



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





## PREAMBULE

### **Rappel du cadre réglementaire :**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de Marolles-en-Brie comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Etablies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement pour une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (...). Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (...). » (Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La Ville de Marolles-en-Brie a souhaité établir des OAP sur deux secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations du PADD.

Pour chaque secteur concerné, l'OAP présente le contexte et les enjeux, précise les objectifs visés, expose les orientations programmatiques de logements et les principes de composition urbaine.





## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 – SECTEUR « Cœur de Village »

### Présentation du site :

Le secteur « Cœur de Village » bénéficie d'une situation privilégiée en centre bourg.

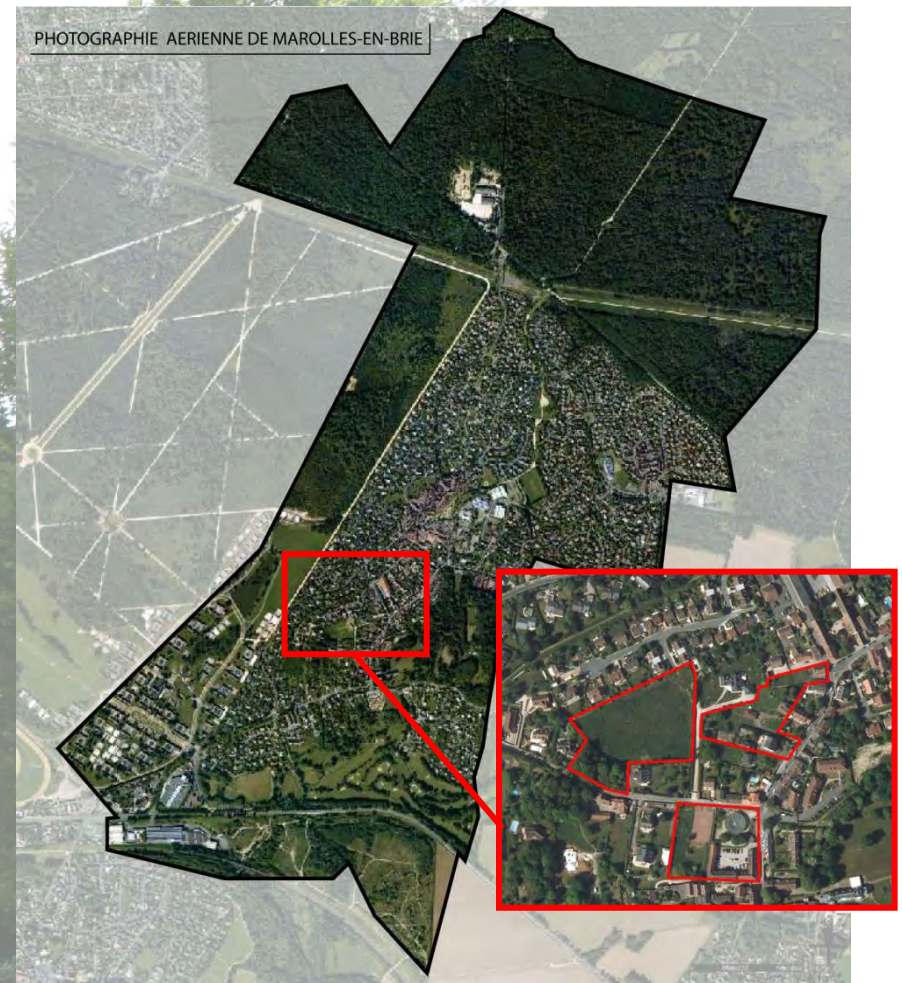
Il constitue la principale opportunité foncière de la commune.

