



***PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION***

SOMMAIRE

PREAMBULE 6

1. LES MOTIVATIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	6
2. LA PRISE EN COMPTE DU CONCEPT DE « DEVELOPPEMENT DURABLE »	6
3. L'ELABORATION DU PLU ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION	8

INTRODUCTION 9

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE	9
2. ELEMENTS D'HISTOIRE	10
2.1 Du Moyen-âge jusqu'au XIX ^{ème} siècle	10
2.2 Les indices archéologiques	11
2.3 Les édifices remarquables	11
2.4 Etapes de l'urbanisation à Marolles-en-Brie	13
2.5 Synthèse des grandes étapes de l'urbanisation	15
3. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	16
4. DOCUMENTS ET CONTRAINTES SUPRA-COMMUNAUX	17
4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	17
4.2 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Région Ile-de-France	20
4.3 Le département du Val-de-Marne et son Schéma Départemental d'Aménagement (SDA)	20
4.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	22

4.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE)	22
4.6 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SAGE)	23
4.7 Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage	23
4.8 Le réseau Natura 2000	24

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 25

1. AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE	25
1.1 Une situation d'équilibre entre milieux naturels et urbains à conforter	25
1.1.1 Des sites et paysages naturels et urbains préservés et protégés	26
1.1.2 Une urbanisation peu dense et aérée à laquelle sont très attachés les Marollais	27
1.1.3 Des espaces libres ou libérés pour la construction de nouveaux logements	28
1.1.4 Un bâti villageois à réinvestir	29
1.1.5 L'entrée de ville par la RN 19 et la vallée du Réveillon : un secteur de convergence de multiples enjeux	29
2. ARMATURE DU TERRITOIRE MAROLLAIS	30
2.1 Organisation spatiale	30
2.2 Les déplacements	31
2.2.1 Les accès routiers	31
2.2.2 Les transports en commun	32
2.2.3 Le stationnement	34
2.2.4 Les circulations douces	34
2.2.5 Les pistes cyclables	36
2.3 Les équipements	37
2.3.1 Les équipements scolaires	37
2.3.2 Les équipements sportifs	38
2.3.3 Les équipements socioculturels	38
2.3.4 Les équipements et services hors de la commune	38
2.3.5 Les besoins identifiés	39

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 40

1. POPULATION	40
1.1 Évolution démographique	40
1.1.1 Une diminution du nombre d'habitants depuis 1999	40
1.1.2 Évolution qualitative sur la période	41
1.2 Densité de population	42
1.3 Structure par âge	42
1.3.1 La prédominance des ménages avec des enfants et des adolescents et l'amorce d'un vieillissement de la population	42
1.3.2 Indice de jeunesse	43
1.4 L'évolution des ménages	43
1.5 La population active et l'emploi à Marolles en Brie	44
1.5.1 Un fort taux d'emploi des actifs et un niveau de qualification élevé	44
1.5.2 Les Marollais sur le lieu de travail	45
1.5.3 Les Marollais utilisent majoritairement 1 seul mode de déplacement : la voiture	46
1.5.4 La catégorie socioprofessionnelle des actifs ayant un emploi et niveau de qualification	46
2. L'HABITAT	47
2.1 Evolution du nombre de logements : une croissance très forte qui s'est arrêtée depuis 1999	47
2.2 Caractéristiques du parc du logement	48
2.2.1 La très forte prédominance de la maison individuelle	48
2.2.2 Nombre de pièces par logement	49
2.2.3 Statut d'occupation	49
2.3 Un parc social en nombre insuffisant	50
2.4 La répartition spatiale des logements et leur mode d'occupation	51
2.4.1 Le Centre Ancien	52
2.4.2 L'habitat dit diffus	53
2.4.3 L'habitat de type pavillonnaire issu des opérations d'ensemble	53
2.4.4 Les maisons de type groupé ou petits collectifs	53
2.5 Les perspectives d'évolution	53
2.5.1 Calcul des besoins pour maintenir une croissance même modérée de la population	53
2.5.2 Calcul du point mort horizon 2013 : +135 logements	53

3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	54
3.1 Les activités et les entreprises	54
3.1.1 Le pôle de la Mairie	54
3.1.2 Le pôle d'activités des Buissons	54
3.1.3 Le pôle d'activités de la Saussaye	55
3.1.4 Le pôle économique de la Tuilerie	55
3.1.5 L'équipement commercial	56
3.2 L'emploi à Marolles-en-Brie	56
3.3 Les perspectives de développement	57

PARTIE 3 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 59

1. GEOGRAPHIE PHYSIQUE	59
1.1 Morphogéologie	59
1.2 Hydrologie	61
1.2.1 Le ru du Réveillon	61
1.2.2 Les ressources en eau	62
1.2.3 Protection du puits contre la pollution	62
1.2.4 Les Zones Humides	63
1.2.5 Protection de Paris contre les inondations	64
1.2.6 Protection contre les pollutions	65
1.3 Le climat	65
1.3.1 Précipitations : fréquentes mais généralement faibles	65
1.3.2 Températures : douces en moyenne	65
1.3.3 Vent : prédominance de Sud-Ouest et Nord-Est	65
1.3.4 Phénomènes	66
2. LES ESPACES NATURELS	66
2.1 Les ZNIEFF	66
2.2 Le domaine de Grosbois	68
2.3 Le parc du Prieuré	68
2.4 La vallée du Réveillon et le golf de Marolles	68
2.5 Le « réseau vert » urbain	69
2.6 Les terrains situés au Sud de la RN19	69

2.7	Les friches du centre ancien	70
2.8	Trame verte et bleue	70
2.9	Valorisation de la trame verte et bleue	73
2.9.1	La charte forestière de l'Arc boisé pour la période 2009-2014	73
2.9.2	La mise en place de la forêt de protection de l'Arc boisé du Val-de-Marne	73
2.9.3	L'état d'avancement du classement en forêt de protection	74
2.9.4	Le plan vert départemental du Val-de-Marne 2006–2016	74
2.9.5	La coulée verte	75
2.9.6	L'enjeu des lisières urbaines : les bonnes pratiques	76
2.9.7	Utiliser des techniques alternatives aux pesticides	77
3.	PAYSAGES URBAINS ET NATURELS	77
3.1	Les caractéristiques du paysage marollais	77
3.1.1	Les paysages du village	78
3.1.2	Les paysages de la vallée du Réveillon et ses coteaux	78
3.1.3	Les principaux points de vue remarquables	79
3.1.4	Les entrées de ville	79
3.2	La partie urbaine de Marolles	80
3.2.1	Les puits	82
3.2.2	Les quartiers pavillonnaires	83
3.2.3	Le nouveau centre-ville issu de la ZAC	83
3.2.4	Les zones d'activités économiques	83
4.	LES RISQUES ET NUISANCES	84
4.1	Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	84
4.2	Risques d'inondation de la vallée du Réveillon	85
4.3	Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et des aéroports	85
4.4	Les risques d'exposition au plomb	86
4.5	Canalisations de transport de matières dangereuses	86
4.6	Pollution des sols	87
4.7	Qualité de l'air	87
4.7.1	Effet de serre et phénomène climatique	87
4.7.2	Plan Régional pour la Qualité de l'Air	88
4.7.3	Les facteurs de pollution sur la commune	88
4.7.4	Plan Climat 94	89
5.	GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS	89

5.1	Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)	89
5.2	Eau et assainissement	90
5.2.1	Le réseau d'eau	90
5.2.2	L'assainissement	90
6.	DEVELOPPEMENT DURABLE : POTENTIEL ET ACTIONS	91
6.1	Potentiel solaire	91
6.2	Potentiel géothermique	91
6.3	Actions en faveur du développement durable	92
6.4	Développement des télécommunications	92
7.	EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	93
7.1	Objectifs nationaux et supra communaux	93
7.2	La place de la concertation	95
7.3	Du diagnostic au PADD : Marolles, un territoire aux identités multiples où des enjeux de préservation forts côtoient des enjeux de développement	96
7.3.1	Une baisse de la population qui menace la pérennité des activités, services et équipements	97
7.3.2	Une offre en logements insuffisamment diversifiée qui ne répond pas aux attentes et besoins de plusieurs segments de la population	97
7.3.3	Des actifs très qualifiés et une activité économique dynamique confrontés à l'absence de possibilités d'extensions nouvelles	97
7.3.4	Un fonctionnement urbain où les déplacements routiers sont prédominants	98
7.3.5	Un territoire en entrée de ville aux multiples enjeux dépendant du devenir des infrastructures de déplacements nationales et départementales	98
7.3.6	Des patrimoines naturels et urbains reconnus mais fragilisés	98
7.4	Les orientations générales	99
8.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	104
8.1	Orientation d'aménagement et de programmation ^{n°1}	105
8.2	Orientation d'aménagement n°2 :	106
9.	LA DELIMITATION DES ZONES	107

9.1	Un équilibre entre milieux urbain et naturel qui dépasse les limites communales.....	107
9.2	La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat.....	108
9.3	Présentation des secteurs.....	108
9.3.1	Le secteur UD.....	108
9.3.2	Le secteur UC.....	110
9.3.3	Le secteur UE.....	112
9.3.4	Le secteur UF.....	115
9.3.5	Le secteur UL.....	117
9.3.6	Le secteur 1AU.....	119
9.3.7	La zone naturelle N.....	120
9.4	Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer.....	121
9.5	Les Espaces Paysagers Protégés au titre de l'art. L.123-1-5-7°.....	123
9.6	Espace Remarquable.....	123
9.7	Les Emplacements Réservés	123
10.	LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES	124
10.1	Les motifs généraux	124
10.1.1	Les enjeux du règlement.....	124
10.1.2	Les imprécisions du POS actuel	124
10.1.3	Le passage de l'actuel POS au PLU.....	124
10.2	Les zones urbaines	125
10.2.1	Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines	125
10.2.2	Secteur UC.....	132
10.2.3	Secteur UD.....	141
10.2.4	Secteur UE.....	150
10.2.5	Secteur UF.....	162
10.2.6	Zone UL.....	169
10.3	Zone à urbaniser	176
10.3.1	Zone 1AU	176
10.4	Les zones agricoles.....	180
10.5	Zone naturelles et forestières.....	180
10.5.1	Zone N	180
11.	LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	187

11.1	Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement	187
11.2	Les démarches et documents complémentaires au PLU pour la protection de l'environnement	188
11.2.1	L'Agenda 21 (cf. PADD, axe 3).....	188
11.2.2	Autres documents.....	189
11.3	Les incidences sur la topographie, la géologie, l'hydrogéologie	189
11.3.1	La topographie.....	189
11.3.2	Le sous-sol et l'hydrogéologie.....	189
11.3.3	L'hydrologie – la protection du ru du Réveillon	190
11.4	Les incidences sur la ressource en eau	190
11.5	Les incidences sur le milieu naturel (espaces naturels, faune et flore)	191
11.5.1	Les orientations du PADD	191
11.5.2	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	192
11.5.3	Les dispositions règlementaires du PLU.....	193
11.6	Les incidences sur le patrimoine architectural et urbain	193
11.6.1	L'espace bâti : le patrimoine architectural.....	193
11.6.2	Les Espaces Paysagers Protégés.....	194
11.7	Incidences sur les paysages	194
11.8	Les risques et nuisances.....	195
11.8.1	La pollution de l'air	195
11.8.2	Le bruit.....	195
11.9	Evaluation de l'incidence des deux opérations d'aménagement (Cœur de village et secteur des 40 Arpents).....	196
11.10..	Incidences des nouvelles opérations sur le trafic automobile	197

PREAMBULE

1. LES MOTIVATIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Par délibération du 18 octobre 2005, la commune de Marolles-en-Brie a mis en révision son Plan d'Occupation des Sols (POS) du 27 janvier 2000 et élaboré un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU a été approuvé le 10 novembre 2009 et a été annulé le 19 janvier 2012. Dès lors, le PLU a disparu de l'ordonnancement juridique de manière rétroactive. Ce PLU est censé n'avoir jamais existé.

Suite à cette annulation, la commune a prescrit dans une délibération du 27 mars 2012 une nouvelle révision du POS de 2000 ayant pour objectifs :

- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles dispositions législatives ;
- Inscrire les objectifs du PLH intercommunal dans le PLU ;
- Permettre la réalisation de projets d'aménagements urbains d'intérêt général ;
- Conforter les secteurs d'urbanisation existants et développer les secteurs potentiellement urbanisables ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie.

Les modalités de concertation pour l'élaboration du nouveau PLU avec les habitants, les associations locales et les entreprises, ont été définies comme suit :

- Une information régulière dans le bulletin municipal « Marolles infos » ;
- Une information sur le site internet de la commune ;
- Une exposition en mairie ;
- L'organisation de deux réunions publiques ;

- La mise à disposition d'un registre tout au long de la procédure.

2. LA PRISE EN COMPTE DU CONCEPT DE « DEVELOPPEMENT DURABLE »

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et la loi du 2 juillet 2003 intitulée Urbanisme et Habitat ont profondément rénové le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, tant au niveau communal qu'intercommunal. Le contenu des documents d'urbanisme ainsi que leurs procédures d'élaboration ont été modifiés à travers une refonte du Code de l'Urbanisme.

La loi a introduit la prise en compte du concept de « développement durable ».

Le concept de développement durable a été initié par le rapport « notre avenir à tous » de la commission des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (rapport Brundtland) en 1987 : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

Cette formule vise à réconcilier le développement économique et social, la protection de l'environnement, et la conservation des ressources naturelles.

La notion de développement durable a émergé graduellement entre 1970 et 1987 pour être révélée au grand public lors du Sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992.

Quelle que soit la définition utilisée pour ce concept et la façon de le mettre en application, l'objectif d'équilibre des dimensions sociales, économiques, et environnementales d'un projet reste toujours le fondement pour l'atteinte d'un développement qui est alors qualifié de « durable ».

Au travers de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a défini précisément la prise en compte par les PLU du concept d'aménagement et de développement durable suivant quelques principes fondamentaux.

Cet article, modifié par la loi ENE (Grenelle II) du 17 mai 2011, définit les objectifs que doivent poursuivre les documents d'urbanisme, et notamment les PLU :

- L'équilibre entre :
 - o Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - o L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - o La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des

obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, 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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions du PLU de Marolles-en-Brie devront permettre d'assurer le respect de ces objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document essentiel, puisqu'il a pour vocation de présenter de manière intelligible les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme et de permettre un débat, au sein du Conseil municipal, sur les principaux objectifs d'aménagement.

Il s'agit donc d'un document simple, relativement bref, qui permet de présenter de façon non technique les projets retenus par la commune pour son aménagement et donc de renforcer la démocratie de proximité.

Le Code de l'Urbanisme prévoit d'exprimer le projet de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme sous la forme de grandes orientations générales. Pour renforcer son caractère concerté avec la population et les représentants élus lors de son élaboration, la loi a prévu qu'un débat préalable en Conseil municipal doit avoir lieu sur les orientations générales du PADD.

Dans les PLU communaux, la loi impose également de définir une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à l'aménagement.

Ces OAP 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 ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs concernés par une OAP devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation.

3. L'ELABORATION DU PLU ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

La municipalité a défini les modalités de la concertation dans sa délibération du 27 mars 2012.

La concertation associe, pendant toute la durée de la révision, les habitants, les associations locales et les entreprises.

Sa mise en œuvre :

- L'affichage de la délibération du 27 mars 2012 ainsi que de toutes les différentes délibérations et les invitations aux deux réunions publiques de concertation ;
- L'information régulière dans le bulletin municipal avec articles réguliers dans le « Marolles Infos » sur les enjeux, le planning prévisionnel d'élaboration du PLU, les différentes pièces du dossier de PLU ;
- La parution de deux hors séries du « Marolles Infos » sur le projet de PLU, diffusés à tous les Marollais ;
- L'information régulière sur le site internet municipal www.mairie-marolles.fr et sur le site dédié au PLU ;
- L'organisation d'une exposition permanente sur le PLU en mairie dès le 6 novembre 2012 ;
- L'organisation de deux réunions publiques, une le 6 novembre 2012 au stade du diagnostic-enjeux-PADD, et une deuxième le 17 janvier 2013 sur la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement ;
- La mise à disposition en mairie d'un registre tout au long de la procédure.

Cette concertation s'est adressée à toute la population marollaise, aux associations et aux entreprises, et a permis des échanges constructifs et de qualité.

INTRODUCTION

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

Marolles-en-Brie est une commune périurbaine de la région Ile-de-France située à 21 kilomètres de Paris, au Sud du département du Val-de-Marne et à proximité des départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne. Elle est située à 5 kilomètres de la station RER de Boissy-Saint-Léger et à 8 kilomètres de Créteil Préfecture. D'une superficie de 459 hectares, elle est géographiquement située aux confins de la Brie.

Elle établit avec les quatre autres communes du canton, Santeny, Villecresnes, Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres, une jonction entre la couronne urbanisée de l'agglomération parisienne et les grands espaces agricoles de la Brie en Seine-et-Marne.

Jusqu'en 1964, Marolles était la commune la moins peuplée du département. Elle compte aujourd'hui 5.106 habitants.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Plateau Briard qui regroupe une sixième commune, Varennes-Jarcy (Essonne) et est désormais en nombre la deuxième commune du Plateau Briard.

La commune est bordée :

- Au Nord par la Forêt Notre-Dame et la commune de Sucy-en-Brie ;
- A l'Est par les espaces agricoles de la commune de Santeny qui marquent le seuil du Plateau Briard ;
- Au Sud par les coteaux du Réveillon et la commune de Villecresnes ;
- Et à l'Ouest par le domaine de Grosbois sur la commune de Boissy-Saint-Léger.

La configuration générale de la commune est marquée dans sa partie Sud par la vallée du Réveillon qui la traverse d'Est en Ouest, et par la RN 19 qui suit son tracé.

L'urbanisation est concentrée dans sa partie Nord sur le plateau entre le coteau et la Forêt Notre-Dame.



Marolles-en-Brie est donc desservie par la RN19 (dont la gestion est assurée directement par la DIRIF) qui relie Brie-Comte-Robert à Boissy-Saint-Léger, et est traversée par la RD252.



Avec 309 hectares de zones naturelles, Marolles-en-Brie est une porte d'entrée à la Forêt Notre-Dame à laquelle elle est adossée. La partie urbaine, qui représente 150 hectares, s'est développée à partir d'un noyau villageois sous la forme de lotissements qui sont venus se substituer aux terres agricoles de cette partie du plateau.



2. ELEMENTS D'HISTOIRE

2.1 Du Moyen-âge jusqu'au XIX^{ème} siècle

L'origine du nom de Marolles-en-Brie est controversée. D'après le Patrimoine du Val-de-Marne, édition Flohic, il pourrait s'agir d'une évocation des Forêts de Notre-Dame, déformation du latin materiola, signifiant bois d'œuvre, à moins que ce ne soit la déformation de mareil, du celtique maros - grand - et ialos - clairière.

Peut-être lieu de passage à l'époque néolithique, Marolles possède aux temps des Carolingiens une chapelle autour de laquelle sera construite l'église Saint-Julien-de-Brioude. A la fin du XI^{ème} siècle, l'Archidiacre de Brie, Dreux de Mello, fait donation des terres marollaises à l'évêché de Paris, qui les confie en 1117 au monastère clunisien de Saint-Martin-des-Champs. Quelques moines viennent alors constituer un prieuré et prendront en charge l'édification d'une nouvelle église, qui demeure de nos jours riche d'enseignements sur le gothique naissant.

Dans les premières années du XVII^{ème} siècle, Charles de Valois, duc d'Angoulême et seigneur de Grosbois, annexe par la force des terres appartenant au prieuré de Marolles pour constituer son domaine. Une partie du parc de Grosbois demeure d'ailleurs aujourd'hui sur le territoire de Marolles. En 1652, les armées du duc de Lorraine campent autour de Grosbois en bordure du Réveillon, pillant les fermes du village. En 1734, La presque totalité des terres marollaises est intégrée dans le marquisat de Grosbois, créé pour Chauvelin alors ministre de Louis XV, puis est possession de Monsieur, frère de Louis XVI.

La culture de la rose apparaît à la fin du XVIII^e siècle en remplacement de la vigne déclinante, mais ne prendra pas ici l'ampleur qu'elle connaît dans les communes voisines.

Le village sera occupé partiellement par les troupes bavaroises en 1870 - 1871.

2.2 Les indices archéologiques

« Le terroir de Marolles est assez mal connu archéologiquement, toutefois la persistance des terrains agricoles peu remaniés, rares dans le département du Val-de-Marne, indique que le potentiel archéologique est assez élevé ».

En ce qui concerne l'évolution plus récente, la cartographie existante à partir du XVIII^{ème} donne sur Marolles de nombreuses

indications. La carte des environs de Paris établie en 1705 et consultable aux archives départementales du Val-de-Marne fait apparaître le domaine de Grosbois, le passage de l'actuelle RN 19, le domaine du Prieuré. Sur la carte dite de « l'abbé de la Grive » établie en 1740, on peut observer le village, les rues Pierre Bezançon et du Pressoir, la Belle Image, l'église et la perspective aménagée du premier château du Buisson ainsi que le réseau de chemins qui quadrille la campagne. Sur une carte d'état major plus récente établie en 1865, Marolles apparaît comme un bourg entouré de propriétés et de jardins. Et pour le début du XX^{ème} siècle, la carte de la région parisienne IGN 1901-1906 fait figurer précisément les ensembles bâtis de Marolles avant la dernière étape déterminante de son expansion qui s'est réalisée à partir des années 70 à l'occasion de la ZAC Marolles Notre-Dame.

2.3 Les édifices remarquables

L'église Saint-Julien-de-Brioude (classement monument historique 24 avril 1909)

L'église Saint-Julien-de-Brioude figure au plan comme monument historique. Elle fut reconstruite à l'emplacement d'une modeste chapelle carolingienne du IX^{ème} siècle dont elle a conservé une partie de la structure, notamment le mur Nord de la nef avec son appareillage de moellons en opus spicatum (disposition des pierres en épis de blé). Au XII^{ème} siècle, moines et prieurs de Saint-Martin-des-Champs viennent construire un prieuré sur des terres jouxtant l'église. De ce début du XII^{ème} siècle date la majeure partie de l'édifice actuel, le chœur à deux travées a été réalisé de 1125 à 1135. Ce prieuré a été bâti pour les moines voisins. La chapelle Sud date du XII^{ème} siècle avec son emmarchement primitif. Les fonds baptismaux remontent eux aux travaux d'aménagement de la nouvelle nef à la fin du XVIII^{ème} siècle.



Prieuré



Le château du prieuré (inventaire monument historique 26 janvier 1978)

Monument historique réalisé en pierre de taille et ardoise, il date des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Cette demeure fut construite par le prieur du prieuré bénédictin de Saint-Arnoult, fondé au début du XII^{ème} siècle sur les terres marollaises. Les communs de l'actuelle habitation sont sans doute en partie des vestiges remaniés des bâtiments monastiques. Elle sera vendue comme bien national à la Révolution.

La ferme de Combault

Cet édifice en meulière a été réalisé aux angles des rue Bezançon et des Orfèvres aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. C'est l'ancienne ferme seigneuriale de Marolles dont on trouve trace dès le XII^{ème} siècle comme étant sous la dépendance des moines du prieuré. Elle se présente sous la forme d'une longue succession de bâtiments reconstruits aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles de part et d'autre d'une cour. Elle abrite pour partie les ateliers municipaux.

La ferme de Vaurichard

Située au 7, rue Pierre Bezançon, cette ferme édifiée au XVIII^{ème} siècle appartenait également au Prieuré. Ses bâtiments ont été remaniés et restaurés récemment afin d'accueillir la mairie et la salle des fêtes.

