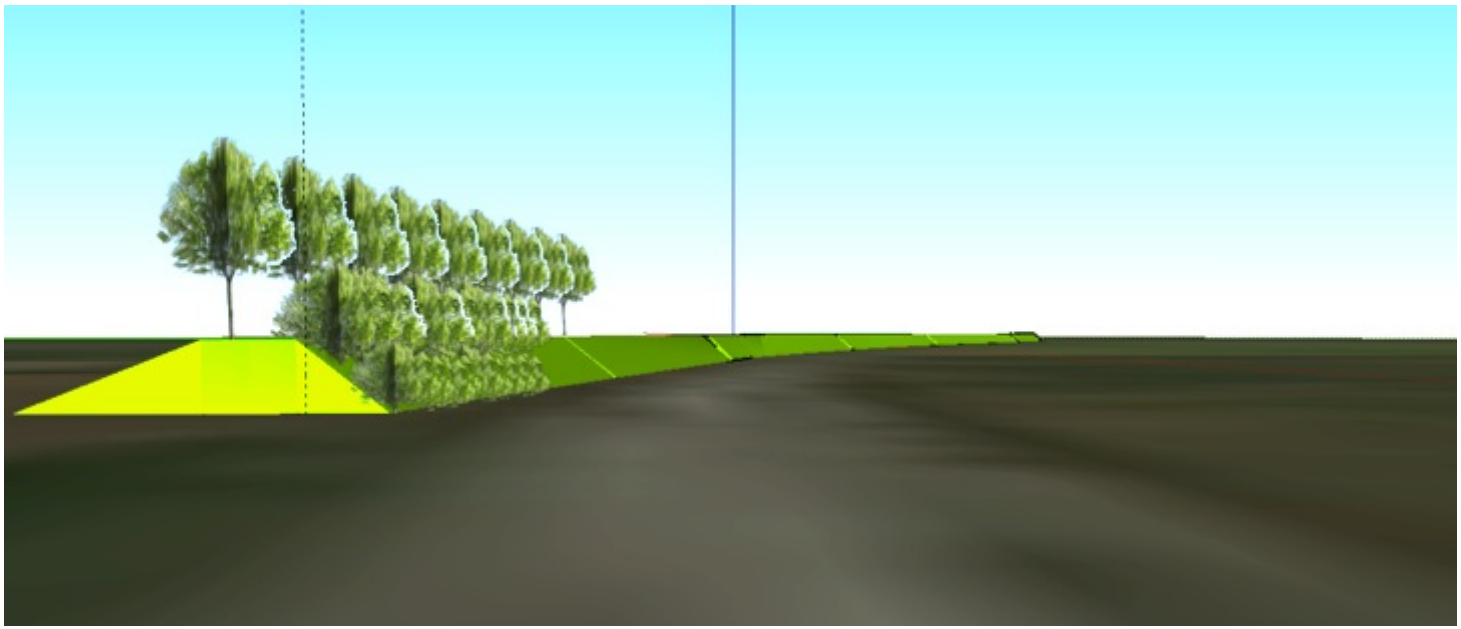
- **Images de référence :**

© www.aujardin.info

RD 411







4 – Le secteur de l'Ile Massé route de Bray :

- Compte tenu du règlement, l'arrière des parcelles, situé au nord du trait rouge ci-contre, ne peut pas être construit en l'état. Son urbanisation potentielle nécessiterait la création d'une voie de desserte interne, dont la partie orientée Est-Ouest sera située au nord du trait rouge.

Les orientations d'aménagement de cette partie de la zone UB, route de Bray, traduisent l'objectif suivant :

- il s'agit de permettre une urbanisation organisée, avec création d'une voirie de desserte interne est-ouest pour desservir les fonds de parcelles des propriétés ;

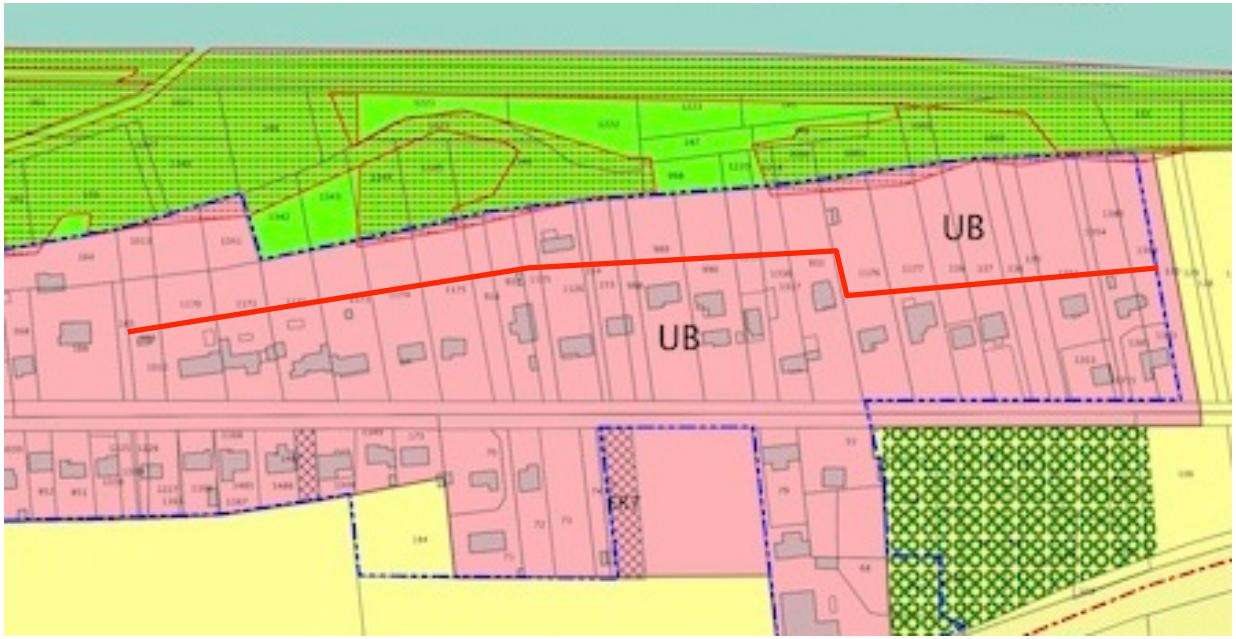
- plutôt que de permettre une succession de *lots-arrières*, laquelle présenterait une multiplication des accès sur la route de Bray, préjudiciable en matière de sécurité.

