



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### UN PROJET DE VILLE A 10 ANS

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document pivot du PLU, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

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

Avec les deux lois Grenelle du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit viser une réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, et prendre en compte de nouveaux documents supra-communaux.



## Constats :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, permettent de définir des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire.

Sur cette base, et tenant compte des grandes orientations définies par les documents d'urbanisme qui s'imposent à la ville, le PLU de Marolles-en-Brie définit un ensemble d'orientations générales qui constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce projet de ville exprime les intentions et les politiques prioritaires de la collectivité pour les années à venir.

Marolles-en-Brie, qui a connu un développement très important dans les années 80 avec l'urbanisation de la ZAC de Marolles Notre-Dame, jouit d'un environnement exceptionnel, à la fois à proximité de Paris et dans un cadre de vie préservé.

Toutefois, depuis une dizaine d'années, la commune connaît une diminution progressive de sa population due notamment au vieillissement sociologique et à la décohabitation, entraînant des fermetures régulières de classes.

Aujourd'hui, l'enjeu est d'enrayer la situation pour **maintenir un dynamisme et une attractivité du territoire.**

Pour y parvenir, la collectivité travaille à des projets d'urbanisation dont **l'aménagement dit des « anciennes serres », dans un souci constant et réaffirmé du respect de l'environnement naturel et paysager de la commune.**

### Quatre axes pour un projet de ville équilibré et durable :

- Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie et d'habitat afin de maintenir le dynamisme et la qualité du cadre de vie.
- Maintenir les grands équilibres entre espace urbain et espace naturel dans un cadre de grande qualité.
- Encourager le comportement citoyen durable dans le cadre de l'Agenda 21.
- Accompagner le développement économique.

Ces grandes orientations constituent le cadre de référence de l'ensemble du dossier du Plan Local d'Urbanisme.



## **Axe 1 : Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie et d'habitat afin de maintenir le dynamisme et la qualité du cadre de vie.**

### **1. Relancer la croissance démographique en s'appuyant sur les espaces identifiés comme potentiellement urbanisables.**

Depuis une dizaine d'années, Marolles-en-Brie connaît une baisse démographique.

Entre 1999 et 2009, la commune a ainsi perdu près de 200 habitants, alors que dans le même temps, toutes les communes du Val-de-Marne constataient une croissance de leur population.

La situation s'explique aisément par la très faible construction de logements sur la commune durant cette période.

Ce phénomène de diminution est par ailleurs accentué par le vieillissement de la population et la décohabitation.

Cette situation impacte directement les équipements scolaires.

Suite à la baisse progressive et continue des effectifs scolaires, la ville a connu trois fermetures de classes au cours des dix dernières années.

Le premier enjeu est de limiter le phénomène de perte démographique en partie due à l'inadaptation de l'offre de logement : pas d'offre pour les jeunes marollais, pas d'offre pour les primo-accédants et pas d'offre pour les séniors.

L'objectif de production annuelle de logements est arrêté à 20 – 25 logements pour maintenir le même niveau de population qu'actuellement.

Cet objectif permet également de respecter la programmation inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Plateau Briard 2007/2013.

Pour répondre à ce rythme affiché de constructions, la commune s'appuie notamment sur un projet d'aménagement d'un terrain des anciennes serres et de terrains riverains.

Ce projet s'étend sur environ 2 hectares (dont 0,7 hectares de terres anciennement agricoles et inexploitées depuis de nombreuses années), situés entre le bourg du vieux village et les quartiers pavillonnaires.

Sur ces terrains, maîtrisés en grande partie par la commune grâce à une politique active de réserve foncière, la collectivité projette la construction d'une centaine de logements.

Le projet permettra d'animer le cœur de ville et l'apport de nouveaux habitants profitera à la fois aux commerces de proximité et aux équipements publics.

### **2. Permettre les parcours résidentiels et faire de l'accessibilité un principe d'aménagement.**

A Marolles-en-Brie, le parc de logements se caractérise par une forte homogénéité des produits : des grands logements surreprésentés et non adaptés (4 pièces et plus), peu d'appartements, peu de logements locatifs et accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, et un parc social insuffisant (174 logements sociaux soit 10% du parc immobilier).