Les pavillons d'entrée du château du Buisson (inventaire monument historique 5 novembre 1975)

Monuments historiques édifiés vers 1785 au 2 et 4, avenue des Buissons, ces deux pavillons d'entrée et leur grille sont les seuls vestiges du château du Buisson qui connut une histoire architecturale mouvementée. Un premier château fut construit durant le premier quart du XVII^{ème} siècle, puis démoli vers 1785.

Un nouveau bâtiment commandé par ses deux pavillons d'entrée et d'inspiration néoclassique est construit puis démoli en 1852.



Pavillon des Buissons

La Belle Image (classement Monument Historique 29 mars 1972)

Cet édifice, situé au 9, rue du Pressoir, a été édifié en pierre de taille et date des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Son nom vient probablement de la proximité d'une chapelle dédiée à la vierge qui se situait à l'entrée de l'allée menant à Grosbois. Aujourd'hui disparue, elle est désormais évoquée par la présence d'une petite statue de la vierge. Le corps principal du bâtiment date de la première moitié du XVII^{ème} siècle, tandis que l'aile latérale en retour d'équerre a été apportée au début du XVIII^{ème} siècle.



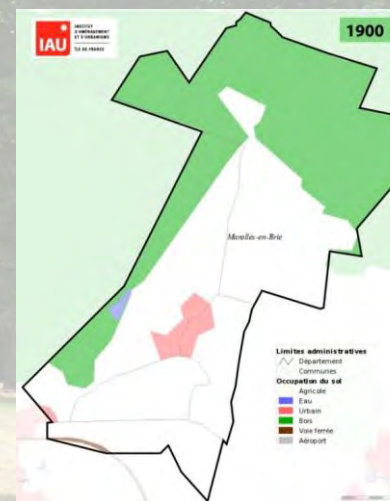
La Belle Image

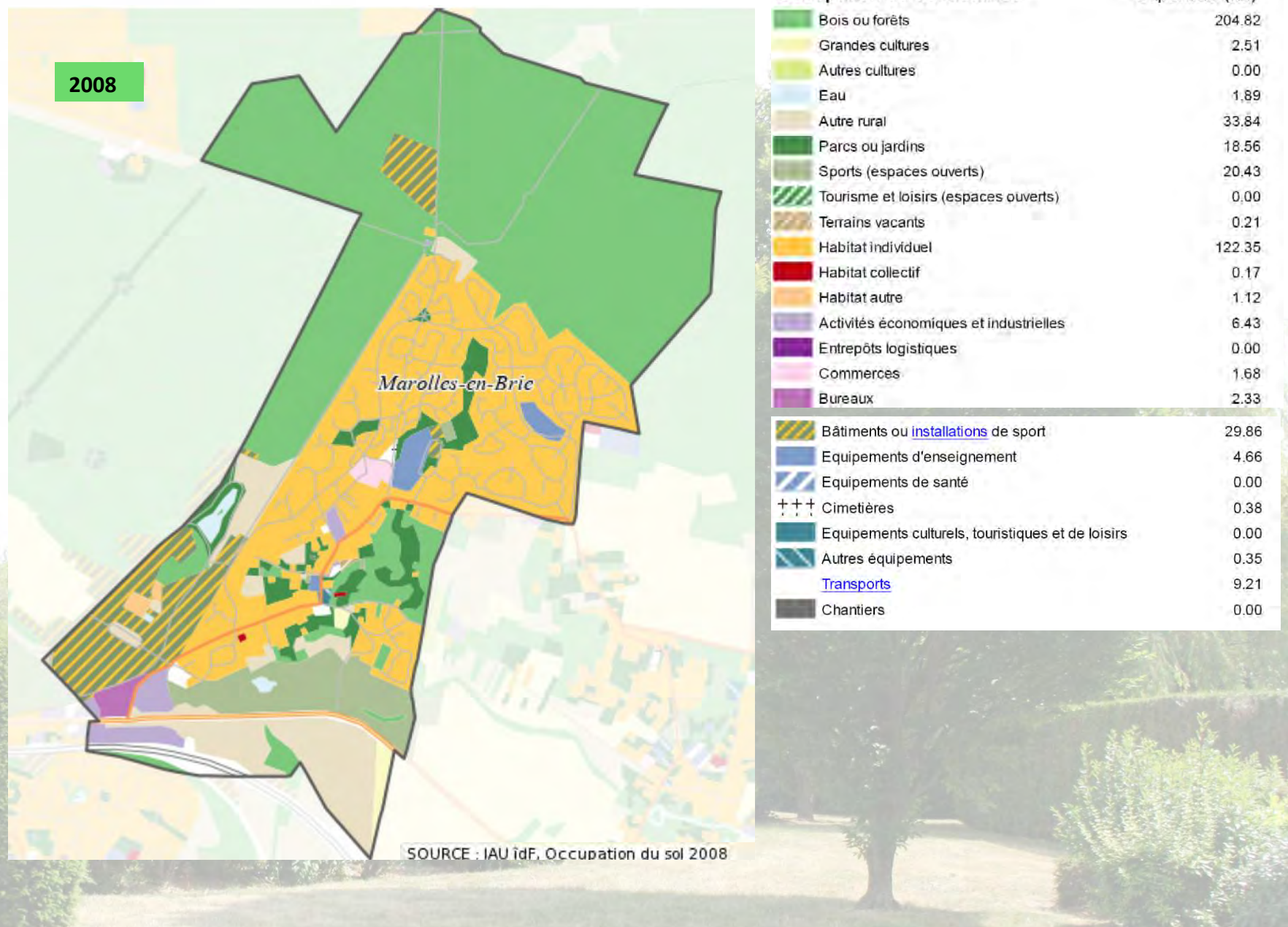
Le village (site inscrit 21 juillet 1982)

La qualité architecturale des rues et des constructions du village lui valent d'être en site inscrit. Sont comprises en site inscrit les rues Pierre Bezançon, rue du Pressoir dans sa partie Sud, et une partie de la rue des Orfèvres jusqu'au bout de la Ferme de Combault. Le village comprend de nombreux puits remarquables.



2.4 Etapes de l'urbanisation à Marolles-en-Brie





2.5 Synthèse des grandes étapes de l'urbanisation

Marolles-en-Brie s'est développée à partir de son noyau villageois issu du domaine du Prieuré avec la rue Pierre Bezançon comme armature principale.

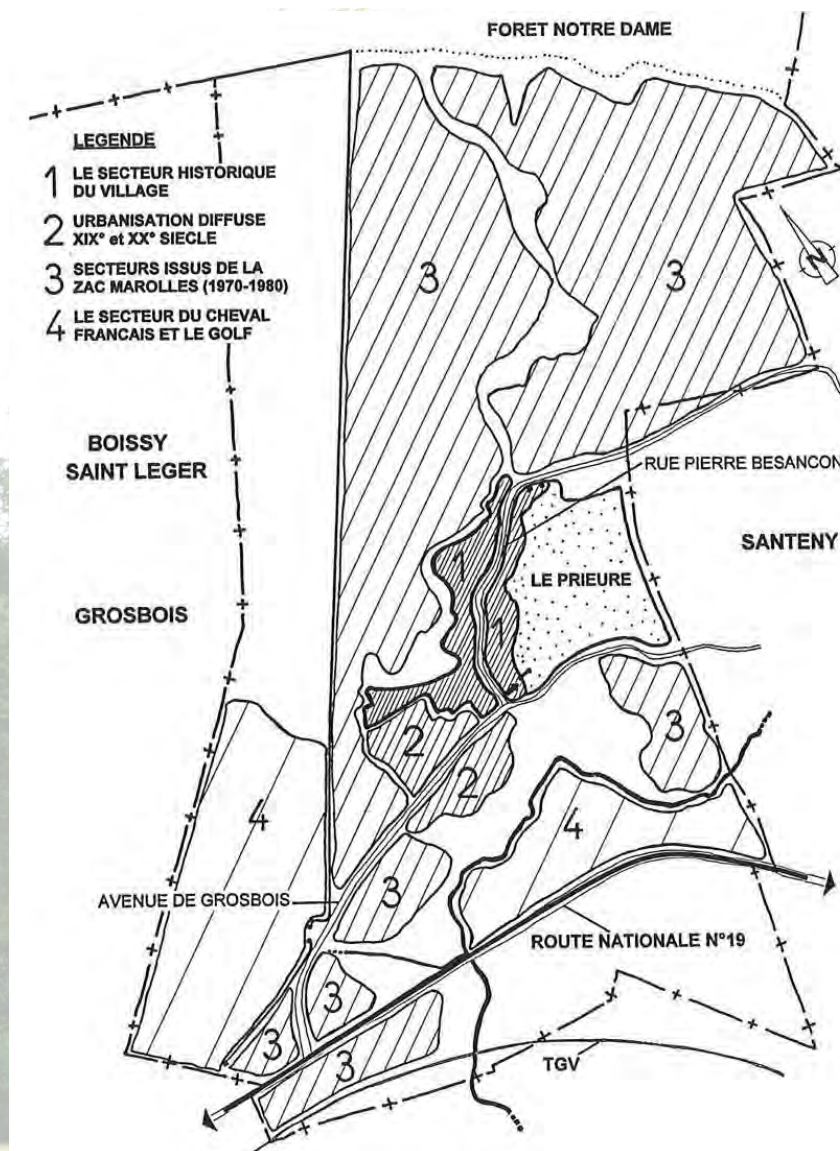
Une urbanisation plus récente et diffuse a pris place aux abords de l'avenue de Grosbois. Dans les années 70-80, la ZAC Marolles Notre-Dame a été réalisée sur 183 hectares. Ce sont essentiellement des secteurs résidentiels pavillonnaires.

Parallèlement, les grands espaces naturels du Cheval Français et du golf du Réveillon ont été aménagés.

Depuis ces grandes opérations d'aménagement, peu d'opérations d'importance ont vu le jour à Marolles-en-Brie.

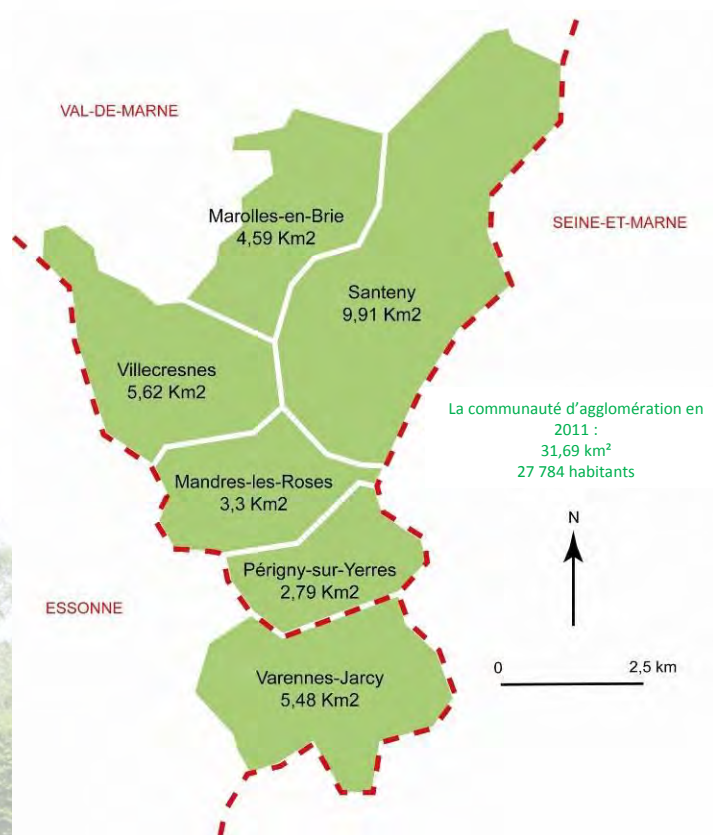
Les principales opérations récentes concernent la réalisation de logements sociaux. Ainsi, 16 appartements ont été livrés sur le site de l'Orangerie en 2004, et 44 maisons ont été construites avenue de Grosbois en 2006.

La construction de 18 logements collectifs sociaux rue Pierre Bezançon est aujourd'hui bloquée, par contre 5 autres logements sociaux réalisés dans le cadre d'une réhabilitation sont sur le point d'être livrés.



3. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes du Plateau Briard



***Une petite communauté de six communes,
aux limites de l'agglomération parisienne et de la petite couronne***

La Communauté de Communes du Plateau Briard est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Elle a été créée le 3 décembre 2002 et a pour objectif principal de respecter la spécificité et l'identité rurale d'un territoire périurbain, de

préserver le cadre de vie de qualité tout en favorisant un développement économique et social harmonieux.

La Communauté de Communes du Plateau Briard assure la compétence d'aménagement de l'espace avec le lancement de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Intercommunal (SCOT). Elle prend également en charge le développement économique du territoire avec la création d'un observatoire des entreprises, un club des entrepreneurs et un dispositif communautaire en faveur des activités économiques nouvelles.

Parmi les compétences optionnelles que les communes ont choisies de déléguer se trouve la compétence habitat. Un PLH intercommunal a été approuvé le 29 mars 2007.

La gestion des déchets ménagers fait partie des compétences de la CCPB qui en a donné délégation au SIVOM de la Vallée de l'Yerres et de Sénart (collecte et traitement).

Située dans le sud-est de la petite couronne parisienne et à cheval sur les départements du Val-de-Marne et de l'Essonne, la Communauté de Communes du Plateau Briard regroupe six communes : Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Varennes-Jarcy et Villecresnes, pour une population de 27 784 en 2011.

Le SDRIF est en cours de révision. Un projet a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008, mais n'a pas été approuvé en l'état.

Un nouveau projet de SDRIF est actuellement en cours d'élaboration.

Il a été arrêté en Conseil Régional le 25 octobre 2012 et a fait l'objet d'une enquête publique du 28 mars au 14 mai 2013. Dans ce cadre, la commune a émis un avis favorable avec réserves en séance du Conseil municipal du 23 avril 2013. En voici le contenu :

« Avis de la commune sur le SDRIF arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012.

*Le SDRIF est le document régional d'aménagement et d'urbanisme qui précise, à l'horizon **2030**, la destination des différentes parties du territoire et notamment la localisation des infrastructures, des extensions urbaines et des espaces réservés aux activités de toute nature.*

A ce titre, il définit le droit des sols à travers des orientations et une carte à portée normative.

Le projet de SDRIF, consultable par le site du Conseil Régional d'Ile-de-France, est composé de 4 fascicules et de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (à l'échelle du 1/150 000).

Les orientations réglementaires et la carte du SDRIF ont une portée normative s'imposant aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et, en absence, aux Plans Local d'Urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu dans un rapport de compatibilité.

Il fixe des objectifs ambitieux de création de 70.000 logements par an dont 30% de logements sociaux et 28.000 emplois.

Il promeut également une politique de transports.

*Avant son adoption par le Conseil Régional, le projet de SDRIF est soumis à une enquête publique en cours **jusqu'au 30 avril 2013**.*

N'étant pas une personne publique associée, la commune de Marolles-en-Brie souhaite néanmoins formuler un avis adopté par délibération du Conseil municipal qui sera transmis au Président de la Commission d'enquête avant la fin de l'enquête publique.

En effet, le document soumis à enquête interroge la commune tant sur des éléments spécifiques de son territoire que sur des principes généraux d'aménagement.

A noter que le site internet municipal précise les dates de permanence des commissaires enquêteurs.

A compter de l'approbation du SDRIF par décret en Conseil d'Etat, le futur PLU devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les enjeux d'aménagement et de projet de la commune :

Située dans le périmètre de l'agglomération centrale, l'essentiel des espaces urbanisés ainsi que la partie construite du domaine de Grosbois sont classés en espace potentiellement à développer.

Suite à l'annulation du précédent PLU par le tribunal administration de Melun le 19 janvier 2012, la commune de Marolles a prescrit la révision de son POS et l'élaboration du PLU le 27 mars 2012.

Le PLU, arrêté le 22 février dernier, définit quatre orientations générales et deux orientations d'aménagement et de programmation.

- *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.*
- *Orientation n°1 : secteur du « cœur de village ».*
- *Orientation n°2 : secteur des « 40 arpents ».*

*Le PLU arrêté identifie la nécessité de diversifier l'offre en logements intégrant une mixité sociale avec la création d'au moins 30% de LLS dans toute opération comprenant au moins 10 logements. **Cet objectif sera donc conforme aux orientations du SDRIF.***

Le PLU arrêté entend mettre en œuvre les possibilités d'une croissance modérée de la population respectant la qualité du cadre de vie et la préservation des espaces naturels et forestiers.

Sur les 459 ha de superficie communale, 309 hectares du territoire communal sont occupés par les espaces naturels qui longent la vallée du Réveillon, ou par la forêt domaniale classée en espace vert au SDRIF.

Le reste du territoire est presque entièrement urbanisé.

Le PLU identifie le centre bourg comme dernière opportunité foncière susceptible d'accueillir de l'habitat diversifié intégrant une mixité sociale et créant un véritable parcours résidentiel.

La commune de Marolles-en-Brie compte aujourd'hui 10% de logements sociaux alors que la loi vient de fixer à 25% les obligations des communes.

L'objectif s'avère inatteignable au regard de la rareté du foncier et surtout des blocages induits par les recours systématiques à l'encontre des documents d'urbanisme (PLU, permis de construire, permis d'aménager...) par deux associations.

Sur la densification :

Cette exigence de « densification » limitée doit s'accompagner d'un nécessaire développement de nouveaux modes de transports.

A ce titre, la commune de Marolles-en-Brie réclame depuis de nombreuses années la sécurisation de la RN19 et la réalisation rapide d'un Transport en Commun en Site Propre.

Par ailleurs, cet objectif de densification doit être nécessairement relativisé au regard de la question de la politique foncière, le territoire communal ne disposant quasiment plus d'espaces disponibles ce qui limite de fait les possibilités d'aménagements nouveaux.

Sur les déplacements :

La question des déplacements constitue une préoccupation majeure pour les Marollais et les entreprises implantées sur le territoire.

S'agissant des transports en commun, l'amélioration des lignes et fréquences est urgente.

Le projet de SDRIF fait bien apparaître le projet de liaison en TCSP le long de la RN 19 entre Créteil et Brie-Comte-Robert ainsi que le prolongement de la déviation de la RN 19 entre Boissy et la Francilienne.

Ces deux projets attendus de longue date sont impératifs et doivent permettre enfin d'améliorer les déplacements des Marollais qui vivent un cauchemar quotidien pour se rendre sur leur lieu de travail.

C'est pourquoi la commune demande à ce que ces deux dossiers ne soient plus identifiés au SDRIF comme de simples projets mais bien comme des réalisations prioritaires à court terme.

Observations autres :

Outre la problématique de la densification qu'il faut mettre en perspective avec les problèmes de disponibilité foncière et de transports collectifs, la commune de Marolles-en-Brie souhaite effectuer plusieurs demandes et observations.

- Demande de reclassement de l'ensemble du Golf 18 trous en espace vert dans la carte générale de destination ;
- Réitère sa demande d'amélioration des transports en commun et réclame que les 2 projets d'infrastructures de transport que sont le TCSP et la déviation de la RN 19 soient identifiés comme des projets prioritaires à court terme.
- Demande que la liaison verte de l'interconnexion des TGV dite Tégéval pour laquelle un Emplacement Réservé a été défini au PLU figure dans le projet de SDRIF.
- Approuve la reconnaissance de la partie urbanisée du domaine de GrosBois, ce qui permettra par la suite de mettre en cohérence le PLU.

Considérant que les efforts de création de nouveaux logements sur les espaces libres doivent être accompagnés d'une amélioration des conditions de transport et de l'efficacité des déplacements ;

Considérant la qualité du cadre de vie marollais et la préservation des espaces naturels et forestiers ;

Considérant que l'urbanisation existante du domaine de GrosBois, propriété de la Société d'encouragement à l'élevage du Cheval Français, doit être reconnue par le SDRIF ;

Considérant que l'extension du Golf à 18 trous de part et d'autre de la RN 19 participe à l'attractivité et à l'activité économique de la commune ;

Après en avoir délibéré :

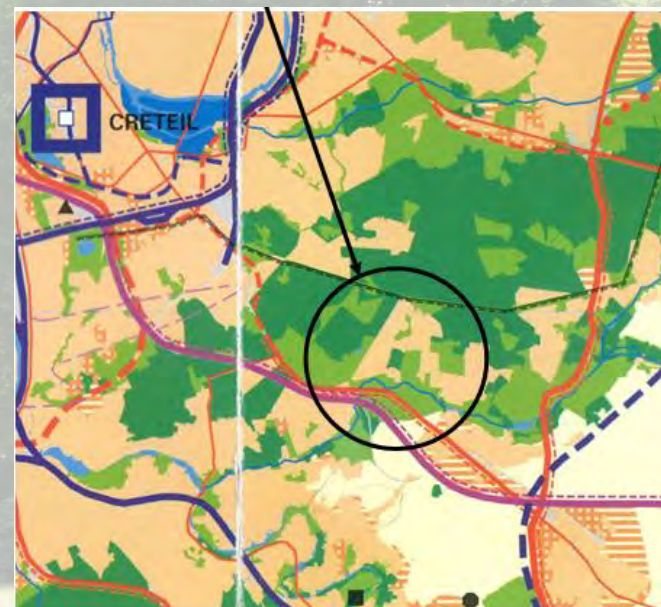
Article 1^{er} : La commune de Marolles-en-Brie émet un avis favorable avec réserves sur le projet de schéma directeur de la région Ile-de-France arrêté le 25 octobre 2012 par le Conseil Régional d'Ile de France.

Article 2 : La commune de Marolles-en-Brie demande à la Région Ile de France de reclasser la partie communale située au sud de la RN 19 correspond à l'extension du Golf en espace vert dans la carte générale de destination.

Article 3 : la commune de Marolles-en-Brie demande que la liaison verte de l'interconnexion des TGV dite Tégéval pour laquelle un Emplacement Réservé a été défini au PLU figure dans le projet de SDRIF.

Article 4 : la commune de Marolles-en-Brie demande que les 2 projets d'infrastructures de transport que sont le TCSP et la déviation de la RN 19 soient identifiés au SDRIF comme des projets prioritaires à court terme, soit à échéance 2020. »

Toutefois, la compatibilité du PLU avec le SDRIF s'apprécie au regard du document en application au moment de son approbation.



Marolles-en-Brie

4.2 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Région Ile-de-France

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDU) a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté interpréfectoral n°2000-2880.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec celui-ci conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). En application de l'article 102, le PDU peut être complété par un Plan Local de Déplacement (PLD) réalisé à l'échelle intercommunale à l'initiative d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou d'un syndicat mixte.

Concernant la ville de Marolles-en-Brie, la ligne 12 du réseau SETRA est inscrite au réseau Mobilien du PDU d'Ile-de-France. Toutefois, aucun comité d'axe n'a été mis en place. La commune s'attache à demander le renforcement des lignes existantes en **fréquences** et **amplitudes** notamment dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Plateau Briard. Elle s'attache également à compléter le maillage des pistes cyclables du réseau départemental.

Le PDUIF a été mis en révision par le conseil du STIF du 12 décembre 2007. Cette nouvelle version du PDUIF a fait l'objet d'une approbation par le conseil du STIF, le 9 février 2011.

Ce projet a par la suite été modifié pour intégrer le Grand Paris Express et a été arrêté par le Conseil Régional en février 2012. L'enquête publique a eu lieu du 15 avril au 18 mai 2013.

Le PDUIF doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports (transports publics, modes doux, marchandises...) à l'horizon 2020 sur l'ensemble du territoire d'Ile-de-France dans une logique de développement durable.

4.3 Le département du Val-de-Marne et son Schéma Départemental d'Aménagement (SDA)

Le département du Val-de-Marne a adopté son Schéma Départemental d'Aménagement (SDA) lors de sa séance du 24 avril 2006.

Ce document qui n'entraîne pas d'opposabilité ou de mise en compatibilité du PLU, annonce néanmoins le cadre stratégique futur pour le Val-de-Marne.