Il se compose de trois îlots :

- « L'îlot Est », d'une superficie d'environ 4.800 m<sup>2</sup>, est occupé par quelques pavillons. Il pourra être modulé en fonction du projet de construction.
- « L'îlot Sud » comprend l'îlot de la mairie d'une superficie d'environ 3.000 m<sup>2</sup>.
- « L'îlot Ouest », d'une superficie d'environ 8.300 m<sup>2</sup>, comprend les anciennes serres. Classées en zone 1AU dans le PLU, les terrains sont identifiés pour accueillir des constructions dès lors que les conditions de viabilisation seront remplies.

### Objectifs :

- Réaliser des logements, privilégier la mixité sociale et la diversité des types de logements permettant un parcours résidentiel.
- Favoriser la performance énergétique et environnementale.
- Offrir des possibilités d'implantation de services (ex. : professions libérales) à proximité du centre ville.





## **Programmation :**

L'aménagement du « Cœur de Village » devra intégrer la programmation suivante :

- Un quartier à dominante résidentielle, avec une centaine de logements environ, dont un minimum de 30% de logements aidés (locatif social et accession aidée).
- Des formes urbaines diversifiées (maisons individuelles, maisons groupées, petits collectifs) permettant des tailles de logements différentes et donc une variété d'occupants.

Cette programmation est définie à l'échelle globale de l'opération. Elle pourra se répartir différemment en fonction des ilots.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (circulations piétonnes et cycles), des liaisons douces devront être créées et permettront au minimum :

- D'irriguer le futur quartier dans sa totalité.
- De relier ce dernier au centre ville.

Les voiries communales et départementales existantes ont vocation à desservir un quartier principalement d'habitation, dont les flux resteront de faible ampleur, au sein duquel on cherchera :

- A limiter la vitesse de circulation par des aménagements spécifiques.
- A favoriser la place du piéton.
- A créer une ambiance paisible.

Les aménagements de voiries permettront un partage des voies aux différents usages.

## **Phasage :**

Il s'agit d'une opération projetée à moyen terme.


Le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée en une ou plusieurs phases correspondant aux différents ilots Est, Ouest et Sud.








# SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## COEUR DE VILLAGE


 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Ilots Ouest, Est et Sud à vocation dominante d'habitat diversifié