Or, la commune doit répondre à des besoins variés, à la fois pour favoriser les parcours résidentiels des habitants sur son territoire, pour attirer de nouveaux arrivants et pour encourager une mixité et une diversité sociale.

Les questions de l'accueil des jeunes ménages et du maintien des personnes âgées se posent donc de manière évidente.

En conséquence, la commune cherche à favoriser la production d'une offre diversifiée en termes de typologie (logements de 2 et 3 pièces notamment) et de statuts d'occupation dont l'accès sociale, respectant les normes « handicap ».

Les futures opérations d'habitat devront s'inscrire dans cet objectif.

### **3. Identifier et valoriser des potentialités foncières susceptibles d'accueillir de l'habitat.**

Depuis 2006, malgré la quasi absence de foncier disponible, la commune mène une politique de veille et d'acquisition foncières.

Cette démarche a permis la maîtrise de plusieurs terrains dont le terrain des « anciennes serres » dont la vocation est d'accueillir un projet d'habitat.

L'aménagement de ce terrain représente une opportunité forte de rééquilibrer le parc de logements en produisant des logements plus petits, en développant une offre locative et en intégrant une part d'habitat social.

Par ailleurs, la commune a engagé une réflexion sur les perspectives d'aménagement urbain de certains terrains actuellement communaux propices à recevoir de l'habitat.

Tel est le cas du terrain situé 2, avenue des 40 arpents, à proximité de l'école de la Forêt.

En outre, la collectivité étudie la possibilité d'implanter une structure de type « Résidence Séniors » sur son territoire afin de répondre aux problématiques liées au vieillissement naturel de la population.



## **Axe 2 : Maintenir les grands équilibres entre espace urbain et espace naturel dans un cadre patrimonial de grande qualité.**

### **1. Garantir l'intégrité des espaces naturels et forestiers au-delà de la limite urbaine constituée.**

C'est à la suite de l'aménagement de la ZAC Marolles Notre-Dame qu'ont été mises en place les grandes dominantes de l'occupation du territoire communal.

Les contours de l'urbanisation sont aujourd'hui définitivement fixés.

Ils garantissent le maintien d'un équilibre entre nature remarquable préservée et urbanisation maîtrisée.

Au-delà de la limite urbaine constituée, les grandes entités naturelles que sont la forêt Notre-Dame et la vallée du Réveillon doivent être préservées.

De même, les domaines de Grosbois et du Prieuré, qui constituent un patrimoine boisé et paysager remarquable, sont déjà identifiés au SDRIF de 1994 et sont dès lors protégés.

Dans les années à venir, le développement de la commune s'inscrira donc exclusivement à l'intérieur de ses limites urbaines, pour garantir l'intégrité des espaces naturels protégés autour de la zone urbaine, dans le respect des objectifs des lois Grenelle.

### **2. Optimiser l'espace urbain.**

Pour maintenir les grands équilibres qui garantissent la qualité remarquable du cadre de vie tout en permettant un développement harmonieux de la commune, la collectivité entend optimiser l'espace urbain à travers plusieurs leviers d'actions :

- urbanisation des dents creuses ;
- recomposition d'unités foncières ;
- renouvellement ;
- économie du foncier identifié comme disponible.

Cet objectif s'inscrit dans le respect des prescriptions du Grenelle II de lutte contre l'étalement urbain.

L'aménagement de la ZAC s'est réalisé au-delà du village ancien, ménageant des « trouées » entre le site inscrit et les secteurs pavillonnaires.

Le terrain des anciennes serres, du fait de l'arrêt définitif de l'exploitation agricole, s'est retrouvé délaissé au sein de la zone urbaine.

Cet espace de 7.000 m<sup>2</sup> environ et d'autres terrains limitrophes constituent donc aujourd'hui des opportunités stratégiques pour construire de nouveaux logements adaptés aux besoins, comme l'identifie l'Etat dans son Porter-à-Connaissance du 28 juin 2012.