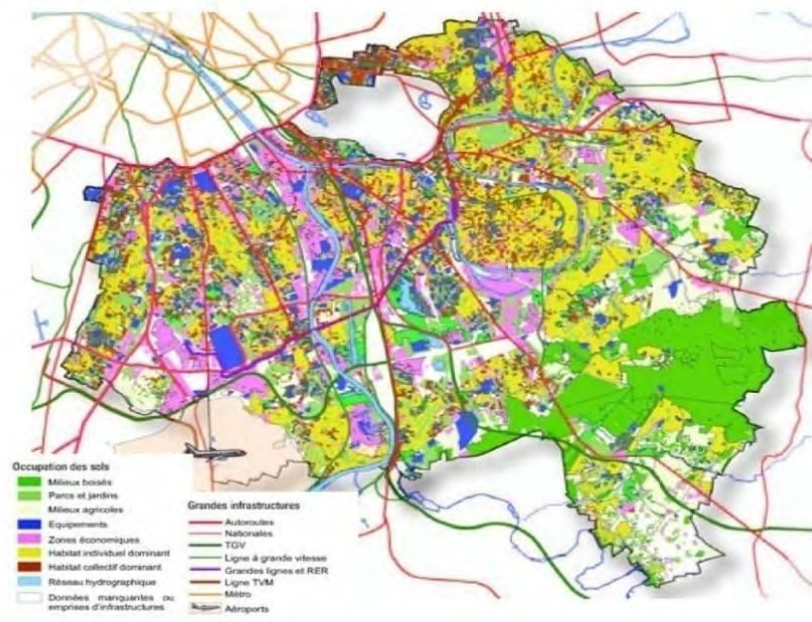
Six grands défis sont envisagés à l'horizon 2020 sur l'ensemble du département :

- Répondre au besoin d'épanouissement dans un territoire de solidarité ;
- Assurer le droit au logement partout dans le Val-de-Marne.
- Ouvrir de nouvelles perspectives pour un développement économique au service de l'emploi ;
- Valoriser la diversité et les équilibres des espaces urbains et naturels du Val-de-Marne ;
- Développer les transports, décloisonner le territoire et renforcer son ouverture vers l'Ile-de-France et vers le monde ;
- Réussir le renouveau des pôles d'Orly-Rungis et de Seine-Amont pour le développement du Sud-Est Francilien.

Le SDA comprend également des orientations et des projets coopératifs et fédératifs au service de l'ensemble des territoires. Pour la Communauté de Communes du Plateau Briard, les principales orientations partagées et les projets sont :

- Développer économiquement et valoriser les activités agricoles ;
- Répondre aux besoins en matière d'habitat ;
- Renforcer les transports en commun et faciliter les déplacements avec la solution d'une extension du réseau RATP jusqu'à son territoire ;
- Elaborer un SCOT ;
- Elaborer et mettre en place le futur Programme Local de l'Habitat (PLH).

Extrait de la cartographie du SDA 94



Dans son rapport, le SDA fait apparaître que la desserte du Plateau Briard en transports en commun est actuellement très insuffisante, avec une qualité de service médiocre qui conduit la

Communauté à souhaiter une extension du réseau bus RATP jusqu'à son territoire.

L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile dans un contexte de congestion quotidienne de la RN19.

Le renforcement des transports en commun apparaît donc comme une condition nécessaire au développement économique et urbain souhaité par la Communauté, ainsi qu'à l'objectif de limitation du trafic automobile affirmé par le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France.

La réalisation d'un TCSP associé à la déviation de la RN19 constituerait une réponse adaptée aux besoins, en renforçant l'accessibilité générale du Plateau Briard et en facilitant ses relations avec les pôles urbains et d'emplois de la première couronne.

La réalisation d'importants projets d'aménagement de voiries participera également au développement et à l'amélioration de la qualité de vie du Plateau Briard, comme par exemple :

- L'aménagement et la déviation de la RN19 jusqu'à la RN104, dont la programmation par l'Etat est fortement attendue par la Communauté de Communes ;
- la déviation de la RD252, dont une première phase est inscrite au contrat Région-Département 2000-2006, qui permettra le report des transits intercommunaux en dehors des centres de Villecresnes, Mandres-les-Roses et Périgny-sur-Yerres et contribuera à la réussite des projets de développement économique du Plateau Briard.

Enfin, la desserte du territoire par le réseau haut débit est un objectif à concrétiser rapidement.

4.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Après avoir établi un Projet de Territoire en 2009, la Communauté de Communes du Plateau Briard s'engage dans l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur son territoire.

Document d'urbanisme, outil juridique de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, le SCOT de la CC du Plateau Briard s'inscrivant dans le court, moyen et long terme et mettant en perspective les vingt cinq prochaines années, doit avoir une vision concrète du territoire et une finalité centrale : le bien-être, la prospérité et la qualité de vie sur le Plateau Briard, aujourd'hui et demain.

4.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Marolles-en-Brie est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie, dont le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 a été approuvé par arrêté le 20 novembre 2009.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE.

Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le SDAGE 2010-2015, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, a fixé comme ambition d'obtenir « le bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

La commune de Marolles-en-Brie est localisée sur une unité hydrographique dénommée « IF 12 Yerres » dont les principaux objectifs sont :

- Tendre vers une suppression de l'usage des pesticides en zone urbaine ; Marolles est signataire de la charte Aqui-Brie qui vise le « 0 phito » ;
- Réduire l'usage des pesticides en zone agricole et protéger les captages prioritaires au titre du SDAGE ;
- Réduire la fertilisation pour évoluer vers une agriculture intégrée tout en maîtrisant les transferts de pollution (interception des eaux de drainages, boisements rivulaires...) ;
- Protéger les zones d'affleurement et d'engouffrement et les captages prioritaires du SDAGE ;
- Restaurer la fonctionnalité des rivières et de leurs annexes ; diversifier les habitats (substrats, ripisylve, zones de fraie...). Marolles envisage la création de marres biologiques à proximité des berges du ru du Réveillon ;
- Restaurer les zones d'expansion de crues par la suppression de merlons par exemple ;
- Rétablir la libre circulation des poissons et des sédiments ;
- Améliorer les réseaux d'assainissement et leur fonctionnement par temps de pluie. Marolles a délégué la gestion de ses réseaux au SYAGE qui adopte une politique offensive en matière de fonctionnement écologique de ses réseaux ;

- Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les zones urbanisées et traiter les rejets d'eaux pluviales. Avec le SYAGE, Marolles intègre l'objectif du « 0 rejet » à la parcelle et le PLU disposera de prescriptions en la matière ;
- Maîtriser les rejets non domestiques ;
- Mettre aux normes l'assainissement non collectif dans les zones où la nappe est peu protégée ;
- Suivre le bon fonctionnement des stations après remise aux normes ;
- Maîtriser les prélèvements (gestion volumétrique de la nappe de Champigny) ;
- Maintenir les transferts eau superficielle / eau souterraine ;
- Restaurer et gérer les zones humides, en particulier les annexes au cours d'eau, limiter le drainage, identifier et restaurer les zones humides stratégiques. Les zones humides de Marolles sont déjà classées en secteur N ;
- Gérer les inondations à l'échelle du bassin versant et préserver les inondations sur les zones non vulnérables. Marolles n'est pas concernée par un PPRI ;
- Restaurer les zones naturelles d'expansion de crue et en particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement qui ne devra pas être supérieur au débit généré par le bassin versant naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha lors d'une pluie de fréquence décennale.

Le PLU traite tous ces points dans l'article 4 du Règlement d'Urbanisme, co-rédigé avec le SYAGE.

4.6 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SAGE)

Marolles-en-Brie est concernée par le SAGE de l'Yerres, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011, dont les principaux enjeux sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés. Marolles souhaite mettre en place des marres biologiques à proximité du ru du Réveillon ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation ;
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations ;
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le projet de PLU respecte ces préconisations en prévoyant un objectif de « 0 rejet » à la parcelle et la limitation des surfaces imperméables.

4.7 Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Val-de-Marne a été adopté le 31 mars 2003 par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général, puis a été annulé sur décision de la Cour Administrative d'Appel de Paris le 4 octobre 2007.

Le Val de Marne doit se doter d'un nouveau schéma. La procédure a été relancée.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage avait permis d'identifier pour la commune de Marolles-en-Brie, un besoin de 2 places dans le cadre des 600 places préconisées par la Région, et de même pour répondre au strict besoin du département estimé à 450 places.

Aucune aire d'accueil n'a été mise en place sur la commune de Marolles-en-Brie. Dans l'attente de l'adoption d'un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Porter A Connaissance de l'Etat préconise de maintenir l'objectif communal minimal de 2 places. Au vu du faible nombre de places, la commune s'associera avec les autres communes de la Communauté de Communes du Plateau Briard pour atteindre son objectif.

Ainsi, la Communauté de Communes projette d'accompagner la réalisation d'une aire de 10 emplacements (20 places). L'implantation de cette aire n'est pour l'heure pas déterminée. Toutefois, conformément à la jurisprudence, le PLU de Marolles n'interdit pas le stationnement des caravanes en zone UF.

4.8 Le réseau Natura 2000

Le département du Val-de-Marne n'abrite pas de site Natura 2000 sur son territoire.

A ce titre, le PLU n'est pas soumis à la réalisation d'une étude environnementale.



PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

1.1 Une situation d'équilibre entre milieux naturels et urbains à conforter

Le territoire de Marolles-en-Brie comprend 459 hectares répartis entre 309 hectares de zones naturelles et **150 hectares de zone urbaine**. Située à 21 km au Sud-est de Paris, à la jonction de la petite et de la grande couronne, la commune de Marolles-en-Brie au sein du Plateau Briard apparaît comme un espace de transition entre la zone dense et la zone périurbaine de l'Île-de-France avec la présence d'importants espaces naturels. Si à Marolles-en-Brie les espaces agricoles ont complètement disparus, ceux-ci sont largement présents sur les communes voisines et ils contribuent à conférer au territoire marollais un caractère très aéré avec des paysages largement ouverts. Marolles-en-Brie se situe donc entre une zone urbaine dense à l'Ouest et un espace rural diffus à l'Est. Le territoire est ainsi marqué par différents modes d'urbanisation. Le territoire a su conserver un environnement de grande qualité grâce à son environnement existant avec la Forêt Notre-Dame, la vallée du Réveillon et le site du village avec le domaine boisé du Prieuré. L'urbanisation récente réalisée en substitution des espaces agricoles est venue s'appuyer aux limites de ces éléments structurants sans en altérer l'intégrité. Réalisée sous la forme d'une importante opération d'ensemble, la ZAC de Marolles Notre-Dame a su préserver la vallée du Réveillon avec la réalisation du golf. Elle a ménagé d'importants espaces libres et est venue s'appuyer aux limites du domaine de Grosbois et de la

Forêt Notre-Dame avec un habitat pavillonnaire peu dense et aéré qui correspond à 33 habitants à l'hectare.

Une armature de liaisons douces, qui anticipait les besoins actuels, relie la Forêt Notre-Dame à la vallée du Réveillon en passant par le village. Celle-ci est venue compléter la structure routière de viabilisation en offrant une alternative de déplacement qui contribue à la qualité de vie des Marollais.



La ZAC de Marolles a été l'occasion de créer une nouvelle centralité immédiatement au Nord du village avec un pôle de densité qui regroupe des logements collectifs, des équipements commerciaux et publics.

Cette qualité et diversité du mode d'occupation du territoire ainsi que l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbains est à préserver. Cet équilibre sera assuré dans le Plan Local d'Urbanisme.

1.1.1 Des sites et paysages naturels et urbains préservés et protégés

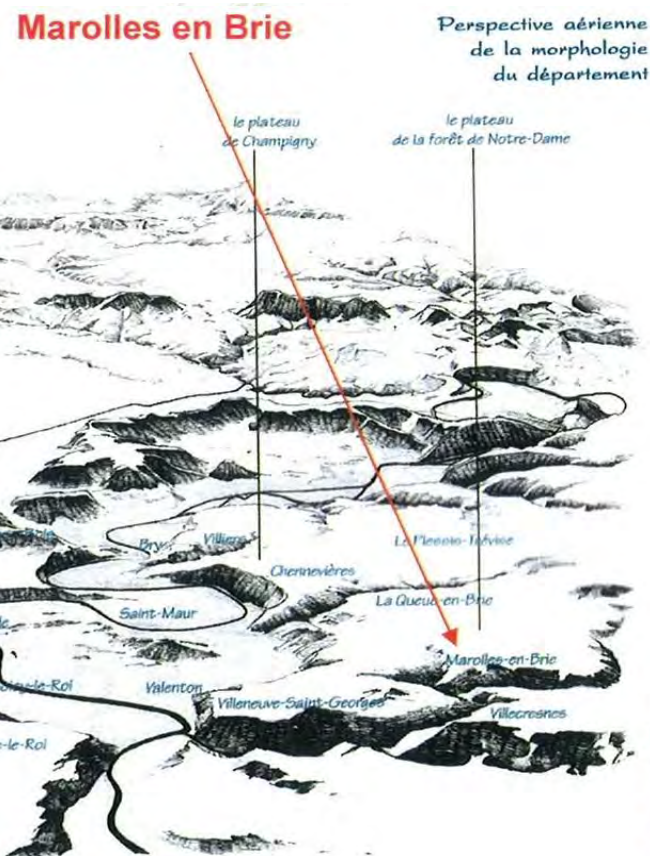
- La Forêt Notre-Dame

Cette forêt qui représente une superficie totale d'environ 2.057 hectares dont 1.731 hectares en Val-de-Marne occupe une partie importante du territoire communal.

Des mesures de protection et de valorisation sont mises en œuvre dans le plan d'aménagement de l'Office National des Forêts pour la gestion forestière.

La mise en place d'un périmètre de protection de l'arc boisé va renforcer la protection de cette forêt et est assurée par les services de l'Etat, la DRIAAF en l'occurrence.

Cette future protection est déjà inscrite dans le PLU.



Source Agence Folléa-Gautier

- La vallée du Réveillon

Cette vallée, orientée Est-Ouest et très peu urbanisée offre une vue lointaine exceptionnelle sur le tissu urbain tant de Marolles-en-Brie que de Santeny. Au-delà de l'espace paysager, elle constitue un corridor écologique et un itinéraire vert qui relie les territoires entre eux. Elle est occupée principalement par le golf du Réveillon qui représente une zone d'accueil ouverte au public avec les aménagements paysagers.

Les enjeux pour la préservation de la vallée concernent le coteau Nord qui est en partie urbanisé en-dessous de la ligne de rupture du plateau. La reconduction du principe d'un espace naturel en deçà d'une certaine zone ainsi que le maintien d'une densité faible au sein de la partie urbanisée du coteau est un élément du présent PLU.

- Le Centre Ancien

Avec ses maisons basses, ses cours briardes ouvertes sur la rue Pierre Bezançon, le village est un patrimoine pittoresque reconnu qui a fait l'objet d'un classement au niveau des sites. Sa préservation ainsi que la définition de ses conditions d'évolution constituent un des enjeux du PLU.

- Le domaine du Prieuré

C'est un espace remarquable pour partie boisé issu d'un grand domaine aristocratique. Il comprend des édifices classés aux Monuments Historiques : la demeure du Prieuré et l'église. Il est cependant morcelé en plusieurs propriétés avec quelques constructions récentes. La préservation de cette intégrité boisée est garantie par le Schéma Directeur de l'Ile-de-France et donc par le PLU.

1.1.2 Une urbanisation peu dense et aérée à laquelle sont très attachés les Marollais

Marolles-en-Brie constitue une sorte de clairière urbanisée au sein des grands espaces remarquables que sont la Forêt Notre-Dame, le domaine de Grosbois, le golf de la vallée du Réveillon et le parc du Prieuré évoqué précédemment.

Sa qualité urbaine résulte principalement d'une hauteur de construction et d'une densité modérées, ainsi que d'une part importante d'espaces libres.

Chacune des différentes formations urbaines réalisées sur Marolles a en effet pour constituante de faibles hauteurs, une homogénéité des volumes de toiture et des matériaux, et la présence d'espaces libres ou de jardins importants.



Le village à l'origine de la fondation de Marolles est représentatif de l'architecture briarde avec des maisons n'excédant pas R+1+C à R+2+C présentant des matériaux traditionnels homogènes (meulières à calcaire, tuiles) et la spécificité d'un espace semi public des cours ouvertes sur la rue.

Les quelques constructions diffuses réalisées le long des voies principales avant les années 1970 telle l'avenue de Grosbois sont également homogènes dans leur mode d'occupation des sols avec la prédominance d'espaces libres importants.



L'urbanisation de la ZAC à dominante pavillonnaire a su concilier suivant chaque quartier un équilibre entre densité et espaces libres. A tel point que les habitants de quartiers issus de la ZAC considèrent le mode d'occupation dans leur quartier comme désormais traditionnel.

La commune est aujourd'hui presque totalement construite. Seuls de rares espaces peuvent constituer des opportunités de développement afin d'accueillir de nouveaux habitants.

1.1.3 Des espaces libres ou libérés pour la construction de nouveaux logements

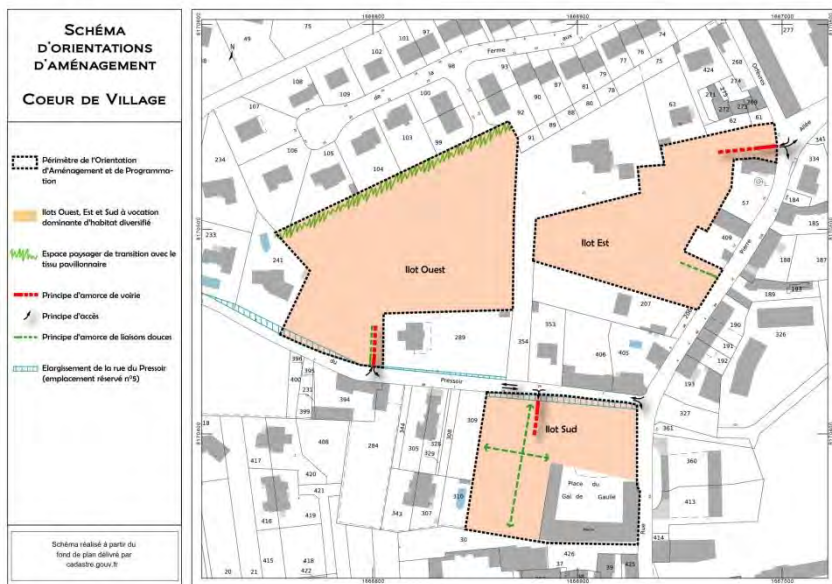
La commune dispose de quelques espaces libres ou libérés notamment aux abords du Centre Ancien. L'aménagement de la ZAC Notre-Dame a laissé des terrains qui représentent aujourd'hui des opportunités foncières primordiales pour le développement de la commune.

Les anciennes serres, d'une superficie d'environ 7.000m² et d'autres terrains riverains constituent un potentiel d'ensemble de près de 17.000m² stratégique et incontournable pour créer de nouveaux logements adaptés aux besoins. Ce secteur ayant fait l'objet d'une étude et d'un projet de ZAC par l'AFTRP en 2010 est aujourd'hui en attente d'un nouveau document d'urbanisme.

Le site a été identifié comme potentiel foncier mutable dans le Porter A Connaissance de l'Etat daté de juin 2012.

Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La réflexion sur ces terrains qui se situent à proximité immédiate du Centre Ancien doit intégrer la problématique de sa redynamisation ainsi que la prise en compte de la problématique du site inscrit.



Périmètre du projet d'aménagement « cœur de village »

1.1.4 Un bâti villageois à réinvestir

Le Centre Ancien, qui correspond aux rues Pierre Bezanson, du Pressoir, des Orfèvres et du faubourg Saint-Marceau, dispose d'un bâti qui s'est dégradé au fil du temps et qui, le plus souvent, a été renouvelé plutôt que réhabilité.

La pression foncière pousse actuellement au réinvestissement de ce cadre bâti, et son occupation en résidences secondaires fait place de plus en plus à une occupation en résidences principales. L'enjeu du PLU est bien d'accompagner cette dynamique porteuse d'un renouveau et de nouveaux habitants en maîtrisant son évolution dans un cadre respectueux de l'identité du village.

1.1.5 L'entrée de ville par la RN 19 et la vallée du Réveillon : un secteur de convergence de multiples enjeux

Cette partie du territoire communal rassemble le long de la vallée du Réveillon de multiples projets avec des acteurs différents qu'il s'agit de mettre en cohérence. Elle est également le lieu de différentes occupations de l'espace qu'elles soient liées aux déplacements, à l'économie locale ou à des grands équipements collectifs ou récréatifs. Ce secteur se situant en entrée de ville, sa perception contribue fortement à définir l'identité de la commune de Marolles.

- ***Le lieu de convergences des voies d'accès***

L'entrée de ville comprend :

- La RN19 qui est une route nationale à deux voies dont l'importance des trafics et du transit a entraîné la prévision d'une déviation inscrite au Schéma Directeur de l'Île-de-France ;
- La RD252 qui est la voie départementale principale d'accès à la ville. Elle est appelée à connaître un développement avec un maillage vers Mandres-les-Roses en franchissement du réseau ferré ;
- La ligne TGV qui relie la gare de Lyon au Sud-Est de la France dont le tracé emprunte une tranchée d'abord couverte puis à ciel ouvert au passage de Marolles-en-Brie ;
- Des réseaux divers dont l'asservissement qui longe le ru du Réveillon.

- ***Le lieu principal de l'activité économique marollaise***

Les principales zones d'activités, profitant des dessertes routières, se sont installées de part et d'autre des RN19 et RD252. Si ces zones sont actuellement achevées et ne disposent plus de réserves foncières, leur maintien ainsi que leur possible évolution sont primordiaux pour le dynamisme économique et le niveau de l'emploi à Marolles.

- ***Le lieu d'implantation d'équipements emblématiques***

Véritables éléments structurants du paysage d'entrée de ville, ces lieux emblématiques représentent la vitrine de Marolles.

- Le centre hippique de Grosbois est un équipement de rayonnement national et international qui comprend de nombreux haras face au château de Grosbois. Son entrée intègre la composition monumentale d'ensemble et constitue bien un espace d'exception désormais classé en espace remarquable ;
- Le golf de Marolles-en-Brie et son extension à 18 trous en cours. Celui-ci fait face à l'entrée de Grosbois et occupe toute la partie de la vallée entre le ru du Réveillon et de part et d'autre de la RN19.

- ***Le lieu d'enjeux paysagers et environnementaux***

Le Réveillon qui se jette dans l'Yerres est le principal cours d'eau de cette partie de la Communauté de Communes du Plateau Briard. Il est accompagné d'espaces libres permettant des points de vue sur des paysages très ouverts.

Ces espaces sont concernés par le projet de la coulée verte, dite Tégéval, qui reliera la base de loisirs de Créteil à la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny.

Un projet de liaison dite liaison verte du golf de Marolles au chemin rural du mont Ezard longe le Réveillon dans sa traversée

Nord-Sud sous les infrastructures routières et ferrées. Cette liaison reliera à terme le cheminement du Tégéval.

2. ARMATURE DU TERRITOIRE MAROLLAIS

2.1 Organisation spatiale

Deux modes d'aménagement différents sont à l'origine de la formation du tissu urbain :

- ***Le village et son réseau de rues issu de chemins et croisées de chemins***

Marolles-en-Brie s'est développée par étapes successives à partir de son noyau villageois, le long de la rue Pierre Bezançon par laquelle passe la RD252, et le long de l'avenue de Grosbois.