 Espace paysager de transition avec le tissu pavillonnaire

 Principe d'amorce de voirie

 Principe d'accès

 Principe d'amorce de liaisons douces


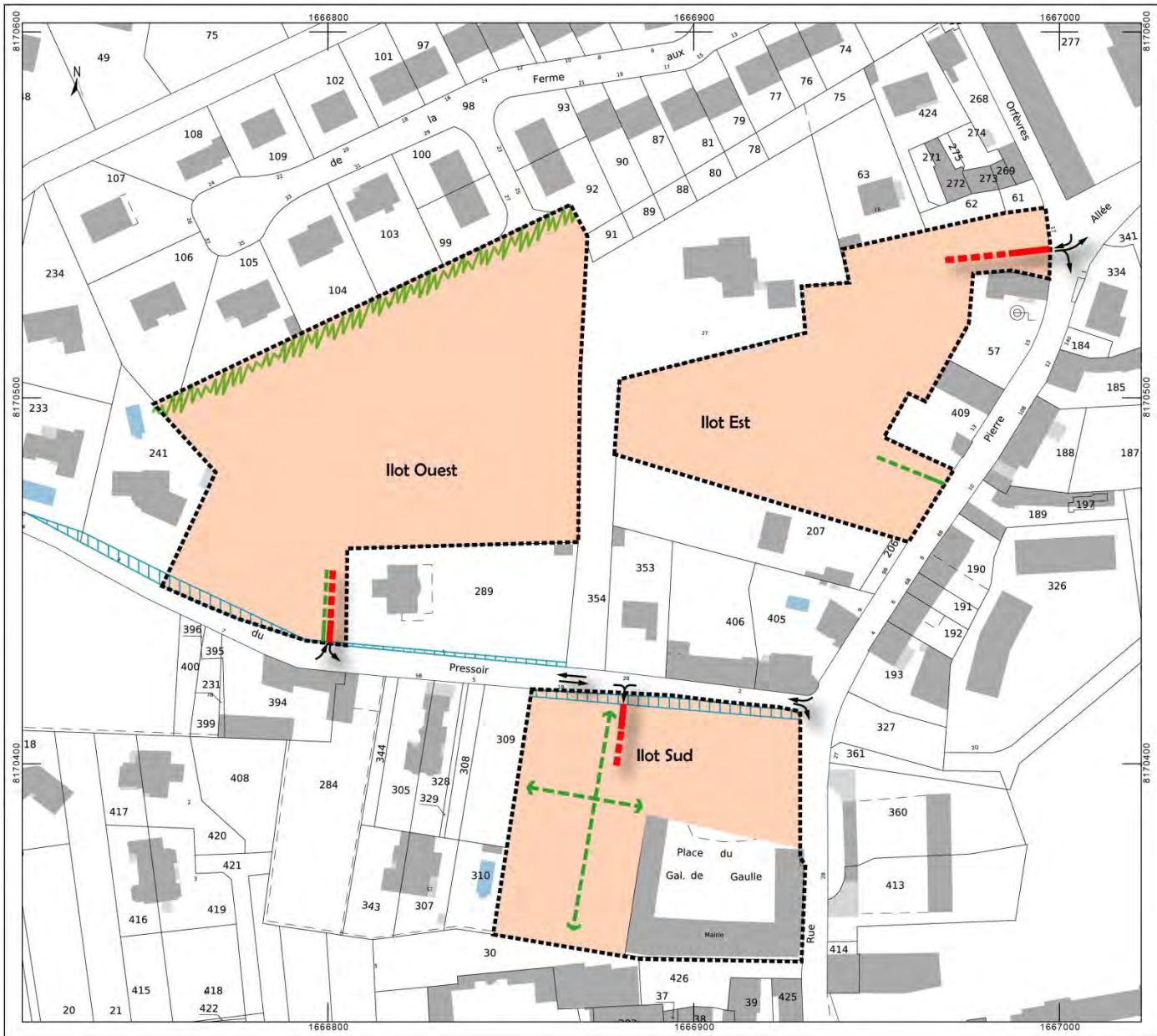
 Elargissement de la rue du Pressoir (emplacement réservé n°5)

Schéma réalisé à partir du fond de plan délivré par cadastre.gouv.fr





## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 – SECTEUR DES « 40 ARPENTS »

### Présentation du site :

Le secteur des 40 Arpents, d'une superficie d'environ 5.000 m<sup>2</sup>, est localisé au Nord-est de la commune, au sein des quartiers pavillonnaires et dans la continuité de l'école de la Forêt. Il est occupé par un espace en herbe (ancien skatepark) et un parking réservé aux enseignants du groupe scolaire.

### Objectifs :

- Réaliser environ 50 logements, favoriser la mixité sociale et proposer une offre d'habitats diversifiés permettant un parcours résidentiel.
- Réaliser une opération exemplaire dans une démarche de qualité architecturale et environnementale.
- Réussir une évolution architecturale s'intégrant à l'environnement urbain.
- Organiser les déplacements et le stationnement en tenant compte de la mitoyenneté avec l'école.

### Programmation :

L'aménagement de ce terrain devra comporter, en termes de programmation de l'habitat :

- Environ 50 logements collectifs, dont au moins 30 % du parc de l'ensemble de l'opération sera constitué de logements aidés (locatif social et accession aidée)

### Phasage :


Il s'agit d'une opération projetée à court terme.







# SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 40 ARPENTS

 Périmètre de l'Orientation  
d'Aménagement et de Program-  
mation

 Principe d'accès au terrain

 Zone de transition avec les secteurs  
pavillonnaires : aménagements  
paysagers


 Principe de percées visuelles

Schéma réalisé à partir  
du fond de plan  
délivré par [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