De ce fait, les 7.000 m<sup>2</sup> de la dernière zone agricole de la commune devront être classés en zone à urbaniser réglementée (1AU).



Le centre bourg compte un bâti ancien qui se dégrade.

La réhabilitation de ce cadre typique peut représenter un enjeu pour le développement de la commune qui souhaite favoriser l'évolution de ce secteur tout en garantissant le respect des formes existantes, la qualité architecturale et l'utilisation de matériaux traditionnels.

Le règlement du PLU traduira donc cet enjeu à travers des règles équilibrées qui garantissent la bonne insertion des réhabilitations ou constructions neuves dans leur environnement.

A proximité du centre historique de Marolles, le tissu pavillonnaire, et notamment dans les secteurs « Les Gravieres - Les Glaises - Sous l'Eglise » présente encore des potentialités de constructibilité, dans le cadre des formes urbaines existantes.

Les différentes opérations d'aménagement à l'intérieur du tissu urbain veilleront à renforcer les continuités urbaines, rapprocher les quartiers de la ville et conforter les circulations douces.

### **3. Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune, les espaces naturels et la biodiversité.**

La commune présente un centre ancien hautement qualitatif.

Ce patrimoine est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du département du Val-de-Marne et plusieurs bâtiments sont inscrits ou classés au titre de l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : l'église Saint-Julien de Brioude, la maison du Prieuré, la maison dite de « la Belle Image, et les pavillons d'entrée et la grille de l'ancien Château des Buissons.

L'enjeu est bien de préserver la richesse de ce patrimoine architectural.

Le PLU s'attache à définir les conditions d'évolution et de rénovation du bâti du centre ancien afin de respecter son identité et son caractère historique.

En ce qui concerne la richesse des espaces naturels, celle-ci est reconnue tant par les habitants que par les visiteurs, et confère à la commune de Marolles-en-Brie un cadre de vie de qualité qui participe à son attractivité.

En effet, la commune offre des espaces emblématiques sur le plan environnemental et des paysages : La forêt Notre-Dame et la Vallée du Réveillon.

La commune entend protéger ces espaces naturels qui sont de véritables réservoirs de la biodiversité et qui participent aux continuités écologiques dans le respect des objectifs des lois Grenelle.

Ainsi, elle entend :

- Conforter la protection des espaces naturels et les espaces boisés. Par exemple, la liaison verte mise en œuvre par le SyAGE et qui va du golf de Marolles-en-Brie au chemin du Mont-Ezard, permettra le franchissement des infrastructures du TGV et de la RN 19 en longeant le ru du Réveillon ;
- Valoriser deux trames vertes à l'est et à l'ouest, maillant toute la commune du nord au sud. A ce titre, les grands domaines de Gros Bois et du Prieuré constituent des espaces structurants de la trame verte sur le territoire ;
- Protéger les lisières en limitant la constructibilité à proximité du massif boisé du site de la forêt Notre-Dame.



La forêt domaniale Notre-Dame constitue un maillon écologique de l'Arc boisé et le cœur des trames vertes.

Elle offre une grande variété de richesses écologiques, naturelles et paysagères et un patrimoine culturel et historique qu'il convient de préserver et de valoriser.

La commune est signataire de la charte de protection de l'Arc Boisé et contribuera à la mise en œuvre du classement en forêt de protection de l'Arc Boisé.

Au sud, la vallée du Réveillon constitue le deuxième espace naturel remarquable de la commune. Elle fait partie de la trame verte concernée par la mise en œuvre de la coulée verte régionale.

L'enjeu est de la mettre en valeur, d'en faire un espace de loisirs et de promenade ouvert à tous et de permettre de relier les différents espaces naturels d'intérêt du grand territoire par un cheminement doux.

Le golf, qui occupe aujourd'hui la partie nord (par rapport à la RN19) de la vallée, s'étendra également désormais sur la partie sud de la nationale 19.

Cette extension participera à la qualification paysagère de cette partie du territoire communal proche du TGV et de la Tégéval.

La valorisation du ru du Réveillon est un sujet important pour la commune de Marolles-en-Brie.