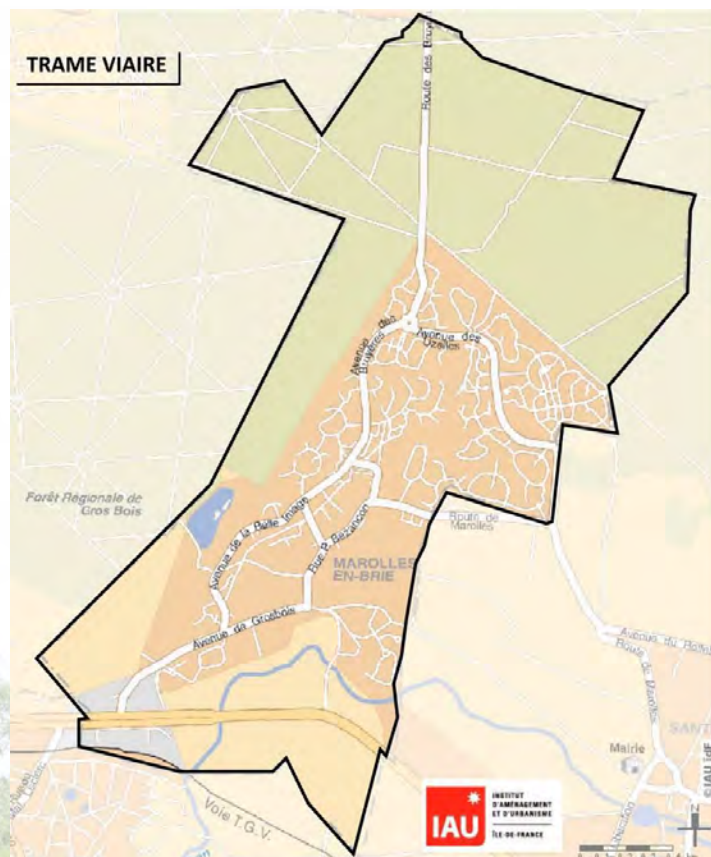
Ces rues anciennes desservent directement ou par le biais de cours reliées à la rue les habitations.

- ***La ZAC et son réseau de voies***

Commencée à partir des années 1970 sur 183 hectares de terrains agricoles, son développement a connu un essor massif. La ZAC a été organisée afin de créer un réseau de dessertes internes en « alvéoles » ou impasses.

Aujourd'hui, l'urbanisation de ces deux étapes de fondation, ancienne et récente, semble achevée.

La commune ne dispose plus que de très peu de terrains constructibles. Son développement ne peut donc s'effectuer qu'à travers les quelques espaces de jonction encore vacants ou en friche et à travers une réorganisation de l'espace urbain existant.



2.2 Les déplacements

2.2.1 Les accès routiers

La commune de Marolles est sous l'influence de deux grands axes routiers qui desservent l'Est parisien à savoir la RN19 qui est une voie historique reliant Paris à Brie-Comte-Robert et l'A104 qui est une voie nouvelle de contournement reliant l'autoroute A4 et les autoroutes A5 (Sens-Troyes) et A6 (Paris-Lyon).

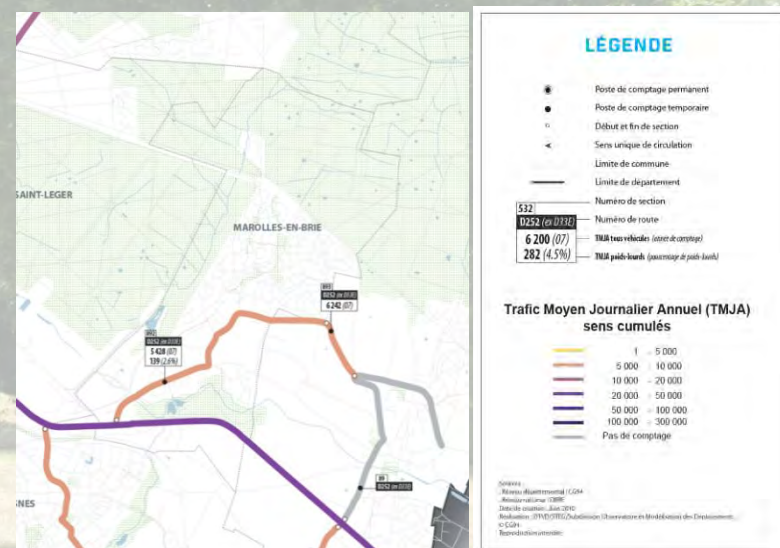
Deux accès différents sont possibles pour rejoindre l'A104 depuis Marolles, le premier par la RN19 au niveau de Brie-Comte-Robert, le second par Servon.

La RN19 est l'axe privilégié pour rejoindre Paris et l'A86 par Créteil et Maisons-Alfort en passant par Boissy-Saint-Léger.

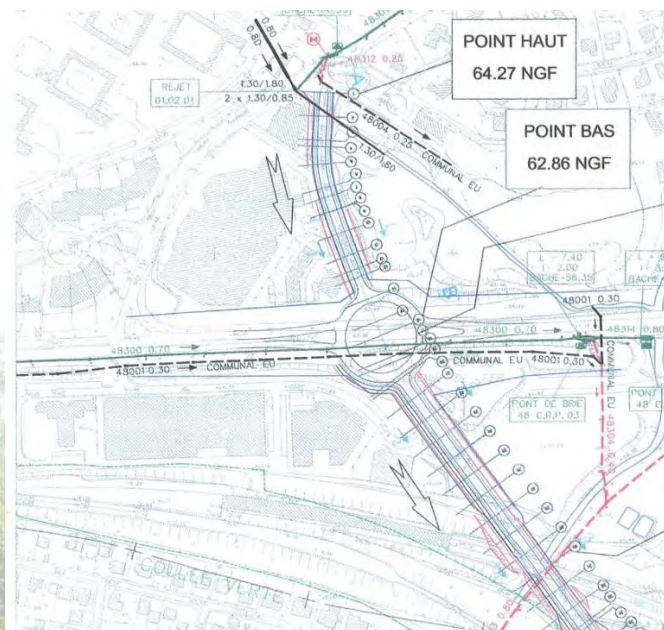
La RN 19 supporte des trafics de transit nationaux et les déplacements des habitants de l'ensemble des communes environnantes et au-delà de la Seine-et-Marne dans leur migration quotidienne pour se rendre sur leur lieu de travail. Ces flux intenses aux heures de pointe dans les deux sens entraînent des encombrements importants.

Dans l'attente de la réalisation d'une déviation avec un déplacement de l'emprise de la RN19 le long des emprises ferrées TGV, cette route nationale est régulièrement réaménagée pour tendre à l'amélioration des conditions de sécurité.

Le calendrier de réalisation de la déviation n'est cependant pas abouti. Et la situation d'encombrement va donc perdurer.



Sur le plan des déplacements intercommunaux transversaux par rapport à la RN19, le Conseil Général conduit un projet de déviation de la RD252 qui devrait relier Marolles-en-Brie à la vallée de l'Yerres en passant par Mandres-les-Roses. Ce projet devrait déboucher au niveau de l'entrée de Marolles. Il pourrait entraîner une restructuration du franchissement de la RN19 avec la création d'un nouveau rond-point et une entrée nouvelle sur Marolles.



Projet de déviation de la RD252, source Conseil Général Val-de-Marne

Il faut également évoquer les transits intercommunaux en provenance de Marolles vers Sucy-en-Brie par la route des Bruyères à travers la Forêt Notre-Dame et l'axe principal Sud-Nord qui relie la RN19 à la gare RER. La structure de cette route n'est toutefois pas adaptée.

2.2.2 Les transports en commun

Le seul moyen de transport en commun existant à Marolles-en-Brie est la ligne de bus 12 SETRA 7 exploitée par l'entreprise SETRA Brie, filiale de Véolia Transport.

La ligne 12 permet de relier la gare du RER A de Boissy-Saint-Léger située à 5 km en empruntant la RN19.

Cette ligne dessert 24 arrêts dont 7 sont situés sur le territoire de la commune. Le lycée Guillaume-Budé de Limeil-Brévannes, fréquenté entre autres par les élèves du Plateau Briard, le collège Georges-Brassens de Marolles-en-Brie ainsi que le RER A de Boissy-Saint-Léger sont desservis par cette ligne de bus.

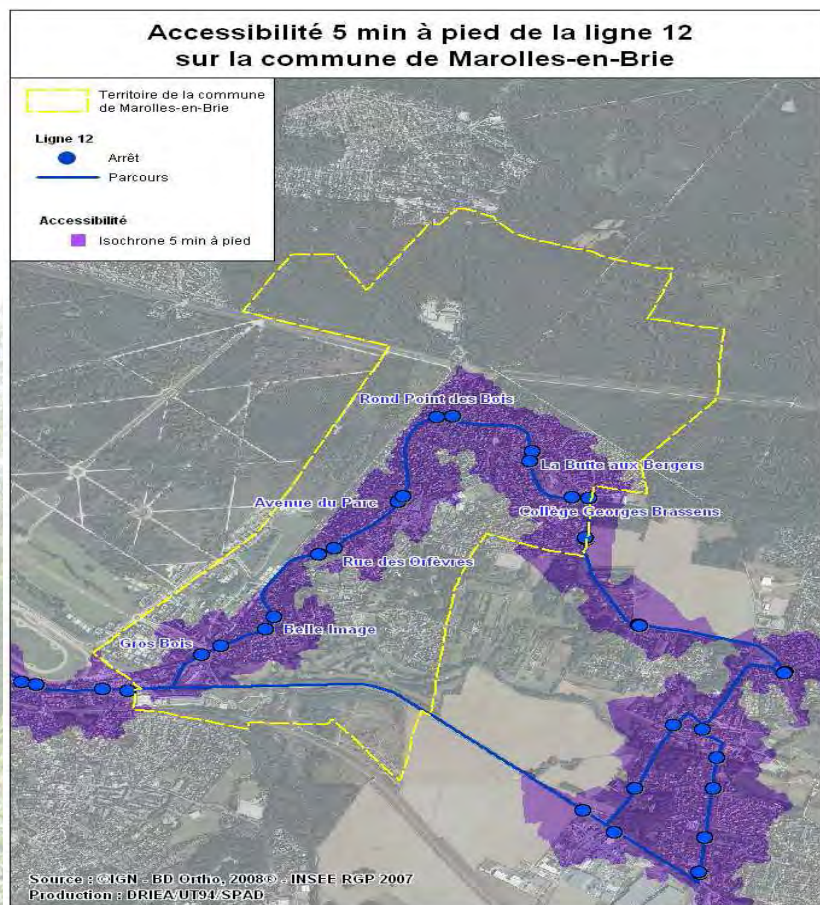
En semaine, la ligne fonctionne avec un bus toutes les 30 minutes aux heures de pointes et un toutes les heures aux heures creuses. Le week-end, les bus sont peu fréquents avec seulement 5 aller-retour le samedi et 3 le dimanche. La ligne relie néanmoins les Marollais à la station RER A de Boissy-Saint-Leger en moins de 30 minutes.

La carte isochrone matérialise, à partir du temps de parcours, le périmètre qui correspond à une isochrone d'accessibilité à l'arrêt concerné, c'est à dire l'ensemble des points situés à un même temps de parcours de l'arrêt. Elle permet d'appréhender l'accessibilité d'un territoire à un réseau de transport donné.

Dans le cas de Marolles-en-Brie, où la seule ligne de transport est un bus, les temps de parcours retenus pour le tracé de cet isochrone sont de 5 minutes (environ 300 mètres de marche à pied).

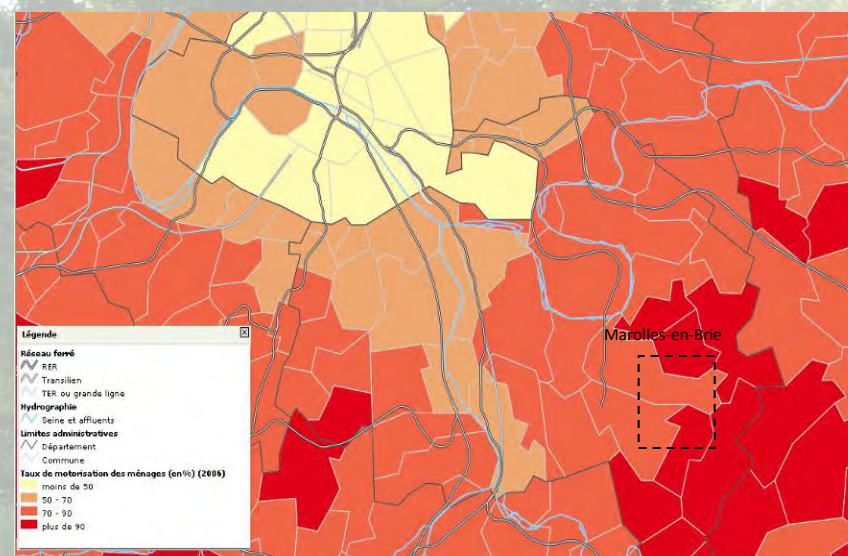
On constate que la ligne 12 est accessible en moins de 5 minutes à pied par une grande majorité de Marollais. En effet, son parcours suit assez bien la structure de la commune et permet ainsi de bien desservir la plupart des quartiers.

Seulement deux quartiers ne sont pas dans la zone d'accessibilité en moins de 5 minutes : quartier jouxtant la RD252 et le quartier le plus au Sud-Est.



Cette ligne est inscrite au réseau Mobilien du Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France et devrait être dans ce sens renforcée en fréquence et amplitude. Cela correspondrait mieux aux besoins des habitants des communes du Plateau Briard et participerait ainsi de façon plus efficace au report modal des usagers de voitures individuelles qui contribue fortement à l'engorgement des voies de circulations routières.

En 2006, le taux de motorisation des Marollais est de 98%. Seuls 32 ménages de la commune ne sont pas équipés de voitures alors que 548 ménages ont une voiture et 1.128 ménages possèdent au moins deux voitures, soit un taux moyen de 1,79 véhicules par ménage.



Taux de motorisation des ménages en 2006
(carte IAURIF, source, INSEE, RP2006)

La grande majorité des Marollais utilise actuellement leurs véhicules pour se rendre aux deux gares du RER A de Boissy-Saint-Léger et de Sucy-Bonneuil.

L'amélioration des conditions de déplacement par un transfert modal des véhicules particuliers vers le transport collectif par car est un des enjeux prépondérant pour améliorer les conditions de circulation sur la RN19, diminuer l'utilisation de la voiture particulière que ce soit en circulation de transit ou sur le plan local et contribuer ainsi à diminuer la production de gaz à effet de serre.

2.2.3 Le stationnement

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France à venir assigne 5 objectifs à la politique de stationnement public :

- Privilégier le stationnement des résidents (jour, nuit) ;
- Assurer le stationnement des visiteurs ;
- Dissuader le stationnement des pendulaires en centre-ville notamment en zone dense pour privilégier un rabattement alternatif ;
- Encourager les usagers « moyenne durée » à se reporter sur les parcs en ouvrage ;
- Faire respecter la réglementation.

La voiture particulière occupe une place prépondérante dans la vie des Marollais. Cette situation résulte, comme il a déjà été démontré, de l'insuffisance des transports collectifs et de la conception urbaine à dominante pavillonnaire peu dense et très aérée issue de la ZAC de Marolles.

Si les constructions et aménagements issus de la ZAC disposent dès leur origine de stationnements en proportion, notamment aux abords du centre récent, le village, lieu de centralité avec la Mairie, était lui peu pourvu en capacité de stationnement public.

Récemment, la Mairie a remédié à cet état de fait en réalisant un parking extérieur de 40 places en contrebas de l'église à proximité immédiate de la Mairie.

Les obligations de stationnement sont renforcées aux articles 12 du PLU, afin de tenir compte des spécificités locales et du déficit de transport en commun.

2.2.4 Les circulations douces

La commune de Marolles-en-Brie est traversée par plusieurs liaisons douces qui maillent l'espace urbain et relient entre eux les espaces naturels du territoire.

Lors de l'aménagement de la ZAC, la municipalité d'alors fait le choix éclairé d'intégrer un important **axe vert**, qui permet de relier le village à la Forêt Notre-Dame en passant par le pôle de centralité et d'équipements nouveaux constitués autour de la place des Quatre Saisons.

Outre cet axe, qui constitue la colonne vertébrale du maillage doux, Marolles compte de nombreuses sentes piétonnes.

Les différents quartiers de la ville sont ainsi interconnectés autour de l'axe vert. Ce réseau maillé facilite et sécurise les cheminements doux, pour constituer une véritable alternative à la voiture pour les déplacements infra-communaux.

Les différents aménagements réalisés en faveur des circulations douces forment un maillon important de la trame verte à l'échelle de la commune.

En outre, la commune propose des itinéraires de promenades sur son territoire.

Marolles est longée au Nord par le GR14 dit chemin de grande randonnée de la ceinture verte qui passe par le centre hippique des Bagaudes. Un itinéraire dit « boucle de la Belle Image », entre Marolles et Santeny emprunte l'axe vert en passant par l'avenue de la Belle Image, rejoint la Forêt Notre-Dame pour redescendre ensuite par Santeny jusqu'à la vallée du Réveillon.

Il permet de rejoindre l'entrée de Marolles en longeant le golf. Cet itinéraire peut se coupler à des chemins de découverte du Plateau Briard.

Marolles-en-Brie est par ailleurs concernée par des projets de liaisons douces intercommunales.

Sur le territoire du Plateau Briard, le Syndicat mixte d'études et de réalisation de la coulée verte Tégéval, regroupant la Région Ile-de-France et le Département du Val-de-Marne, travaille à la mise en place d'une liaison verte qui figure dans les objectifs d'un rapport de présentation du SDRIF de 1994.

Cette liaison dite coulée verte de l'interconnexion des TGV ou Tégéval reliera la base de loisirs de Créteil à la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny.

Elle se traduit dans un premier temps par un périmètre d'acquisitions régionales.

La commune de Marolles-en-Brie est très peu concernée par le périmètre d'acquisition, toutefois, une liaison future de cette coulée reliera la vallée du Réveillon sur Marolles et la liaison longeant la partie urbaine de Marolles en limite de Santeny.

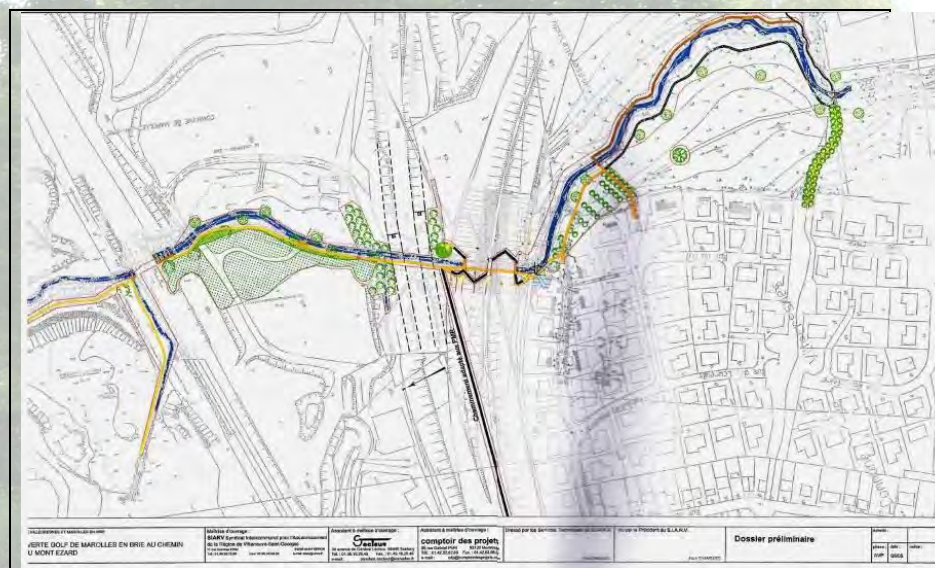
Le Conseil municipal de Marolles-en-Brie, par délibération du 8 avril 2011, a approuvé le périmètre de l'opération ainsi que l'étude de programmation du projet, et a émis un avis favorable

au recours à la Déclaration d'Utilité Publique pour autoriser les acquisitions et le lancement opérationnel du projet.

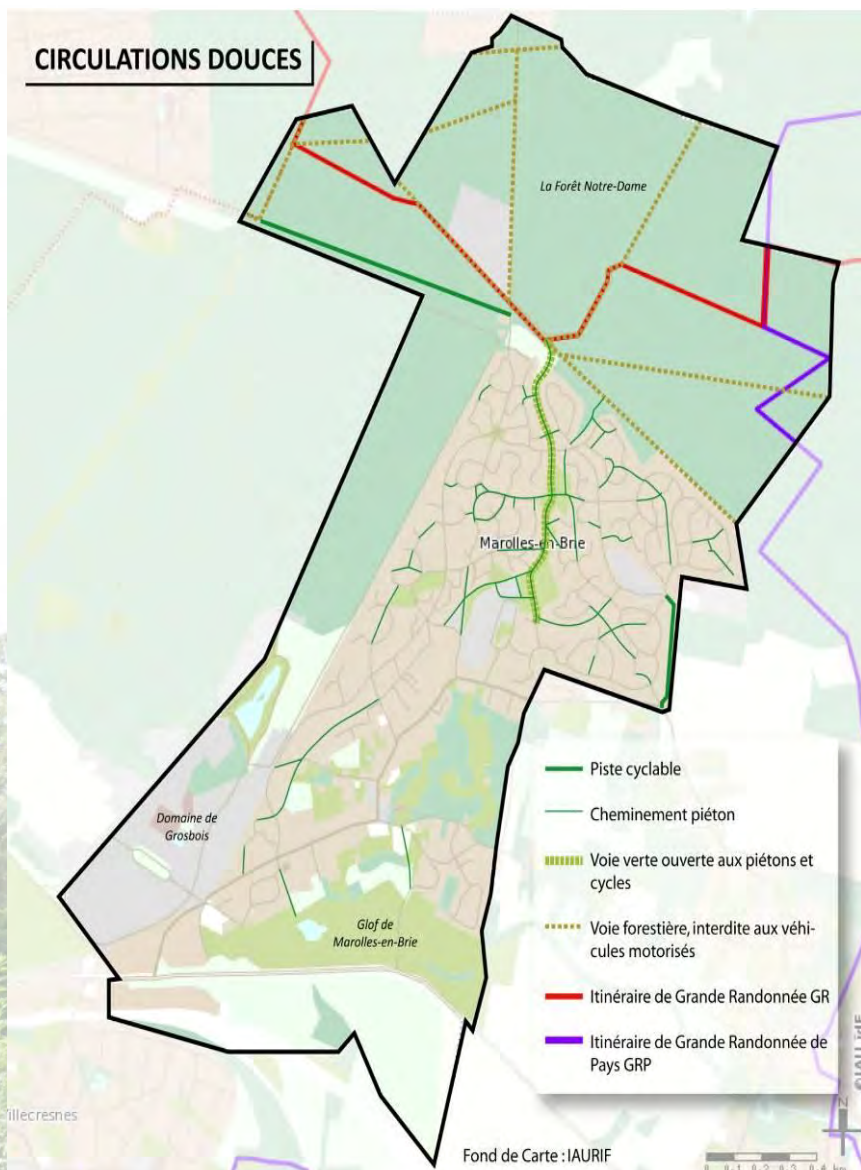
L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, valant mise en compatibilité des POS/PLU, relative au projet de coulée verte, s'est tenue en mars-avril 2012.

L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique a été publié en avril 2013.

La commune doit également prendre en compte la liaison verte dite du golf de Marolles-en-Brie au chemin du Mont Ezard mise en œuvre par le SYAGE, qui permettra le franchissement des infrastructures du TGV et de la RN19 en longeant le ru du Réveillon.



Source SIARV devenu SYAGE



2.2.5 Les pistes cyclables

Celles-ci permettent désormais une véritable alternative à l'utilisation systématique de voitures particulières à la fois dans les déplacements de proximité et de liaisons intercommunales.