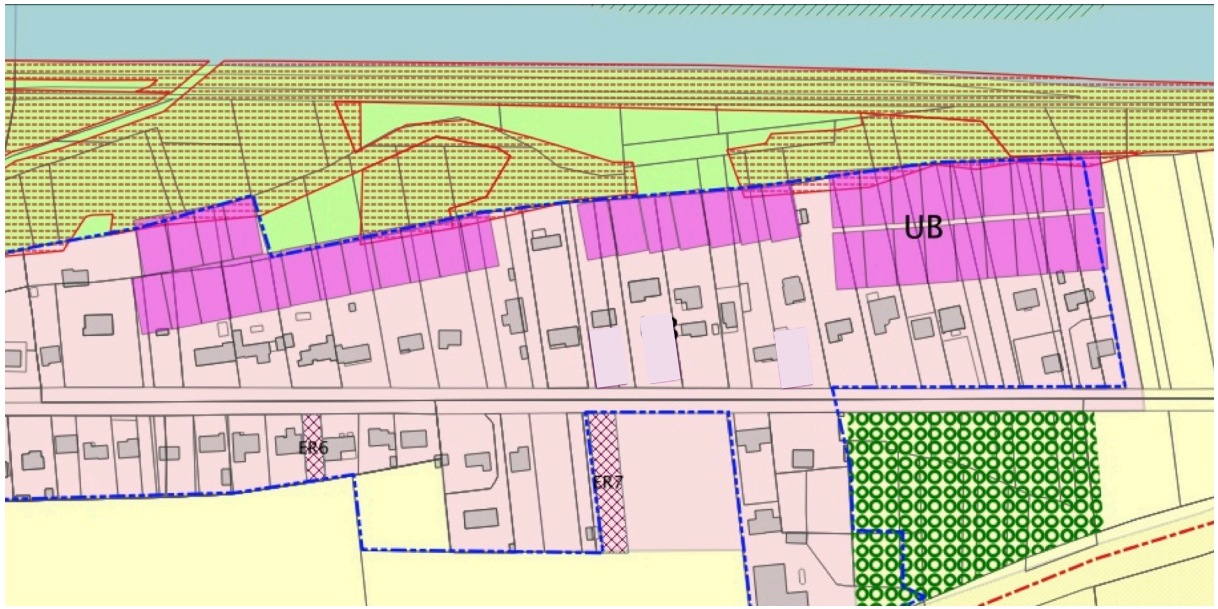
De plus, certaines propriétés, qui ne disposent pas d'une largeur de façade sur rue suffisante, se verraient pénalisées par une densification *au-coup-par-coup.*

Une voie de desserte, réalisable par tranche, pourra ainsi être financée par exemple dans le cadre d'une "association foncière urbaine de projet" [1] (AFU, article L322-12 du code de l'urbanisme).

Le nombre minimal de logements autorisé est de 40, soit une densité moyenne de 17 logements /ha.

Le schéma ci-contre est théorique et indicatif.





[1] **Article L322-12 –**
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 163
L'association foncière urbaine de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1° et 2° de l'article L. 322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.
L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre, sous réserve des articles L. 322-13 à L. 322-16.

ANNEXES

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; → organiser un échéancier.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4o Les besoins en matière de stationnement ;
5o La desserte par les transports en commun ;
6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

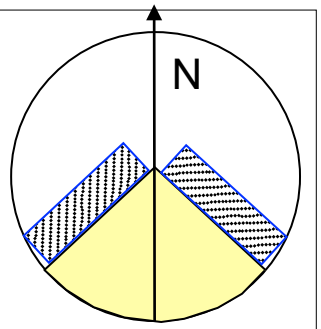
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs



- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme **vise à définir des droits à construire** en fonction d'un projet communal déterminé, **de choix d'aménagement** qui doivent procéder d'une **synthèse** entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.

- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 15 décembre 2016) :**

- 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.

. *Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU ®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).*

*

* *

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

Les objectifs communaux (issus du projet d'aménagement et de développement durables) :

• Équipements : Etoffer 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.

• Urbanisme : 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 « tampon » (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.

• Habitat : Conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2.000 habitants en 2030. Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.

- 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.

*

* *