Conformément aux objectifs définis par le SAGE de l'Yerres, la commune prêtera une grande attention aux problématiques d'inondation, à la qualité des eaux superficielles et souterraines, à la protection de la ressource en eau et à la protection des milieux naturels et aquatiques.

Le coteau du réveillon a été partiellement urbanisé sur sa partie haute.

La commune porte une attention particulière au maintien de l'intégrité des paysages très ouverts et entend donc veiller au caractère aéré et boisé de la zone urbaine qui occupe le coteau.

Le PLU limite toute possibilité nouvelle d'urbanisation sous une ligne altimétrique pertinente vis-à-vis des points de vue sur le coteau du Réveillon.

Afin de renforcer les continuités écologiques à l'échelle communale, Marolles-en-Brie s'appuie sur un réseau de sentes, de cheminements doux paysagers et notamment d'un vaste parc urbain qui maille aujourd'hui le territoire.

L'aménagement du terrain des anciennes serres devra participer au maillage vert de la ville.



## **Axe 3 : Encourager le comportement citoyen durable dans le cadre de l'Agenda 21.**

### **1. Favoriser les pratiques écologiques, lutter contre les risques et nuisances.**

La commune de Marolles-en-Brie s'est engagée en faveur du développement durable. Parallèlement à la démarche d'agenda 21, le PLU permet de promouvoir certaines pratiques plus respectueuses de l'environnement et de limiter certains risques naturels.

La commune encourage les propriétaires à utiliser des sources d'énergie renouvelables et poursuit ses actions en faveur d'une meilleure gestion de l'eau comme son adhésion à la charte Aquibrie. Concernant les déchets, elle renforce le dispositif de traitement au regard des très bons résultats déjà obtenus dans le tri sélectif des ordures ménagères.

La réalisation des constructions doit désormais, dans le cadre d'un développement durable, intégrer une meilleure insertion dans l'environnement, une maîtrise des dépenses énergétiques, une gestion économe du foncier et des réserves naturelles (en premier lieu l'eau).

A ce propos, la commune encourage la récupération des eaux pluviales, conformément aux directives règlementaires.

Le PLU vise à maintenir des espaces de pleine terre conséquents dans les projets d'aménagement pour garantir des surfaces permettant l'infiltration des eaux de pluie en compatibilité avec le SAGE de l'Yerres, tout en assurant une optimisation du foncier.

Ainsi, les futures opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions du SyAGE indiquant 0 rejet d'eaux de pluie à la parcelle.

Un des objectifs majeurs est ainsi de promouvoir un habitat écologique.

### **2. Viser une amélioration des déplacements.**

Bien qu'ayant un accès direct à la RN19, Marolles-en-Brie connaît de graves problèmes de transports, tant individuels que collectifs.

Par exemple, elle ne bénéficie que d'une seule desserte en transports en commun, avec un taux de rotation faible, et qui subit le trafic saturé de la RN19 pour rejoindre le pôle multimodal de Boissy-Saint-Léger.

Au regard de l'importance des trajets domicile-travail, les déplacements sont un des enjeux majeurs en terme de qualité de vie, sécurité et affectation de l'espace pour les Marollais.

Sur le plan intercommunal et dans le cadre des objectifs du PDUIF, la commune œuvre pour le renforcement de la ligne mobilienne de cars en rabattement sur Boissy-Saint-Léger.

Une action complémentaire serait de contribuer au maillage départemental du réseau cycles, en mettant en œuvre les liaisons cycles permettant de raccorder les itinéraires du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC).

Toutefois, le vélo ne peut être identifié comme un réel mode alternatif à l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail.



En revanche, à l'échelle de la ville, les circulations douces existantes le permettent. Mieux, elles doivent inciter l'usage prioritaire du vélo pour les petits déplacements. La commune se fixe comme objectifs de :

- Conforter les liaisons inter-quartiers, valoriser le réseau de sentes existant ;
- Favoriser le partage de la voirie en développant les zones 20, pistes cyclables ou mixtes ;
- Prévoir des emplacements de stationnement pour les vélos ;
- Développer les projets de pistes ou bandes cyclables.