Le Conseil Général du Val-de-Marne avec l'appui de la Région Ile-de-France a adopté un Schéma Départemental d'Itinéraires Cyclables communaux et départementaux dits itinéraires du SDIC en 2002.

Marolles-en-Brie est au cœur du Schéma d'Itinéraires permettant de relier les vallées de l'Yerres à la Forêt Notre-Dame en traversant la vallée du ru du Réveillon.

Dans ce cadre, Marolles a réalisé en 2006 un itinéraire situé entre la route des Bruyères et la rue de Marolles à Boissy-Saint-Léger. Il emprunte le chemin forestier dit « Chemin de la Porte » dans la forêt domaniale de Notre-Dame.

Il s'inscrit dans le projet de 390 km de réseau cyclable à l'échelle du département et dans la politique de promotion de l'usage du vélo dans le Val-de-Marne. Il correspond également aux enjeux fonctionnels de la Charte de l'Arc Boisé (signée en 2004 par la commune) visant à améliorer les circulations douces afin de mieux répondre aux attentes des usagers.

La réalisation de ce projet est d'abord le fruit de la collaboration étroite entre élus, associations et institutionnels et en particulier l'ONF.

Il comprend, sur une longueur de 1.120 mètres :

- Une piste cyclable bidirectionnelle de 2,70m réalisée en enrobé « naturel » ;
- Une allée piétonne de 2,30m réalisée en grave naturelle ;
- Un espace pavé de 0,50m séparant les 2 circulations.

- Ses objectifs sont :
- Améliorer et sécuriser la circulation des piétons et cyclistes en liaison avec le giratoire déjà réalisé au carrefour des Bagaudes ;
- Etablir une liaison douce intercommunale entre les villes de Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger et Marolles-en-Brie permettant d'assurer la desserte vers les équipements suivants :
 - Lycée Christophe Colomb à Sucy-en-Brie ;
 - Lycée Guillaume Budé à Limeil-Brévannes et stade Marcel Laveau ;
 - Parc omnisports du Tilleul à Sucy-en-Brie ;
 - Centre aéré de Boissy-Saint-Léger.

Cet aménagement est destiné à accueillir aussi bien des déplacements de promenade et de loisirs, que des déplacements de travail ou d'études.

Bien que n'étant pas inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC), le projet a été retenu par le Conseil Général comme aménagement de substitution au projet initial prévu sur la rue des Bruyères, rue dangereuse pour les cyclistes, peu large et très passante (entre Marolles-en-Brie et Sucy-en-Brie).

Ce projet permettra également, à terme, de rejoindre plus directement l'itinéraire cyclable existant sur la RD252, route de Sucy à Boissy-Saint-Léger.

Le réaménagement récent de l'avenue de la Belle Image a été également l'occasion de mettre à l'étude la création d'une piste cyclable en site propre empruntant le chemin Vert et le chemin de Derrière les Clos jusqu'au centre commercial des Bruyères. Le cheminement proposé par la commune a été retenu pour une inscription dans le SDIC.

Ces aménagements destinés aux cycles doivent pouvoir trouver un prolongement afin d'être maillés entre eux et relier la Forêt Notre-Dame et Santeny.

2.3 Les équipements

La commune est dotée d'une école maternelle, une école élémentaire, et une école primaire, un collège (Marolles/Santeny) et de nombreux équipements sportifs couverts ou non.

Le bon niveau de ces équipements résulte d'une bonne programmation lors de la réalisation de la ZAC de Marolles où les équipements en nombre et de qualité, aujourd'hui surdimensionnés, ont su répondre aux besoins induits par le développement urbain.

2.3.1 Les équipements scolaires

Avec 511 enfants scolarisés en écoles maternelles et élémentaire pour l'année scolaire 2013/2014, répartis en 21 classes, la commune a vu une diminution des effectifs de 17 % en dix ans ainsi que la fermeture de 4 classes.

- Ecole élémentaire des Buissons : composée de 8 classes – contre 10 en 2001 – elle accueillait 229 enfants en 2011/2012, en accueille 204 en 2012/2013 et 198 en 2013/2014.
- Ecole maternelle des Buissons : composée de 4 classes accueillant 103 enfants en 2011/2012, 102 enfants y sont inscrits en 2012/2013, et 93 en 2013/2014.
- Ecole primaire de la Forêt : composée de 3 classes maternelles et 6 élémentaires, 234 enfants y étaient inscrits en 2011/2012, pour 225 en 2012/2013, et 220 en 2013/2014.

Chacune des écoles dispose de lieux de restauration scolaire.

- Le collège Georges Brassens : commun à Marolles-en-Brie et Santeny, il accueille 300 élèves Marollais en 2012. Sa capacité est de 700 élèves. Les deux communes remboursent encore les emprunts nécessaires à la construction alors que la propriété en a été transférée au département.
- Les lycées Guillaume Budé à Limeil-Brévannes et Christophe Colomb à Sucy-en-Brie accueillent respectivement 88 et 61 jeunes Marollais.

2.3.2 Les équipements sportifs

- Le parc urbain de 6 hectares reliant le centre bourg à la Forêt Notre-Dame comporte plusieurs aires de jeux ;
- Dans ce parc sont installés les tennis (4 de plein air et 3 couverts) avec vestiaires et club house ;
- Le gymnase de 24m x 44m où se pratiquent tous les sports collectifs, la gymnastique ainsi que la danse classique et moderne ;
- Un dojo situé chemin de Derrière les Clos ;
- Un terrain de football à 11, éclairé, homologué et situé sur Santeny avec ses vestiaires ;
- Un terrain de mini foot à 7 au lieu dit « la Marnière » sous l'église ;
- Un terrain de pétanque ;
- Les prés du réveillon d'une superficie de 2 ha 50, lieu de détente et de loisirs ;
- Un golf (9 trous avec une extension à 18 trous en cours).

2.3.3 Les équipements socioculturels

- La salle des fêtes pour les réunions jusqu'à 150 personnes avec une scène, une salle de bar d'une capacité de 50 personnes ;
- La Maison des Arts et de la Musique accueille le conservatoire et les activités des associations ;
- La bibliothèque située au centre commercial accueille les lecteurs de tous âges et fournit la documentation aux élèves pour certains travaux scolaires ;
- Les accueils pré et post scolaires maternel et élémentaire dans chacune des écoles ;
- Le centre de loisirs maternelle et élémentaire reçoit les enfants les jours de congés scolaires, y compris les mois de juillet et août, à l'espace des Buissons ;
- La ronde des 4 saisons (multi accueil enfance) ;
- La Maison des Jeunes, qui peut accueillir 150 jeunes de 10 à 25 ans ;
- 2 aires de jeux ;
- L'espace des Buissons.

2.3.4 Les équipements et services hors de la commune

Les autres équipements et services auxquels peuvent faire appel les Marollais se trouvent dans le département.

Lycées	Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie
Université Paris Val-de-Marne	Créteil, Saint-Maur-des-Fossés
Commissariat de police	Boissy-Saint-Léger
Poste de police	Villecresnes
Caserne de pompiers	Villecresnes
Hôpital	Villeneuve-St-Georges
Clinique	Villecresnes
Pôle Emploi	Boissy-Saint-Léger
CAF	Champigny-sur-Marne
Préfecture	Créteil
Perception des impôts	Boissy-Saint-Léger
Tribunal d'instance	Boissy-Saint-Léger
Tribunal de Grande Instance	Créteil
Conseil Général	Créteil
Espace Dép. des Solidarités	Sucy-en-Brie

Mis à part les équipements scolaires dont la fréquentation est quotidienne, la fréquentation des autres services par les Maronnais n'est que très occasionnelle.

La dépendance reste essentiellement administrative, surtout avec les villes de Créteil et de Boissy-Saint-Léger, et médicale pour Villecresnes.

2.3.5 Les besoins identifiés

Les analyses sociodémographiques développées dans les chapitres suivants feront apparaître une baisse inquiétante de la croissance démographique.

Dans ce contexte, les équipements de la commune sont actuellement suffisants en nombre. Ils peuvent par contre souffrir à terme d'une baisse de fréquentation et donc d'un surdimensionnement.

L'un des phénomènes préoccupants est le vieillissement de la population qui entraîne des besoins diversifiés en taille et type de logements.

Par ailleurs, il n'existe pas pour le moment de structure d'accueil pour les personnes âgées sur la ville.

Ce type d'accueil est présent sur d'autres villes riveraines et notamment Villecresnes.

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les dernières données INSEE disponibles sont celles du recensement de 2009 ce qui a permis de mettre à jour le diagnostic. Ce dernier est également composé des données et des estimations élaborées dans le diagnostic du PLH réalisé à l'initiative de la Communauté de Communes du Plateau Briard, et du diagnostic social territorial de 2011 réalisé à l'initiative de la commune.

La population de Marolles a diminué de 3,7 % en dix ans (1999-2009). Cependant, les données du recensement de 1999 restent exploitables dans ce document étant donnée la faible variation de population constatée plus haut.

Le dernier recensement a eu lieu du 17 janvier au 18 février 2013, mais ses résultats ne seront connus qu'en fin d'année 2013. Il devrait cependant confirmer le phénomène de pente démographique.

1. POPULATION

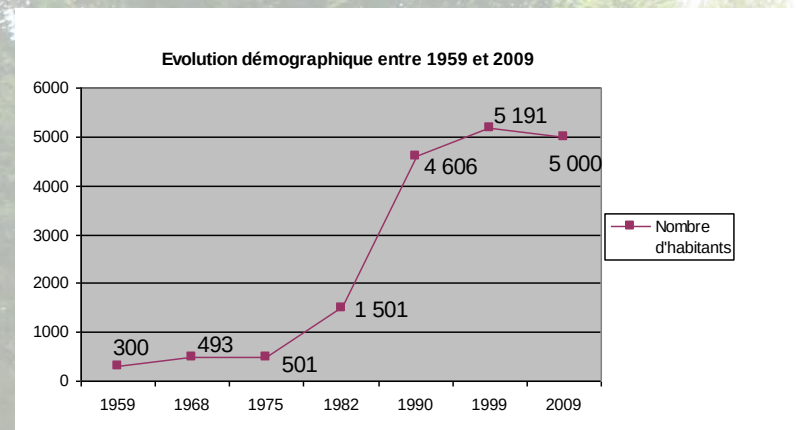
1.1 Évolution démographique

1.1.1 Une diminution du nombre d'habitants depuis 1999

D'après les résultats du recensement général de la population de 2009, la commune de Marolles-en-Brie compte une « population municipale » de 5 000 habitants, une « population comptée à part » de 134 habitants, pour une « population totale » de 5 134

habitants. C'est toutefois à partir de la population municipale que l'INSEE apprécie l'évolution de la population d'une commune dans le temps.

Année	Habitants
1959	300
1968	493
1975	501
1982	1 501
1990	4 606
1999	5 191
2009	5 000
1 ^{er} janvier 2013	5 106



Source INSEE 2009

Evolution du taux de croissance annuelle

	Variation moyenne	Solde naturel	Solde migratoire
1999-2009	- 0,4 %	+ 0,6 %	- 1 %
1990-1999	+ 1,3 %	+ 0,9 %	+0,4 %

En 1789, à Marolles, 150 personnes vivaient de l'agriculture, de la chasse et de l'exploitation forestière. Les moines du Prieuré assuraient quelques fonctions de service, notamment médical.

La population augmente lentement pour atteindre 300 habitants en 1959.

C'est à partir des années soixante que Marolles connaît une très forte croissance démographique. Les taux d'évolution sont très soutenus, surtout dans la période 75-90 qui comprend la réalisation de la ZAC Notre-Dame à Marolles, entraînant un accroissement très fort du solde migratoire.

Le peuplement du territoire marollais à partir de ces années est très lié à l'attractivité des opérations de lotissement.

Depuis les années 1990, le foncier disponible se faisant plus rare, la mise en chantier de logements neufs a fortement diminué, entraînant une nette diminution de la croissance démographique qui est revenue à un taux ne dépassant pas, pour la période 90-99, +1.3% annuel.

Le ralentissement du rythme de croissance démographique dans la période 1999-2005 alors estimé par le diagnostic du PLH (soit 5.290 habitants pour 2005) est à mettre en relation avec la fin de la logique de développement démographique et urbain du territoire. Cette rupture avec un modèle de développement fortement consommateur d'espaces, liée à l'épuisement des capacités foncières restantes, laisse envisager un rythme de croissance plus modéré, voire négative, pour l'avenir.

1.1.2 Évolution qualitative sur la période

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Solde naturel	0,5%	0,3%	1,3%	0,9%	0,6%
Solde migratoire	-0,3%	16,6%	13,8%	0,4%	-1,0%
Variation totale	0,2%	16,9%	15,0%	1,3%	0,4%

Sources : Recensements de la population (2009)

Le recensement de 1990 marque l'achèvement de l'augmentation de la population par la prédominance du solde migratoire.

Dans la période 1990-1999, l'augmentation de la population par le solde naturel +393 représente le double de celle du solde migratoire +192.

Alors que Marolles en Brie comptait 5 191 habitants en 1999, le recensement dénombre 5 000 habitants en 2009.

La commune connaît une période de décroissance démographique puisque la population a diminué de 3,7 % en dix ans.

Une des explications de cette situation est le faible solde naturel sur la période 1999-2009 (+ 0,6 %) ainsi que le solde migratoire devenu négatif (- 1 %) alors qu'il était de + 0,6 % entre 1990 et 1999.

En conclusion, les périodes de fortes croissances de la population liées au solde migratoire sont aujourd'hui terminées du fait de l'absence de perspectives importantes de développement urbain (déclin depuis les années 90).

La période entre les recensements 1990-1999 semble marquée par un lissage de la croissance démographique autour d'une moyenne de 1,5% annuel avec un net retour du solde naturel excédentaire commencé à partir de 1982.

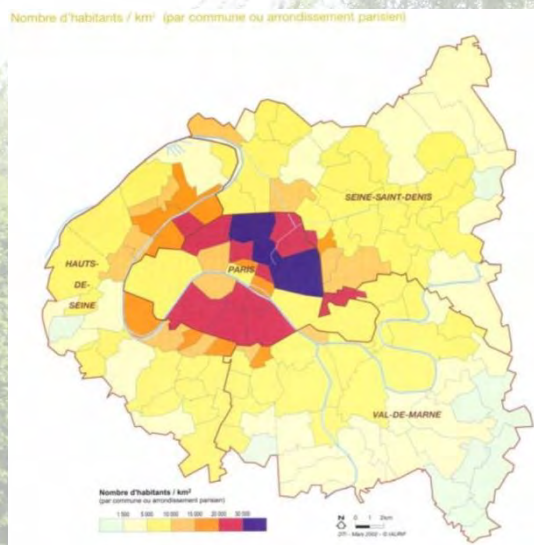
Ce rythme reste supérieur à la moyenne régionale qui est à moins de 1% annuel.

Cependant, un nouveau phénomène fait son apparition entre 1999 et 2009 puisque la population diminue sur cette même période, en contradiction avec le PLH.

1.2 Densité de population

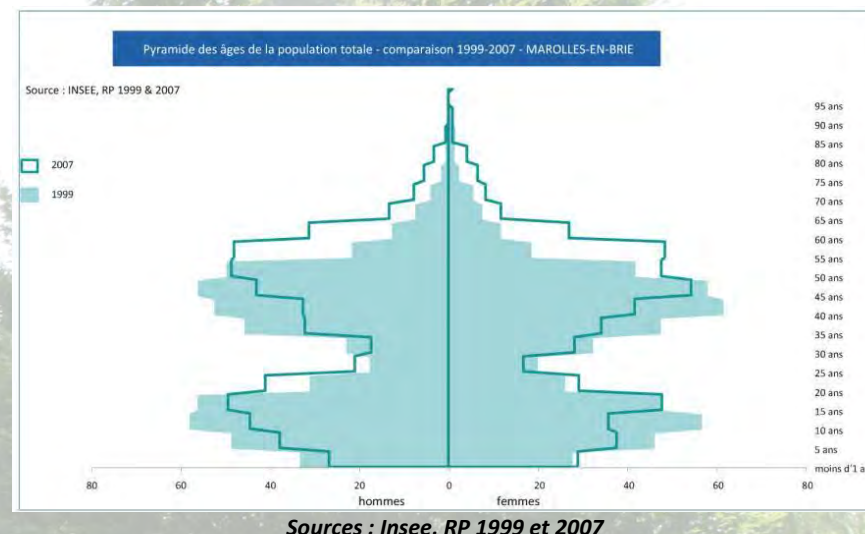
Densité de population des communes du Val-de-Marne en 2009 Unité : nombre d'habitants au km ²	
Marolles-en-Brie	1 089
Saint-Maur-des-Fossés	6 689
Créteil	7 798
Val-de-Marne	5 381
Paris	21 196

Marolles représente 4.590 km². Elle apparaît donc comme une des communes les moins denses de l'Île-de-France et cinq fois moins dense que la moyenne du Val-de-Marne. Ces données peuvent toutefois être pondérées du fait de la prédominance des terrains naturels. Si l'on ramène cette densité à la partie urbaine de la commune soit 150 hectares environ, la densité est alors de **3 333 habitants au km²**, ce qui la place toujours largement en-dessous de la moyenne du département.



1.3 Structure par âge

1.3.1 La prédominance des ménages avec des enfants et des adolescents et l'amorce d'un vieillissement de la population



Sources : Insee, RP 1999 et 2007

Marolles-en-Brie a connu une diminution du nombre de jeunes de 5-14 ans et des 30-49 ans corrélativement à un glissement vers le haut de la pyramide des âges pour les 50 ans et plus. Entre 1999 et 2007, l'âge moyen de la population marollaise a augmenté, passant de 32 ans à 36,1 ans.

Se pose alors la question des conditions nécessaires au maintien et à l'attractivité de la commune pour les jeunes actifs.

	2009	1999
0-14 ans	20,6 %	23,9 %
15-29 ans	20,2 %	20,4 %
30-44 ans	18,3 %	24,1 %
45-59 ans	28,8 %	25,3 %
60-74 ans	10,1 %	5,1 %
75 ans et plus	2,4 %	1,1 %

On assiste à un vieillissement de la population : si les moins de 45 ans représentaient 68,4% de la population en 1999, ils correspondent à 59,1 % des Marollais en 2009. Inversement, les personnes âgées de 45 ans et plus composaient 31,5 % des habitants en 1999, alors que leur part est de 41,3 % en 2009.

Ces constats sont à mettre en relation avec la faible mise en chantier de logements neufs sur Marolles pour les primo-accédants, le niveau de prix élevé des logements existants et le manque de logements locatifs adaptés aux jeunes ménages.

Le parcours résidentiel n'existe pas à Marolles.

L'adaptation et le renouvellement du parc de logement est donc un enjeu stratégique pour relancer la croissance de la population ou au moins maintenir son niveau actuel.

1.3.2 Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse est relativement élevé, il reste plus élevé que les moyennes départementales et s'accroît d'avantage en 2009. Toutefois, depuis 1999, le nombre de moins de 20 ans a diminué de 17,6% (+5,9% dans le Val-de-Marne).

	Indice de jeunesse 1999	Indice de jeunesse (5-19 ans) 2009
Marolles-en-Brie	1,1	2,4
CCPB	2,05	1,5
Val de Marne	1,4	1,4

De même, depuis 1999, le nombre d'enfants de moins de 2 ans a diminué de 17,6 % sur la commune alors qu'il a augmenté de 5,9 dans le Val de Marne.

Le vieillissement de la population peut avoir des répercussions sur le fonctionnement des équipements communaux. A défaut de renouvellement de la population, et en particulier de son rajeunissement, les investissements devront alors se reporter sur des équipements plutôt adaptés aux seniors.

1.4 L'évolution des ménages

On dénombrait 1 590 ménages en 1999 contre 1 694 ménages en 2009. Étant donné que le nombre d'habitants a diminué au cours de cette période intercensitaire, l'explication de la croissance du nombre de ménages dans Marolles-en-Brie correspond à la forte hausse du nombre de petits ménages : 12,7 % des ménages sont composés d'une personne en 2009, alors que cette part était de 8,8 % en 1999. Ce phénomène résulte de la décohabitation des Marollais : séparation ou divorce entraînant le départ d'un conjoint, départ des enfants du foyer...

	Marolles- en-Brie	%	Val-de-Marne %	Ile-de-France %
1 personne	215	12,7	34.6	35.6
2 personnes	484	28,6	28.8	28.5
3 personnes	391	23,1	15.7	14.8
4 personnes	431	25,5	13.2	12.9
5 personnes	131	7,7	5.2	5.4
6 personnes ou +	41	2.4	2.4	2.5
Ensemble	1694	100	100	100

Source : INSEE, RP 2009, exploitations complémentaires

Un territoire majoritairement occupé par des familles avec enfant. Toutefois, le vieillissement est enclenché.

Ce tableau fait apparaître la prédominance des ménages de 2 à 4 personnes. En 2009, la taille moyenne des ménages est de 2,9 contre 3,26 en 1999 pour la commune de Marolles en Brie. En comparaison, en 2009, la taille des ménages est de 2,3 pour le Val-de-Marne, de 2,7 pour le Plateau Briard et de 2,3 en Ile-de-France. Ces chiffres s'expliquent par la forte représentation des couples avec enfant, et aussi par le nombre plus élevé d'enfants par famille.

Presque 60% des ménages de Marolles sont composés de 3 ou 4 personnes alors que cette part est largement inférieure au niveau départemental et régional. Le Val-de-Marne et la région Ile-de-France compte une part significative de ménages composés d'une et deux personnes.

Toutefois, entre 1999 et 2007, Marolles-en-Brie a vu le nombre des familles avec enfants diminuer de 133 familles.

Les ménages arrivés successivement sur Marolles-en-Brie comme sur le reste de la Communauté de Communes du Plateau Briard sont principalement des ménages aisés, disposant le plus souvent d'un emploi dans la couronne parisienne et voulant profiter d'un cadre de vie de qualité pour leur famille.

Taille des ménages	
1975	2,4
1982	3,4
1990	3,5
1999	3,3
2005	3,2
2009	2,9

L'augmentation de la taille des ménages au cours des années 80-90 est désormais révolue. Marolles, comme les communes de première couronne, commence à ressentir les effets du desserrement des ménages. Celui-ci va perdurer. Les Marollais doivent être sensibilisés au fait qu'à nombre de logements égaux, la population diminue.

1.5 La population active et l'emploi à Marolles en Brie

1.5.1 Un fort taux d'emploi des actifs et un niveau de qualification élevé

	Population	Actifs	Actifs ayant un emploi
Ensemble	3652	2655	2506
15-24 ans	819	299	267
25-54 ans	2056	1905	1812
55-64 ans	776	451	427

Source : INSEE, RP 2009, exploitations principales

En 2009, selon l'INSEE, le taux d'activité (qui représente la population active comparativement à la population en âge de travailler soit 15-64 ans) est relativement élevé avec 72,7% même si légèrement inférieur à celui du département (75,5%) et de l'Ile de France (75,2%).

Le taux d'emploi, qui se traduit par le nombre de personnes actives ayant un emploi comparativement à la population en âge de travailler, avec 68,6% est supérieur au département (67,1%) et à l'Ile de France (67%).

%	Taux d'activité	Taux d'emploi
Marolles-en-Brie	72,2	68,6
Val-de-Marne	75,5	67,1
Ile-de-France	75,2	67

Source : INSEE, RP 2009, exploitations principales

La part d'actifs a augmenté de 2 points entre 1999 et 2009 passant ainsi de 3 674 personnes en 1999, à 3 652 aujourd'hui. Cette augmentation se traduit par une proportion nettement plus importante d'actifs ayant un emploi (+2,5 points passant de 2 436 personnes à 2 506 personnes), le nombre de chômeurs étant logiquement en baisse (le taux de chômage a diminué de 13,8 % en dix ans).

Il représentait 6,4% en 1999 pour 4,1% en 2009. Il était alors en-dessous des moyennes nationales, régionales et départementales. Cette situation est toujours d'actualité car Marolles est bien en deçà du taux de chômage affiché par le département (11,1%) et en Ile-de-France (10,9%) avec seulement 5,6% en 2009.

	1999	2009	Evolution
Ensemble	3 674	3 652	-
Actifs	70,7%	72,7%	+2
<i>dont</i>			
Actifs ayant un emploi	66,1%	68,6%	+2,5
Chômeurs	4,6%	4,1%	-0,5
Inactifs	29,3	27,3	-2

Actifs employés et chômage

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2009, exploitations principales

La baisse du chômage n'a pas servi les femmes puisque leur part parmi les chômeurs est plus importante passant de 48,8% en 1999 à 52,8% en 2009.

La part des inactifs a, quant à elle, diminué de 2 points sur la même période.

1.5.2 Les Marollais sur le lieu de travail

Le niveau d'emploi des actifs marollais étant comparable à celui de la région parisienne, les Marollais se déplacent de façon massive à l'extérieur de leur commune pour se rendre sur leur lieu de travail.

	2009	%	1999	%
Ensemble	2655	100	2436	100
Marolles-en-Brie	266	10,5	254	10,4
Ailleurs, dans une commune située :	2257	89,5	2182	89,6
<i>dans le Val-de-Marne</i>	1090	43,2	1058	43,4
<i>dans un autre département</i>	1123	44,5	1101	45,2
<i>dans une autre région</i>	38	1,5	17	0,7
<i>dans un DOM/ TOM/ étranger</i>	7	0,3	6	0,2

Actifs - Source : INSEE, RP 1999 et RP 2009, exploitations principales

Les déplacements dits de migrations alternantes ou pendulaires des actifs qui font chaque jour dans les deux sens les déplacements domicile-travail induisent nécessairement un fonctionnement urbain particulier avec des concentrations de déplacement de la population le matin, le soir et le week-end, et une utilisation très importante des moyens de déplacement, en l'occurrence les véhicules automobiles.

Les tendances n'ont que très peu évolué depuis 1999 (dont le détail figure dans le tableau ci-dessus) puisque 10,5 % des actifs travaillent dans la commune de Marolles-en-Brie pour l'année 2009 et 89,5 % travaillent dans une autre commune.

Entre 1999 et 2009, la part ayant le plus augmenté est celle des actifs travaillant hors Ile-de-France, augmentant ainsi de presque 1 point.

1.5.3 Les Marollais utilisent majoritairement 1 seul mode de déplacement : la voiture

Pour se rendre sur leur lieu de travail principal hors de la commune, les Marollais utilisent majoritairement un seul mode de transport pour 83,2% qui est une voiture particulière pour plus de 72% de ceux-ci.

La part des transports en commun ne représente que 8,6% des personnes utilisant un seul mode de déplacement, c'est alors le car.

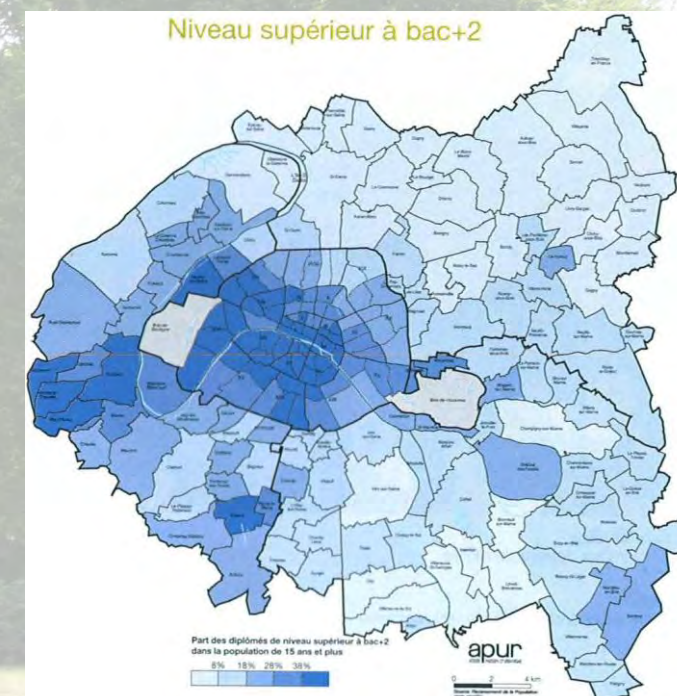
Les Marollais qui utilisent plusieurs modes de transports ne représentent que 11,9%.

En 2009, selon l'INSEE, 1 639 ménages possèdent à minima une voiture, ce qui représente une évolution de plus de 6% par rapport à 1999.

Le taux de motorisation est très important à Marolles-en Brie avec un peu plus de 97%, ce qui s'explique, comme il a déjà été dit, par la situation géographique et l'absence notable de desserte en transport en commun.

1.5.4 La catégorie socioprofessionnelle des actifs ayant un emploi et niveau de qualification

	2009	1999
Agriculteurs exploitants	0 %	0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7,2 %	9,8 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17,9 %	15,1 %
Professions intermédiaires	28 %	29,8 %
Employés	23,8 %	19,3 %
Ouvriers	23,2 %	26 %



Le niveau de la population marollaise se situe à 45,5% dans les catégories de cadres, professions intellectuelles et intermédiaires. Le niveau d'études et scolaire est élevé.

Si le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures et celui des employés a globalement augmenté ces dernières années, la part des artisans-commerçants, professions intermédiaires et les ouvriers a diminué entre 1999 et 2009.

Le revenu moyen fiscal imposable est de 41 356 € en 2004 pour 34 619 € pour le Plateau Briard et 26 681 € pour le Val-de-Marne. Le revenu net déclaré par foyer fiscal est de 45 451 € pour Marolles et de 26 661 € euros pour le Val-de-Marne en 2009.

Conclusion

Le constat est donc celui d'un territoire aisé avec un taux d'activité légèrement plus bas que la moyenne départementale et régionale.

Pourtant la commune de Marolles-en-Brie affiche un taux de chômage beaucoup plus faible que celui des territoires en comparaison.

Les catégories socioprofessionnelles comptent une part importante de cadres et professions intermédiaires, les ménages sont majoritairement aisés.

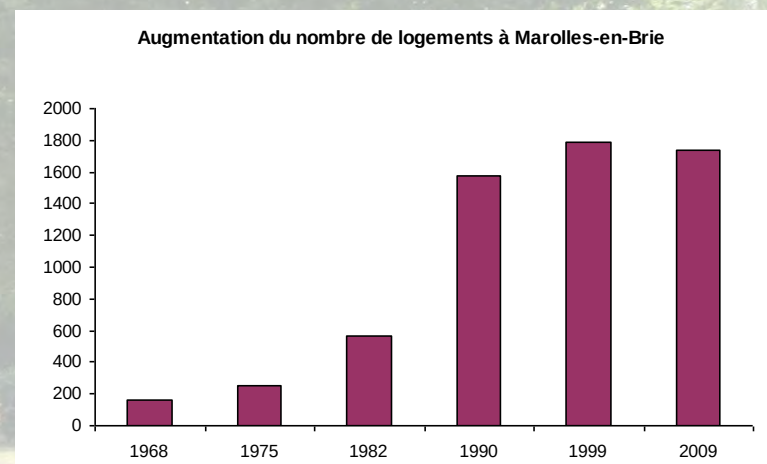
Pourtant les chiffres de l'emploi au lieu de travail sont faibles, voire très faibles. La mise en relation des deux taux d'activités et d'emplois sur le territoire met en évidence une des spécificités de Marolles comme du reste de la Communauté de Communes du Plateau Briard : les actifs travaillent en dehors du territoire, Marolles et la Communauté de Communes offrent peu d'emplois pour le type de catégorie socioprofessionnelle qui le compose.

L'activité de cette population engendre des déplacements domicile-travail importants vers d'autres bassins d'emplois ainsi qu'une utilisation quasi systématique de la voiture, la desserte en transports en commun sur le territoire étant pratiquement inexistante.

2. L'HABITAT

2.1 Evolution du nombre de logements : une croissance très forte qui s'est arrêtée depuis 1999

Evolution du nombre de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	163	252	561	1 572	1 785	1736
Augmentation		89	309	1 011	213	-49



La commune compte, au recensement de 1999, 1 785 logements pour 163 logements en 1968.

L'augmentation a donc été très récente et massive.

Elle s'est faite sur deux décennies avec la ZAC de Marolles Notre-Dame créée en 1974 et achevée en 1995.

Cette ZAC a permis de construire 1 280 maisons individuelles et des logements collectifs.

Dans la période 1990-1999, une fois la ZAC achevée, le nombre de logements neufs mis en chantier a brutalement ralenti pour se situer à 20-25 logements par an en moyenne.

La tendance actuelle est bien inférieure avec 4 logements neufs par an depuis 2008.

Les possibilités nouvelles se concentrent désormais soit dans un renouvellement du parc existant avec une mutation des quartiers pavillonnaires, ce que ne souhaitent ni la population ni la municipalité, soit dans la recherche, limitée toutefois, de terrains encore libres diffus entre les zones déjà construites.

Ces terrains existants sont rares, ils subissent de ce fait une pression foncière importante.

La municipalité a mis en place un périmètre de préemption renforcé qui lui permet d'acquérir des parcelles au fur et à mesure des mutations.

Le SAF du Val-de-Marne assiste la commune pour le portage foncier des terrains.

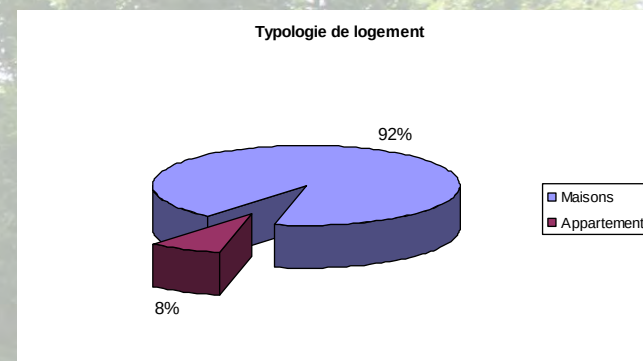
Plus récemment, entre 1999 et 2009, à l'image de la population, le nombre de logements a diminué au cours de la dernière période intercensitaire.

En effet, Marolles en Brie compte 1 736 logements en 2009 contre 1785, soit une perte de 49 logements.

Il est toutefois important de noter que le nombre de résidences principales a augmenté sur cette période (1 590 en 1999 contre 1 688 en 2009) : ceci est dû à la forte diminution du nombre de logements vacants sur le territoire (1,8 % du parc est vacant en 2009 contre 3,1 % en 1999).

2.2 Caractéristiques du parc du logement

2.2.1 La très forte prédominance de la maison individuelle



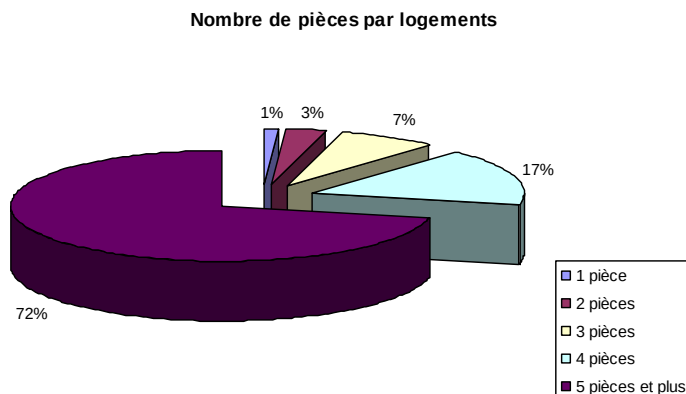
Typologie - Source : INSEE 2009

Sur 1 736 logements, 1 590 sont des résidences principales, et 81,3% sont des propriétaires.

On dénombre par exemple 1 150 logements en maisons individuelles et fermes, 41 logements en immeuble collectif et 45 autres.

La typologie des logements n'a pas évolué entre 1999 et 2009 et est toujours marquée par la prédominance de l'habitat individuel (91/92 % de pavillons et 8/9 % d'immeubles collectifs).

2.2.2 Nombre de pièces par logement



Source : INSEE 2009

En 2009, selon l'INSEE, les logements supérieurs à 4 pièces sont surreprésentés avec 89% du parc du logement, dont 72% du parc est composé de logements de 5 pièces ou plus.

Ces grands logements correspondent à l'ensemble pavillonnaire. Cette typologie du parc du logement a été réalisée pour répondre aux besoins des familles avec enfant qui sont venues s'installer sur Marolles-en-Brie à la suite de la ZAC.

Si les grands logements sont majoritaires sur le territoire communal, les logements de taille moyenne ont connu la plus forte croissance entre 1999 et 2009 avec +30,9 % pour les 3 pièces et +17,4 % pour les 2 pièces, résultat du nombre croissant de petits ménages sur le territoire.

La population vieillissant, ces grands logements répondent de moins en moins aux besoins exprimés.

De plus petits logements sont dorénavant attendus par les personnes en décohabitation, les personnes âgées, les personnes seules qui ne sont plus en mesure de supporter financièrement de

grands logements dont le coût actuel, du fait de la pression foncière, les rend difficilement accessibles à l'acquisition par des jeunes ménages.

2.2.3 Statut d'occupation

	2009	%	1999	%
Ensemble	1736	100	1590	100
Propriétaire	1372	81,3	1250	78,6
Locataire	299	17,7	299	18,8
<i>dont un logement HLM loué vide</i>	174	11,4	123	7,7
Logé gratuitement	17	1,0	41	2,6

Source : INSEE RP 1999 et RP 2009, exploitations principales

En 2009, selon l'INSEE, les résidences principales sont occupées majoritairement par des propriétaires.

Celles-ci représentent plus de 81% du parc contre 78,6 % en 1999 se traduisant par une augmentation de presque 10% en 10 ans.

Les logements loués représentent 17,7%, dont 11,4% pour le logement HLM et donc 6,3% dans le parc privé.

Si le taux de locataires reste globalement identique (17,7% en 2009 contre 18,8 % en 1999), la part des logements sociaux a augmenté, passant de 7,7% en 1999 à 10 % du parc de résidences principales.

En 2013, la commune est en déficit de 174 logements sociaux par rapport à l'objectif de 20% préconisé par la loi SRU pour les communes dotées d'un PLU, fixé désormais à 25%.

2.3 Un parc social en nombre insuffisant

Selon le dernier inventaire réalisé au titre de l'année 2012, le parc HLM représentait 10% du parc des résidences principales, soit 174 logements sociaux. Le déficit en 2012 était donc de 174 logements sociaux.

Dans son Porter à Connaissance fourni dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, le Préfet a rappelé les obligations imposées aux communes en termes de production de logements sociaux, en application de la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991, puis de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Plus récemment, le Préfet a poursuivi le rappel à ces obligations en notifiant dans un courrier à la commune les nouvelles contraintes issues de la loi dite DUFLLOT.



Logements sociaux de Valophis rue Pierre Bezançon

Conformément à l'article L.302-8 du Code de la Construction modifié par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, le Conseil

municipal doit définir un objectif de réalisation de logements sociaux correspondant à 25% du total des résidences principales. L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévus pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% de la différence entre l'objectif que s'est fixé la commune et le nombre de logements sociaux effectivement présents sur le territoire. Dans le cadre du PLH intercommunal, la municipalité a engagé des actions conduisant à des plans triennaux avec la mise en chantier de nouveaux logements sociaux au fur et à mesure des opérations à venir.



Les objectifs définis dans le PLH sont les suivants :

Etat des lieux par rapport à la loi SRU – inventaire 2011	
Résidences principales au 1 ^{er} janvier 2011	1 740
Logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2011	174
Part relative LS	10%
LS manquants (si 20%)	174
Objectif période triennale 2008-2010	25
Objectif période triennale 2011-2013	26
Logements sociaux programmés 2008-2010	15

À la suite d'un premier programme triennal, la commune dispose au 1^{er} janvier 2013 de 174 logements sociaux qui se répartissent de la manière suivante :

- 74 maisons individuelles (Logements Français) ;
- 40 maisons individuelles « le grand potager » (OPAC) ;
- 16 logements collectifs « l'Orangerie » (OPAC) - livraison 2004 ;
- 44 maisons dont 30 avec jardin (OPAC) - livraison 2006.

La municipalité devait, conformément au PLH, engager un nouvel objectif triennal qui prévoyait pour les 2 périodes triennales conduisant d'ici 2013 à un objectif de 67 logements sociaux dont 50 programmés.

Les capacités résiduelles des zones du POS ne permettent pas la réalisation de ces 50 logements. Et la municipalité étant très attachée à réaliser des opérations de logements sociaux de qualité et bien intégrés dans l'environnement, le PLU doit nécessairement trouver des disponibilités foncières nouvelles.

La Municipalité a identifié des terrains sur lesquels des opérations d'ensembles pourraient être prévus, et a fixé un objectif de réalisation de 30% de logements sociaux sur toute opération d'au moins 10 logements. Elle souhaite que ces derniers soient réalisés

sous la forme de petites unités bien insérées dans leur environnement.

Le PLH de la Communauté de Communes du Plateau Briard a fixé un objectif de production de logements jusqu'en 2013.

La commune se trouvant dans l'incapacité de produire l'objectif triennal 2008-2011, un constat de carence a été prononcé par le Préfet et Marolles s'est vu retirée son droit de préemption au profit de l'Etat.

BILAN 2008-2011	Tableau PLH 2008-2011	Production totale			Construction neuve		
		Production affichée par la commune (construction + A.A)	Production logement social	Taux de LLS dans la production de logements	Construction neuve	Construction neuve logement social	Taux de LLS neufs dans la construction neuve
	Marolles-en-Brie	3	0	0%	3	0	0%
PREVISIONS 2012-2013	Tableau PLH 2012-2013	Production affichée par la commune (construction + A.A)	Production logement social	Taux de LLS dans la production de logements	Construction neuve	Construction neuve logement social	Taux de LLS neufs dans la construction neuve
	Marolles-en-Brie	9	5	56%	2	0	0%
	Tableau PLH TOTAL (2008- 2013)	Production affichée par la commune (construction + A.A)	Production logement social	Taux de LLS dans la production de logements	Construction neuve	Construction neuve logement social	Taux de LLS neufs dans la construction neuve
	Marolles-en-Brie	11	5	45%	5	0	0%

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, juillet 2012

2.4 La répartition spatiale des logements et leur mode d'occupation

Une répartition spatiale des logements par type peut être observée sur Marolles. Elle correspond aux différentes époques d'urbanisation.

2.4.1 Le Centre Ancien

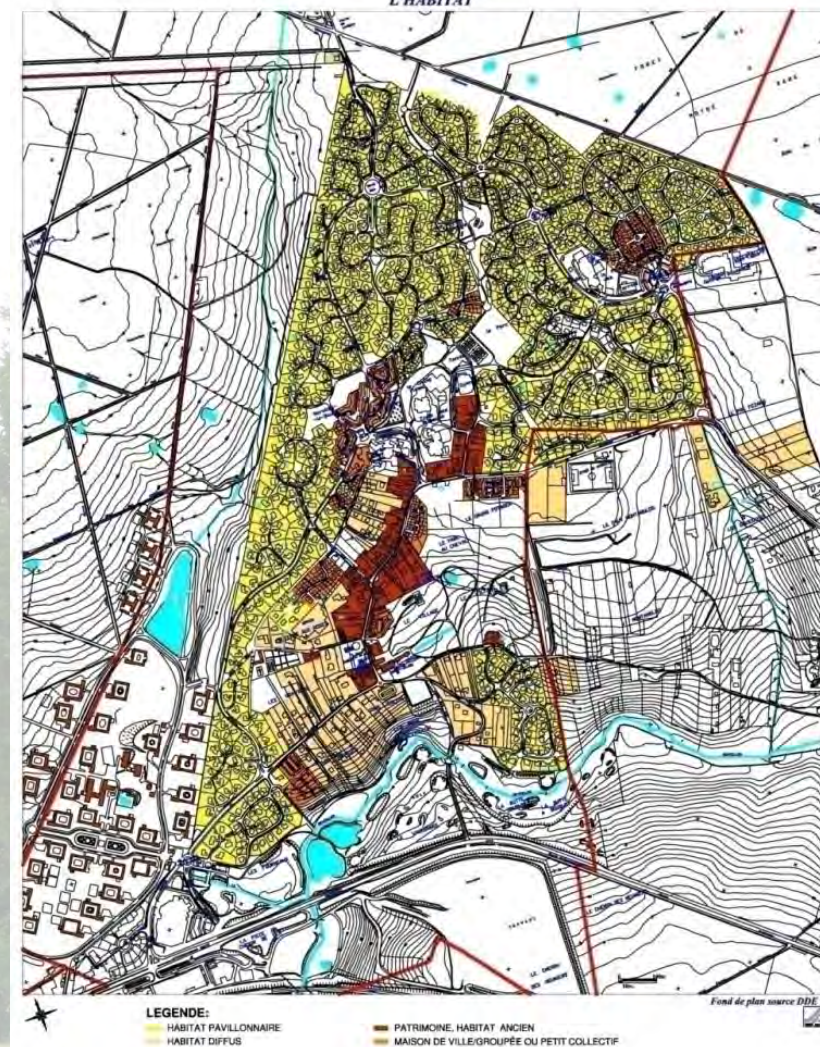
Il est composé de maisons de ville accolées ou non organisées autour de cours, présentant parfois une architecture de type briarde souvent.

Les logements sont le plus souvent de petite taille, ce bâti ancien a déjà été réinvesti avec une augmentation du niveau de confort des constructions.

Des opérations de réhabilitations ou de mutations sont possibles dans les limites des possibilités du site inscrit.

- L'habitat diffus est composé de maisons anciennes et plus récentes sur un parcellaire traditionnel (marron clair).
- L'habitat traditionnel ancien du village, site classé en partie, est souvent peu valorisé voire désinvesti (marron foncé).
- L'habitat pavillonnaire issu d'opérations d'ensembles est récent. Quelle évolution pour demain (jaune) ?
- Les maisons de ville récentes, groupées ou petits collectifs, sont peu nombreuses. Elles occupent des positions de centralité (orange).

COMMUNE DE MAROLLES-EN-BRIE PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC L'HABITAT



2.4.2 L'habitat dit diffus

Il correspond aux constructions de type pavillonnaire qui n'ont pas été réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (hors ZAC Notre-Dame). Ces constructions, plus ou moins récentes, se répartissent de part et d'autre de l'avenue de Grosbois. Ces terrains présentent des disponibilités foncières ponctuelles. De part la structure foncière, cet habitat **permet une certaine mutabilité**.

2.4.3 L'habitat de type pavillonnaire issu des opérations d'ensemble

C'est la grande majorité des logements de Marolles. Ces grands logements sont issus de la ZAC. Ils occupent presque toute la partie urbaine de Marolles jusqu'en limite du domaine de Grosbois et de la Forêt Notre-Dame.

De par la structure foncière et le mode d'occupation très caractéristique auxquels sont très attachés les Marollais, ces ensembles pavillonnaires présentent peu de potentiel de mutabilité.

2.4.4 Les maisons de type groupé ou petits collectifs

Elles sont issues de la programmation de la ZAC pour partie ou réalisées plus récemment dans le cadre des opérations de logements sociaux. Ce sont toutes des opérations récentes postérieures aux années 70. Elles se répartissent au niveau du nouveau centre ville à proximité des équipements commerciaux et à proximité du village et du parc du Prieuré ainsi que le long de l'avenue de Grosbois.