De même, la commune s'est également engagée dans une démarche d'amélioration de l'accessibilité au niveau de ses Etablissements Recevant du Public (ERP) et de la voirie.

La Communauté de Communes du Plateau Briard entreprend actuellement l'élaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Aménagements des Espaces publics (PAVE).

Document obligatoire et réglementaire, il s'attache à déterminer sur l'ensemble du territoire « des cheminements » qui permettront de relier des équipements ou des espaces publics, par exemple d'un centre commercial à une école, et qui devront garantir à moyen terme une accessibilité conforme à la réglementation en vigueur.

Sur la base des conclusions de cette étude, la commune va pouvoir définir un programme de travaux à mettre en place progressivement.

L'enjeu est également de tendre vers une diminution des besoins de déplacements domicile-travail en apportant une offre d'emploi adéquate et plus rapprochée.

Les zones d'emplois ne disposant plus d'opportunité d'extension foncière, la commune cherche à développer l'emploi de manière diffuse et adaptée, au sein des quartiers à dominante d'habitation.

La mise en œuvre du réseau de Très Haut Débit (THD) devrait favoriser l'implantation de petites activités ou le travail à domicile dans les zones résidentielles.



## Axe 4: Accompagner le développement économique.

---

### 1. Pérenniser et valoriser les activités locales.

Marolles-en-Brie accueille quatre zones économiques et deux activités remarquables sur son territoire :

- Le centre commercial des Buissons ;
- Le pôle d'activités de la Saussaye ;
- Les pôles économiques de la Tuilerie et du Vallon ;
- Le domaine de Grosbois ;
- Le golf.

Ces zones ne disposent plus de possibilité de développement foncier significatif. L'enjeu est donc aujourd'hui de préserver les emplois existants sur ces zones d'activités.

En parallèle, la commune soutient et accompagne le développement d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes du Plateau Briard, qui détient la compétence « développement économique ».

La superficie des zones d'activités du Plateau Briard représente 65 hectares et des perspectives de développement sont envisagées pour plus de 23 hectares supplémentaires.

Les communes concernées par ces développements futurs sont principalement Santeny, avec un projet de développement de parc d'entreprises, Périgny et Villecresnes.

En faisant du développement du parcours résidentiel l'une des actions majeures du PADD, l'accueil de population nouvelle devrait permettre de maintenir la vitalité des pôles de commerces et de redynamiser le centre ancien.

La commune comporte également deux activités qui participent à la mise en valeur de son territoire : le domaine de Grosbois, pour partie situé sur la commune de Marolles-en-Brie (propriété de la Société d'Encouragement à l'Élevage du Cheval Français), et le golf.

Le PLU s'attache à prendre en compte les besoins spécifiques de ces deux domaines.

Concernant le golf, cette infrastructure constitue une activité économique importante pour la commune.

L'extension, dont la phase de travaux a débuté en novembre 2012, conforte la place de ce loisir dans la ville et participe à son attractivité.

Plus proche golf 18 trous de Paris, le futur aménagement devrait attirer à lui un nombre croissant de joueurs qui deviennent potentiellement des consommateurs.



## **2. Permettre le développement du télétravail grâce au déploiement de la fibre optique.**

Le très Haut Débit (THD) avec le déploiement de la fibre optique sur toute la commune devrait favoriser le développement du télétravail, de l'administration électronique, de la télémédecine et le développement de la télé-éducation.

A plus long terme, la généralisation du THD pourrait également permettre le développement de nouveaux services, comme ce fut le cas dans les années 2000 avec le haut débit.

La commune fait du développement du télétravail un enjeu essentiel pour diminuer les déplacements domicile-travail, et ainsi trouver une réponse indirecte à la problématique du transport.

Le déploiement de réseaux du Très Haut Débit s'entend comme un facteur de développement de services innovants au bénéfice des particuliers et des entreprises.

Ces enjeux économiques et sociaux sont un facteur d'attractivité et de développement durable supplémentaire pour le territoire communal.