C'est dans ces opérations que se concentre l'ensemble du parc locatif social et privé. **De bonne qualité et récent, ce parc doit pouvoir s'accroître pour répondre aux besoins et à la diversification des logements.**

2.5 Les perspectives d'évolution

2.5.1 Calcul des besoins pour maintenir une croissance même modérée de la population

Selon les sources du PLH intercommunal en 2007, la commune comprend 1 653 résidences principales pour une population estimée à 5 290 habitants. 3,2 personnes en moyenne par résidence principale, ce qui représente une augmentation pour la période 1999-2005 de 99 habitants (taux de croissance annuel de 1,87% sensiblement supérieur à la période précédente où il était de 1,4%).

Cet accroissement de la population a pu être rendu possible grâce au maintien d'un solde naturel excédentaire et la réalisation sur la période de 63 logements, ce qui correspond à **10 à 15 logements par an**.

2.5.2 Calcul du point mort horizon 2013 : +135 logements

Une des méthodes d'analyse du dynamisme de construction est le calcul du point mort, c'est à dire le nombre de logements qu'une commune doit construire, à taux de vacance et de résidences secondaires égaux, pour permettre le desserrement des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement de la population) et maintenir sa population (sans augmentation démographique).

Calcul du point mort période 1990-1999 source Porter à Connaissance du PLH					
Renouvel- lement	Desserrement	Variation LV/RS	Point mort	Construct° réalisées	Différence de construct° / point mort
96	108	-185	19	213	1 120

Point mort = Renouvellement + Desserrement + Variation des LV et des RS.
Renouvellement = Parc de 90 + logements achevés entre 90 et 99 – parc de 99 (dans les secteurs déjà denses, le renouvellement du logement passe souvent par la démolition des logements anciens existants qu'il faut enlever du décompte)
Desserrement des ménages 90/99 = (Population de 90/ taille moyenne des ménages 99) – (Population de 90/ taille moyenne des ménages de 90)
Variation des logements vacants et des Résidences secondaires – Nombre de LV et de RS en 99 – Nombre de LV et de RS en 90.
Source : RGP 1990 / 1999

Si la commune construit davantage que son point mort, les constructions supplémentaires serviront à accueillir de nouveaux ménages.

Au contraire, si la commune construit moins, on supposera que les décohabitants n'auront pas pu trouver de logement sur place. La dynamique de construction est le rapport entre le nombre de logements commencés entre 1998 et 2003 et le nombre de résidences principales en 2003.

Selon les objectifs du PLH, pour répondre au calcul du point mort, la commune de Marolles-en-Brie aurait dû disposer d'une capacité nouvelle de 135 logements à échéance 2013 avec :

- 110 logements en constructions neuves dans le Centre Ancien ;
- 10 logements en secteur dit diffus ;
- 15 logements dans l'ancien dans le cadre de réhabilitations.

3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1 Les activités et les entreprises

Les activités se répartissent en quatre pôles au sein du terrain de Marolles.

3.1.1 Le pôle de la Mairie

Celui-ci comprend la Mairie elle-même et les Services Techniques. Il rassemble les activités administratives et techniques de l'ensemble de la commune.

Ces activités sont implantées historiquement dans les anciennes fermes du village qui ont définitivement cessé leur activité à la suite de la ZAC de Notre-Dame.

Le village ne comprend plus actuellement de commerces, le dernier café restaurant ayant fermé.

3.1.2 Le pôle d'activités des Buissons

Il correspond au nouveau centre ville qui s'est décalé du Centre Ancien lors de la réalisation de la ZAC.

Il est regroupé autour d'une forme urbaine plus dense organisée autour d'une place. Il rassemble également des équipements communaux :

- L'école des Buissons ;
- La bibliothèque municipale ;
- La crèche ;
- L'espace des Buissons ;
- Le complexe sportif.

Il comprend également des services et commerces avec :

- Quatre enseignes alimentaires :
 - Superette ;
 - Boucher charcutier ;
 - Boulanger pâtissier ;
 - Fruits et légumes.
- Six enseignes de services à la personne :
 - Deux salons de coiffure ;
 - Un salon d'esthétique ;
 - Une boutique d'habillement ;
 - Un pressing.
- Autres services :
 - Une pizzeria ;
 - Un fleuriste ;
 - Deux agences immobilières ;
 - Une boutique de cadeaux et jeux ;
 - La Poste ;
 - Deux banques ;
 - Une pharmacie ;
 - Une maison de la presse.
- Des services de soins privés divers.

Ce pôle répond aux besoins de proximité des Marollais, toutefois son rayonnement semble limité.

3.1.3 Le pôle d'activités de la Saussaye

C'est un secteur commercial et artisanal, situé au Nord de la commune et réalisé en RDC au sein d'une opération de constructions collectives. Il répond également à des besoins de proximité avec des commerces alimentaires, salon de coiffure, bijouterie, pharmacie, pizzeria, vidéo club, prothésiste, plombier. Il profite de la présence du collège.

3.1.4 Le pôle économique de la Tuilerie

C'est le principal pôle économique de Marolles-en-Brie.

Il se répartit de part et d'autre de la RN19 sous la forme de zone d'activités spécifique.

- La ZA du Vallon : 5 entreprises, dont l'une compte plus de 400 salariés ;
- La ZA de la Tuilerie : 1,5 ha – 16 entreprises totalisant 93 salariés ;
- La ZA de Grosbois : 2 ha, 4 entreprises et 30 salariés.



Source : DRIEA IDF

Les zones d'activités du territoire marollais sont relativement récentes et ont connu un fort développement sur une courte période.

Actuellement il n'existe plus de disponibilités foncières pour l'extension de nouvelles zones d'activités.

Certains secteurs sont donc en voie de reconversion comme « l'Actipôle » qui représente 8.000 m² d'activités et 2.000 m² de bureaux en fin de reconversion – restructuration.

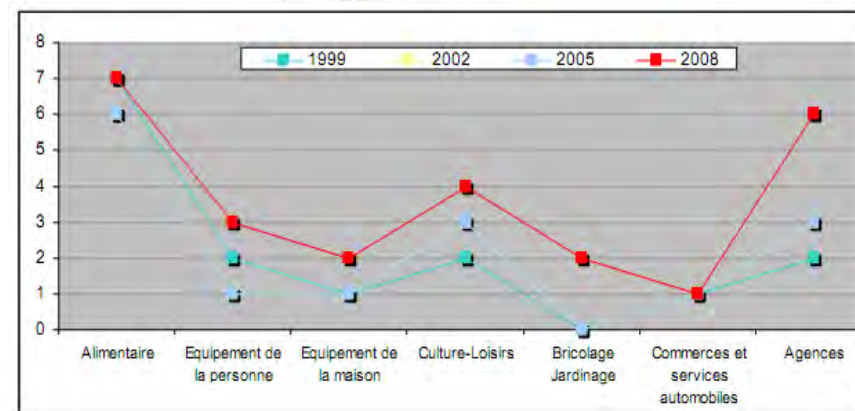
Côté Nord, l'activité se répartit en deux secteurs de part et d'autre de la RD33 avec d'une part les activités diversifiées d'Actipôle et d'autre part des activités de services, coiffeur, restaurant, activités liées à l'automobile, hôtellerie et le golf qui est un élément très actif et qualitatif à proximité immédiate de l'entrée des zones d'activités.

De l'autre côté de la RN19, côté Villecresnes, les activités industrielles sont plus importantes.

3.1.5 L'équipement commercial

Aujourd'hui, la commune de Marolles-en-Brie possède 43 commerces et services sur son territoire (dont 22 sur le pôle des 4 Saisons), ce qui représente une densité commerciale de 8,04 établissements pour 1.000 habitants. Ils se répartissent entre 7 commerces alimentaires, 13 commerces non alimentaires, 10 services aux particuliers, 7 agences et 6 hôtels/café/restaurants. 2 locaux vacants sont actuellement en attente de repreneur.

Si le nombre de commerces a augmenté dans tous les secteurs entre 1999 et 2009, les agences immobilières ont connu la plus forte croissance, avec une hausse de 200% de leur nombre sur cette période.



Source : Porter à Connaissance de l'Etat, juillet 2012

3.2 L'emploi à Marolles-en-Brie

En 1999, l'emploi proposé à Marolles concerne plutôt les professions intermédiaires, puis les ouvriers, puis les employés. L'emploi cadres et artisans-commerçants vient, en nombre, en dernière catégorie.

La comparaison avec la situation au moment du recensement 1990 où les emplois ouvriers étaient majoritaires montre que l'inadéquation entre les emplois proposés et les catégories socioprofessionnelles des actifs est en voie de relatif équilibrage avec une augmentation forte des professions intermédiaires.

Ce contexte favorable est à nuancer avec le faible niveau du nombre d'actifs marollais travaillant effectivement sur la commune. Seulement 254 actifs Marollais sur 2 436 soit 10,4% ont un travail sur la commune.

	2009		1999	
Agriculture	20	1,8 %	12	1,1 %
Industrie	373	34,1 %	366	33,4 %
Construction	39	3,6 %	89	8,1 %
Commerce, transport, service	373	34,1 %	362	33,0 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	286	26,2 %	267	24,4 %

L'ensemble des secteurs a vu augmenter le nombre de ses emplois, mis à part le secteur de la construction, qui a perdu plus de 56% du nombre de ses emplois entre 1999 et 2009.

COMMUNE DE MAROLLES-en-BRIE (source CCIP 94)

ETABLISSEMENTS

Secteurs d'activité

Secteurs d'activité	Nombre d'établissements	Part dans le département	Répartition par tranche d'effectifs salariés					
			0	1 à 9	10 à 99	100 à 499	500 et +	Total
AGRICULTURE	3	0,8%	2	0	0	0	0	2
INDUSTRIE	17	0,4%	6	5	3	1	0	15
CONSTRUCTION	12	0,2%	4	7	0	0	0	11
COMMERCE	47	0,3%	21	18	1	0	0	40
SERVICES	154	0,3%	83	50	7	0	0	140
TOTAL	233	0,3%	116	80	11	1	0	208

Les secteurs les plus représentés sont ceux du commerce et des services, avec 86,3% des établissements de la commune. A l'image du nombre d'emplois, le secteur de la construction est sous-représenté (5,2 %).

En termes de nombre de salariés, les établissements de moins de 10 salariés représentent 94,2% du nombre total d'établissements. Un seul établissement industriel accueille plus de cent salariés.

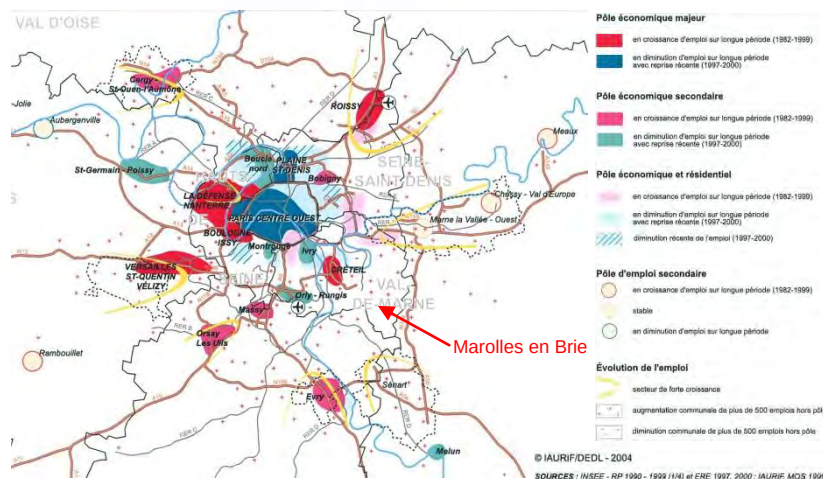
3.3 Les perspectives de développement

Les perspectives sont à resituer dans le contexte général de cette partie de l'Ile-de-France. Située en limite Sud-Est du département du Val-de-Marne, Marolles-en-Brie est en retrait de l'arc économique qui relie les pôles d'emploi d'Orly-Créteil et Marne-la-Vallée. Au plus proche du Plateau Briard, les zones d'emploi principal sont les suivantes :

- Créteil (pôle économique majeur) avec 63.000 emplois ;
- Orly – Rungis : 104.000 salariés ;
- Saint-Maur : 22.000 salariés ;
- Le Haut Val-de-Marne : 26.500 salariés.

Plus au Sud, un second arc se dessine entre Evry, Sénart et pour une moindre attractivité Brie-Comte-Robert.

La carte réalisée par l'IAURIF met en évidence une perspective de développement fort des pôles de Créteil, Marne-la-Vallée, Evry et Sénart et une augmentation diffuse de l'emploi hors pôles sur le Plateau Briard.



Un développement économique plus significatif est travaillé au niveau de la Communauté de Communes du Plateau Briard à qui les compétences du développement économique ont été transférées.

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

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

Par ailleurs, si Marolles ne dispose plus de disponibilités foncières, elle doit s'attacher à définir les conditions de maintien des activités existantes dans les zones spécifiques (golf, SEECF) et au sein du terrain plus résidentiel pour les activités de proximité de commerces et de services à la personne.

Autre piste pour Marolles, le télétravail par le renforcement des réseaux câblés dont la fibre optique mise en place au dernier trimestre 2013.

Dans la perspective de relancer la démographie marollaise, un rythme moyen de construction de 25 logements par an inscrit dans le Programme de l'Habitat intercommunal de 2007 est nécessaire.

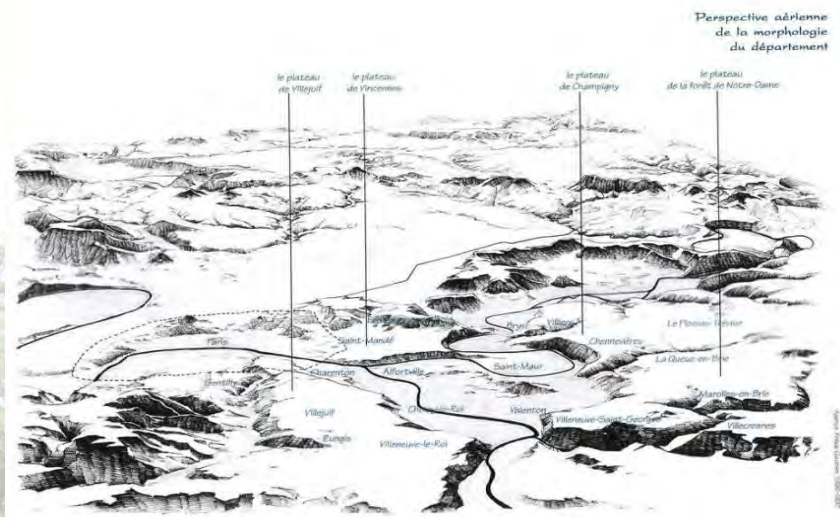
Une opération d'aménagement raisonnable va être réalisée en cœur de village prévoyant la construction d'une centaine de logements.

Afin d'améliorer la mixité urbaine et sociale, une trentaine de logements sociaux seront construits sous forme de petites opérations bien intégrées dans l'environnement.

PARTIE 3 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. GEOGRAPHIE PHYSIQUE

1.1 Morphogéologie



Le socle morphologique du bassin parisien est issu de deux grandes périodes de formation :

- Une première période de sédimentation qui a duré des centaines de millions d'années, où la mer a périodiquement envahi le territoire régional. Celle-ci a constitué un gigantesque « mille-feuilles » où se sont entassées des couches de calcaire, de sable d'argile, de gypse ;

- Une seconde période d'érosion qui a débuté il y a cinq millions d'années, au cours de laquelle les mouvements violents du massif des Alpes ont entraîné une remontée du bassin parisien par rapport au niveau de la mer.

L'érosion a alors sculpté les couches sédimentaires qui atteignent 200 mètres. L'alternance de couches dures calcaires et de couches tendres argileuses ou sableuses a conduit au dégagement de quatre grands plateaux.

Géographiquement, le Val-de-Marne est inclus dans le plateau de Brie. Ses limites orientales s'étendent jusqu'à Reims, et ses limites occidentales jusqu'à Paris. Au sein du plateau de Brie, il convient de distinguer, pour le Val-de-Marne, plusieurs plateaux dont deux intéressent Marolles-en-Brie :

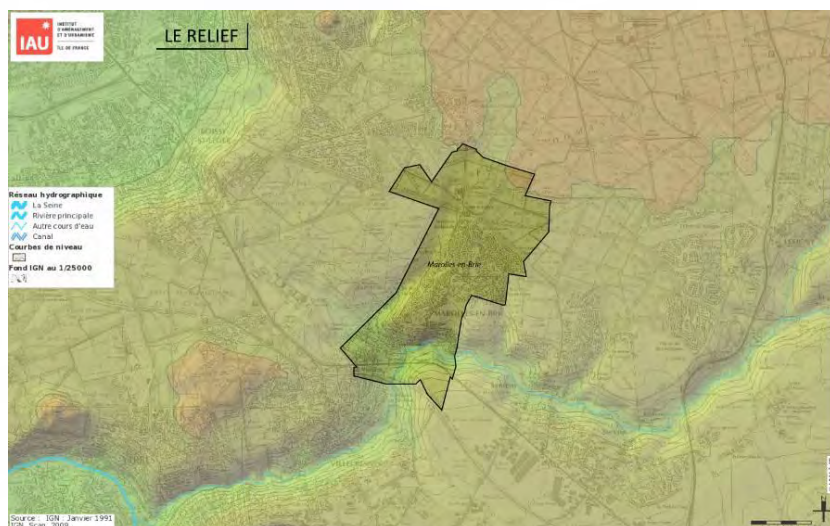
- Le plateau de la Forêt Notre-Dame ;
- Le plateau secondaire de Villecresnes.

Entre ces deux plateaux, le Réveillon, affluent de l'Yerres, a trouvé son passage et Marolles s'est développée sur sa rive droite.

Les reliefs du plateau qui se développe au Nord vers la Forêt Notre-Dame sont peu prononcés avec une altimétrie aux cotes NGF 95 à + 100.

Les différences altimétriques de la vallée du Réveillon sont par contre beaucoup plus prononcées et confèrent à la commune des points de vue remarquables au niveau des paysages.

Le niveau le plus bas de la commune se situe à l'altitude de + 58 NGF à la sortie du Réveillon qui coule d'Est en Ouest vers Villecresnes. Les coteaux présentent une différence altimétrique d'une trentaine de mètres avec une pente pouvant dépasser les 12%.



Sous le manteau de terre végétale des limons des plateaux, le sous-sol de la commune comprend des formations de brie marno calcaire entrecoupées de niveaux argileux avec des calcaires lacustres meuliérisés et fortement décalcifiés présentant une couche d'argile de 3 à 6 mètres d'épaisseur.

Dans les petites vallées, là où se sont développées les "alluvions modernes" (FZ sur la carte), affleure une couche de marnes blanches de Pantin (E7 b2 datant du Bartonien supérieur), toujours masquée par une mince couche d'éboulis.

Cette assise est recouverte par des marnes vertes et des glaises à cyrènes (G1 a). Les marnes vertes se composent de bancs d'argile compacts et tenaces, à forte densité. La masse, dont l'épaisseur moyenne est de 5 mètres, repose sur celle des glaises à cyrènes, composées d'argiles marneuses jaunes, vertes et grises, comportant des filets de sables fins et parfois des niveaux fossilifères.

Au-dessus, on rencontre un substrat de meulière de brie (G1 b du Sannoisien), lequel constitue la plateforme structurale supérieure de la Brie, d'une puissance moyenne de 10 mètres.

Un banc peu épais de graviers des hauts plateaux (P - Cailloutis de Sénart) repose immédiatement sous la couche géologique supérieure représentée par le limon des plateaux (LP), formation meuble constituée de dépôts argilo-sableux fins et compacts.

C'est ce niveau géologique, à la fois riche en éléments minéraux et de bonne qualité hydrologique, qui a donné toute la richesse agronomique à cette région de la Brie.

Certaines de ces marnes qualifiées « d'argiles gonflantes » sous l'effet de l'eau ont entraîné des désordres au niveau des constructions conduisant à l'élaboration du Plan de Prévention contre les Risques de déshydratation – réhydratation des sols, dont l'approbation est imminente.

Les terrains sont donc très peu perméables et très sensibles aux précipitations qui ont pour exutoire naturel le ru du Réveillon.

La totalité des parties urbanisées de Marolles comprend un réseau d'assainissement du type séparatif avec un rejet des eaux pluviales vers le Réveillon.

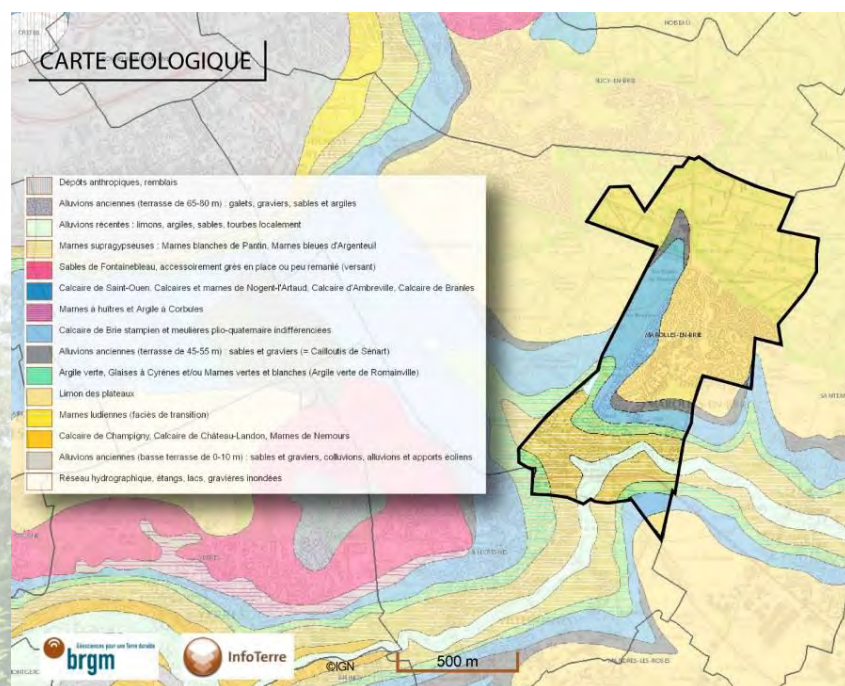
Le réseau hydraulique général s'organise autour de trois bassins versants principaux :

- Le Réveillon qui traverse le Sud de la commune ;
- L'Yerres dans lequel se jette le Réveillon et qui coule à environ 3,7 kilomètres au Sud Ouest ;
- La Seine dont l'Yerres est l'affluent, et qui coule à environ 7 kilomètres à l'ouest.

La Marne s'écoule d'Est en Ouest à plus de 7 kilomètres au Nord.

Le réseau hydrographique draine des eaux en provenance de la Forêt Notre-Dame qui sont canalisées à travers le réseau communal pour réapparaître dans le ru de la Saussaye au niveau de Santeny.

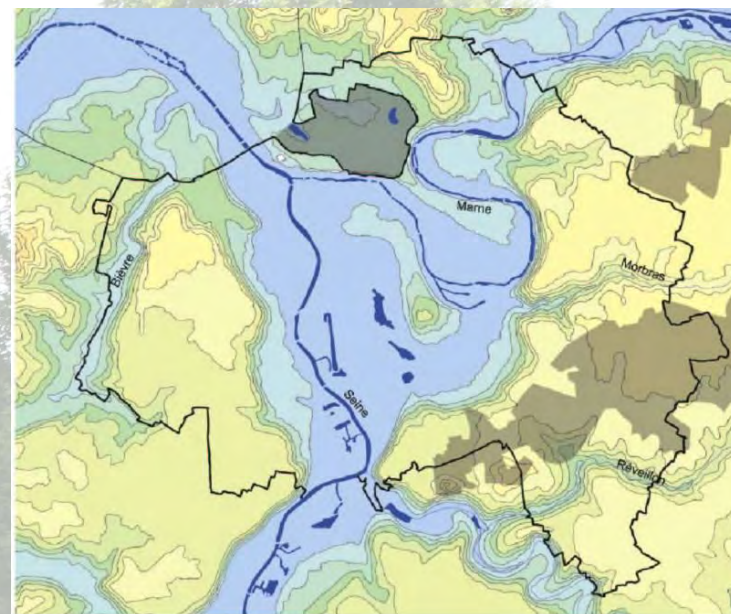
Le domaine du parc du Cheval Français est également drainé à partir du ru de Marolles qui se jette dans un bassin extérieur avant d'être canalisé pour réapparaître au niveau du ru de Boissy-Saint-Léger qui a également pour exutoire le ru du Réveillon.



1.2 Hydrologie

Le terrain communal est traversé par le ru du Réveillon, affluent de l'Yerres, elle-même affluent de la Seine.

Du fait de la faible perméabilité des sols et de l'importance des bassins versants amont, Paris et les départements de la Seine et de la Marne ont connu d'importantes inondations.



1.2.1 Le ru du Réveillon

Le Réveillon est affluent de l'Yerres, après avoir traversé les communes de Chevry-Cossigny, Férolles-Attilly, Servon et Santeny.

La caractéristique principale de ces cours d'eau est qu'ils constituent des émissaires fragiles compte tenu de leurs faibles débits pour les rejets des communes qu'ils traversent. Leur faible pouvoir de dilution rend nécessaire une épuration performante des effluents, des eaux usées mais aussi des eaux pluviales.

À ce titre, une station de dépollution a été créée à Servon, en bordure du Réveillon, afin de permettre le traitement des eaux de ruissellement et d'éviter le rejet de produits nocifs dans la rivière en cas de pollutions accidentelles.

De même, il a été mis en place des bassins de retenue pour les eaux pluviales, lesquels régulent le débit des eaux en cas d'orage et sont équipés d'ouvrages de prétraitement permettant la dépollution de ces eaux.

Selon le SDAGE, les objectifs de qualité sont le bon potentiel écologique en 2021 et le bon état chimique en 2027.

1.2.2 Les ressources en eau

Du point de vue hydrogéologique, il existe deux nappes importantes :

- La première à la base de la formation de la Brie, au contact des marnes vertes sous-jacentes, à laquelle s'alimentent tous les anciens puits du plateau souvent abandonnés parce que leur débit est insuffisant et parce que, trop souvent transformés en puisards lors de l'installation des adductions d'eau ayant provoqué une pollution de nappe ;
- La deuxième est celle contenue dans la formation de Champigny dont les calcaires peuvent avoir une porosité et une perméabilité très élevées. ils fournissent alors, lorsqu'ils sont en position topographique favorable, des débits très élevés.

La commune est concernée par la proximité des captages d'eau potable sur Marolles et sur Santeny, dont deux sont actuellement en service : « Fontaine froide » et « Montanglos », exploités par la Société Lyonnaise des Eaux. Ces captages sont protégés par une

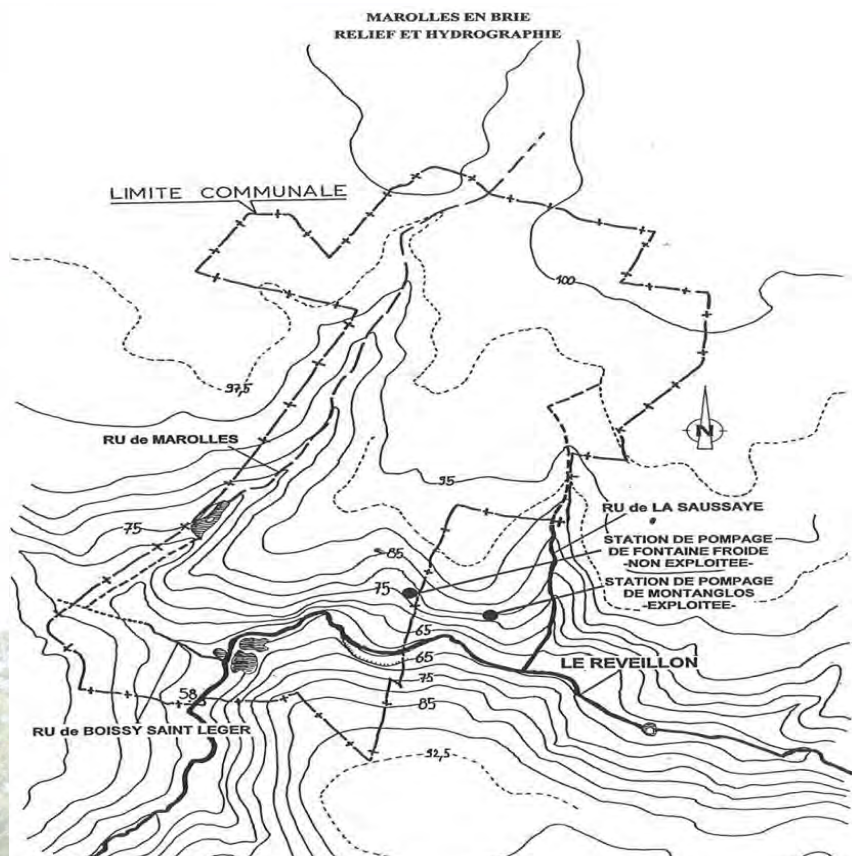
servitude d'utilité publique, évitant ainsi toute pollution à leurs abords.

1.2.3 Protection du puits contre la pollution

Le puits de captage est situé sur le flanc de la vallée, à plusieurs mètres en dessous de la base du calcaire de Brie qui n'affleure pas au voisinage, n'approchant de la surface du sol que vers le fond de la vallée où il est masqué. La coupe observée a été la suivante :

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - limons et argile solifluée | 5 mètres ; |
| - marnes | 11,10 mètres ; |
| - calcaires brechiques | 10,90 mètres ; |
| - calcaire silicifié massif | 1,60 mètres ; |
| - calcaire très fissuré | 5,40 mètres ; |
| - calcaire marneux | 3,10 mètres ; |
| - marnes | 10,00 mètres. |

Ce sondage sous une couverture marneuse a donc atteint le calcaire de Champigny qui est aquifère. Le tubage plein de 25 mètres de hauteur, qui a été cimenté, isole les eaux d'infiltration superficielles.



1.2.4 Les Zones Humides

Les dispositions de la loi du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau) ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, visant notamment à assurer la préservation des zones humides.

D'après l'article 2 de cette loi, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou

temporaire » et dont « la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région Ile-de-France en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.
-

Ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides, consultables via l'interface cartographique CARMEN.

Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes.

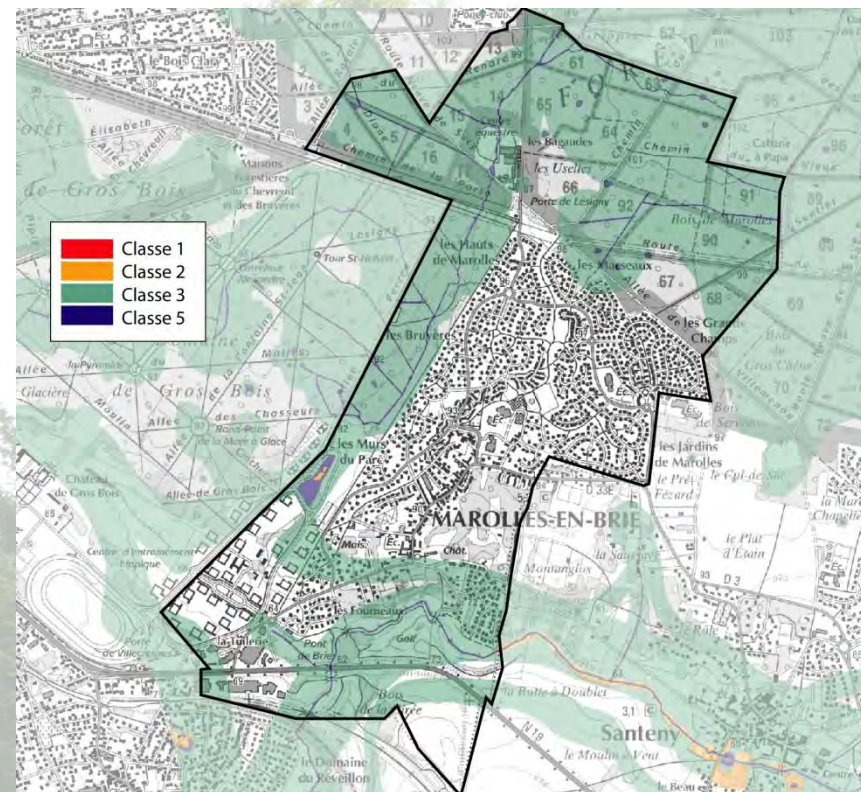
Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Classification de la DRIEE Ile -de-France pour les zones humides

Source : DRIEE Ile -de-France, Article Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France du 15 novembre 2010

La ville de Marolles est concernée par :

- Une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 2 sur un secteur limité géographiquement : il s'agit de deux îlets au milieu du lac de Grosbois ;
- Des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 sur de larges emprises notamment sur la Forêt Notre-Dame, le domaine de Grosbois ainsi que la vallée du Réveillon ;
- Des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classes 5, qui correspondent aux zones d'eau, à savoir le ru du Réveillon et autres petits cours d'eau ainsi que les mares.



Les zones humides
Source DRIEE IDF – 2010

1.2.5 Protection de Paris contre les inondations

L'Institution Interdépartementale des Barrages-Réservoirs du Bassin de la Seine (IIBRBS), composée des départements de la Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et de Paris, entreprend de régulariser les flots de la Seine notamment après la grande crue de 1924.

Un programme de travaux fut établi en 2 étapes. La première étape consista à construire 4 réservoirs, entre 1932 et 1949, dont celui de Champaubert-aux-Bois en 1938.

Celle-ci se révéla rapidement insuffisante, surtout après les inondations de 1955 qui démontrèrent l'urgence de réaliser la 2ème étape, comportant des ouvrages beaucoup plus conséquents puisqu'ils devaient assagir la Seine, la Marne et l'Aube.

Sur Marolles, un bassin de rétention a été réalisé au niveau du golf.

1.2.6 Protection contre les pollutions

Les données de qualité du Réveillon à la station R1 (golf de Marolles) sur la période 2009-2011 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Le Réveillon à R1	Bilan de l'Oxygène				Température	Nutriments						Acidification
	O2	% O2	DBO	COD	T°	PO4	P tot	NH4	NO2	NO3	NO3 OPE	pH
Date prélèvement	mg O2/L	%	mg O2/L	mg C/L	°C	mg PO4/L	mg Ptot/L	mg NH4/L	mg NO2/L	mg NO3/L	mg NO3/L	UpH
Qualité 2009	6,51	65,3	7,7	14,0	18,56	1,40	0,31	2,47	0,24	15,6	15,6	5,76
Qualité 2010	6,83	45,6	2,5	6,0	19,2	0,81	0,3	0,23	0,25	29,0	29,0	8,3
Qualité 2011	6,38	45,6	3,7	7,1	19,4	0,57	0,57	0,30	0,23	22,0	22,0	8,49

1.3 Le climat

Les départements de Paris et de la petite couronne sont soumis à un climat océanique dégradé.

1.3.1 Précipitations : fréquentes mais généralement faibles

Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de 650 mm, le nombre moyen de jours de pluie (précipitation supérieure ou égale à 1 mm) est de 111 (le nombre de jours de précipitation supérieure à 10 mm est de 16). Depuis le début des relevés au Parc Montsouris (1873), l'année la plus sèche a été 1921 avec seulement 267 mm et la plus arrosée l'an 2000 avec plus de 900 mm. Le 6 Juillet 2001, on a enregistré la hauteur maximale de précipitations en 24 heures avec 104,2 mm.

1.3.2 Températures : douces en moyenne

Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7°C. Sur les trente dernières années, le 17 Janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9°C. En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Juillet et Août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C. La température dépasse 25°C 43 jours par an en moyenne (9 jours par an, elle est supérieure à 30°C). En 1976 et 1995, la température a dépassé 30°C pendant 23 jours.

1.3.3 Vent : prédominance de Sud-Ouest et Nord-Est

Les vents les plus forts sont de Sud-Ouest. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h (100 km/h) en moyenne 44 jours (1 jour) par an. Le 26 Décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris.

Au sommet de la Tour Eiffel, elles ont dépassé 220 km/h.

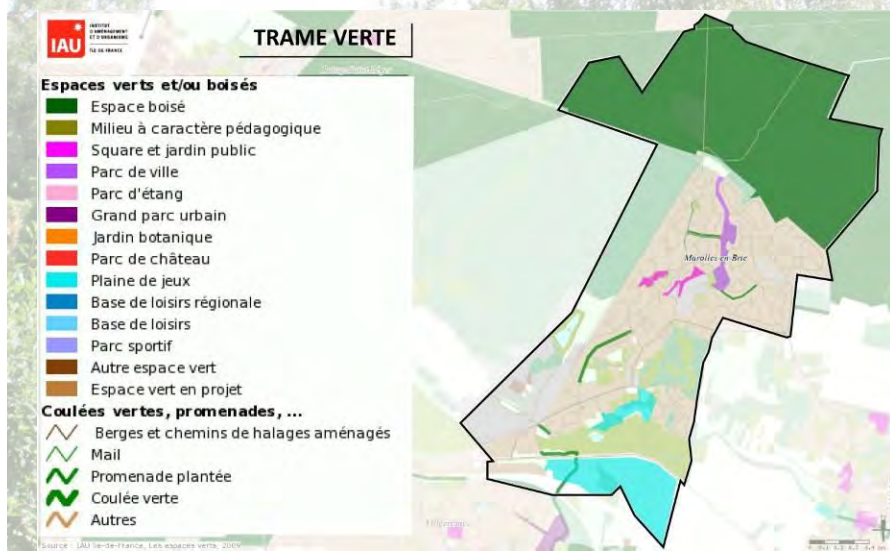
Cette tempête a laissé des marques dans le paysage marollais puisque de nombreux arbres étaient tombés en Forêt Notre-Dame, dans le parc du Prieuré et surtout dans le domaine de Grosbois.

1.3.4 Phénomènes

Les orages se produisent essentiellement de Mai à Août environ 18 jours par an. Il ne grêle que 3 jours par an. En moyenne, il neige 11 jours. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XX^{ème} siècle (en moyenne 10 jours par an).

Marolles a connu deux épisodes orageux remarquables les 8-9 / 19 juin 2013. A ce titre, une demande de reconnaissance en état de catastrophe naturelle a été formulée le 4 juillet 2013.

2. LES ESPACES NATURELS



2.1 Les ZNIEFF

Marolles-en-Brie s'appuie au Nord-Est sur la Forêt Notre-Dame et sur le domaine de Grosbois qui occupe la partie Ouest de la commune.

Ces massifs sont intéressés tous les deux par des périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF) aux numéros d'inventaire 110001703 et 110030004

Au sein de la Forêt Notre-Dame, les ZNIEFF du type 1 concernent la mare des Uselles, la mare des Marseaux, les landes à Papa – pré du Grippet et la friche de la Grésille dont la qualité du biotope peut être consultée dans les fiches ZNIEFF aux numéros d'inventaire 1100020444, 110001707, 110020435 et 110001716.

La Forêt Notre-Dame a le statut de forêt domaniale depuis 1980 et représente une superficie de 1 403 ha dans le Val-de-Marne pour 2 022 ha en tout.

Elle fait partie de l'Arc boisé qui, avec une superficie totale de 3 030 hectares s'étend sur trois départements : le Val-de-Marne 70%, la Seine-et-Marne 20% et l'Essonne 10%.

Ce massif boisé aux portes de l'agglomération représente un lieu de détente majeur pour les citoyens.

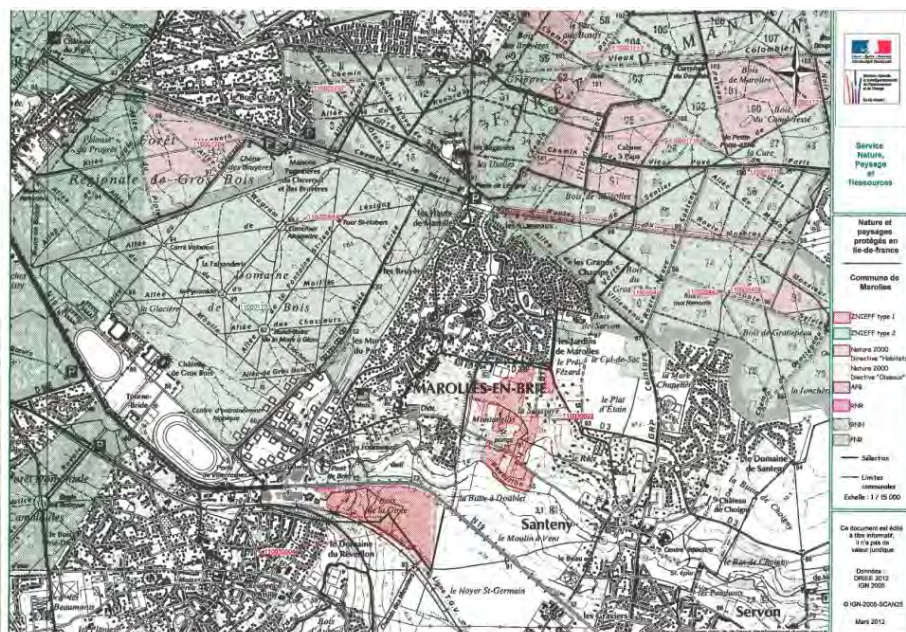
Sa forte fréquentation a orienté les aménagements et la gestion de la forêt par l'ONF qui la destine principalement à l'accueil du public et secondairement à la production de bois d'œuvre.

Cette forêt est reconnue pour être d'une exceptionnelle richesse écologique pour une forêt proche de Paris.

Les nombreuses ZNIEFF sur la Forêt Notre-Dame attestent de ce patrimoine.

Au niveau pédologique, la fine couche de limon des plateaux qui recouvre le plateau de Brie donne un aspect caractéristique aux forêts de la Brie boisée.

Ce revêtement imperméable permet l'existence de nombreuses mares, plus ou moins profondes, correspondant souvent à d'anciens trous d'extraction de meulière. Elle détermine également la présence en zone centrale de landes humides.



La flore recèle un bon nombre de plantes rares ou très rares dans la région. La mise en place d'un comité de suivi écologique en 1992 a permis de mieux prendre en compte cette problématique dans la gestion du domaine forestier. La tempête de 1999 a conduit à maintenir des clairières ouvertes, favorisant une diversification des milieux et des paysages.

La forêt Notre-Dame est divisée en 210 parcelles d'une surface moyenne de 10 hectares, classées en trois groupes :

- Le groupe de régénération, environ 500 ha qui seront replantés essentiellement de chênes, exploitables à 180 ans ; ces travaux seront complétés par l'introduction d'essences transitoires tels le chêne rouge et le pin laricio dont l'âge d'exploitabilité est de l'ordre de 100 ans ;
- Le groupe d'amélioration, environ 950 ha où les travaux assureront soit le maintien du taillis sous futaie (TSF) soit la constitution d'une futaie sous couche ou d'un TSF à partir de taillis actuels ;
- Le groupe d'attente formera en principe le futur groupe de régénération dans l'application du deuxième plan d'aménagement entre 2002 et 2021.

La petite faune y est présente avec de nombreux petits mammifères, toute comme la grande faune avec les chevreuils et les sangliers.

Son existence est un atout pour la qualité écologique de l'Arc boisé et de Marolles, même si la présence des animaux aussi proche des espaces urbains peut parfois poser des problèmes. Certains jardins d'habitation en lisière de la forêt sur les communes de Boissy et Sucy ont subi des dégâts. Les champs des agriculteurs sont parfois dévastés mais des indemnités leur sont versées.

L'ONF régule les populations une fois par an pour maintenir l'équilibre avec la végétation à l'intérieur du massif, améliorer la sécurité des routes périphériques, limiter les dégâts sur les cultures et les espaces urbains.

2.2 Le domaine de Grosbois



Perspective visuelle protégée sur le château de Grosbois

Le domaine de Grosbois se situe pour sa part principale sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Grosbois comprend le château qui est un monument historique achevé au XVII^e siècle sur une propriété qui, à l'origine, appartenait au domaine royal.

Ce château est la propriété de la Société d'Encouragement du Cheval Français depuis 1962. Il dispose d'un parc à la française.

150 hectares appartenant à la Région Ile de France sur Boissy-Saint-Léger sont ouverts au public.

Les parties comprises sur Marolles-en-Brie sont situées à l'Est de l'allée ferrée.

Le centre d'entraînement hippique de Grosbois dispose d'une entrée sur Marolles avec une mise en perspective du château qu'il convient de protéger au titre de son caractère remarquable (perspective visuelle).

2.3 Le parc du Prieuré



Le parc du Prieuré est à l'origine de la fondation de la commune et se trouve aujourd'hui cerné par l'urbanisation à l'exception de sa façade Est sur Santeny. Il est identifié en espace vert au SDRIF actuel et protégé au PLU de la commune par une zone N et un classement en Espace Boisé Classé.

2.4 La vallée du Réveillon et le golf de Marolles





Le golf occupe toute la rive Nord de la Vallée du Réveillon. Il comprend « neuf trous » avant son extension à 18 trous en 2014, et s'étend au Sud jusqu'aux merlons paysagers qui établissent une barrière visuelle et sonore avec la RN19.

La commune a pour but son agrandissement au-delà de la limite actuelle de la RN19.

Les terrains de l'extension sont concernés par la ZNIEFF de type 2 « les friches de la Girée » au Sud de la commune, dont le numéro d'inventaire est le 110030004.

2.5 Le « réseau vert » urbain



Il s'agit du parc urbain qui constitue une coulée verte aménagée entre les secteurs résidentiels pavillonnaires, et relie au Nord la Forêt Notre-Dame avec le secteur des équipements au Sud contigu au village.

Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC Marolles Notre-Dame a été pensé avec différents niveaux de réseaux de dessertes : les voies principales structurantes qui sont accompagnées de part et d'autre par des chemins piétons, les voies secondaires qui desservent les lots, et un maillage piétonnier ouvert aux cycles non motorisés qui parcourent toute la ZAC depuis le village et joint la Forêt Notre-Dame.

Ce maillage permet aux habitants de Marolles de parcourir la commune par un réseau alternatif à celui emprunté par la circulation automobile.



2.6 Les terrains situés au Sud de la RN19

Ce sont des terrains compris entre la RN19 et l'emprise du TGV. Le Bois de la Girée en fait partie. Ils ont subi des réaménagements mais n'en constituent pas moins un espace naturel important pour la commune.

2.7 Les friches du centre ancien

Dans le centre ancien, plusieurs terrains non bâtis constituent aujourd'hui des friches, et notamment l'ancien terrain des serres.

Ces terrains sont concernés par un projet d'aménagement.

Dans ce cadre, des études ont été menées, permettant d'évaluer la richesse faunistique et floristique.

Les friches du centre ancien, entourées par l'urbanisation, correspondent à une zone de refuge pour la flore et la faune du secteur puisqu'il s'agit des seuls espaces où la flore spontanée peut se développer.

Les parcelles étant régulièrement fauchées, c'est essentiellement une flore herbacée qui se développe.

Dans l'ancienne roseraie, subsistent quelques espèces horticoles, mais l'essentiel de la flore herbacée est composée d'espèces caractéristiques des prairies mésophiles.

L'ensemble des espèces observées est très commune à ce type de milieu et capable de coloniser rapidement des espaces laissés vacants.

Ainsi, les études ont montré que malgré la proximité de la Forêt Notre-Dame, aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'est observée sur le site du projet.

En ce qui concerne la faune, la richesse potentielle des friches est liée à la proximité de la Forêt Notre-Dame et à l'importance des jardins dans le secteur pavillonnaire.

Nombre des espèces recensées sur le site sont protégées au titre de la réglementation française.

Toutefois, ces espèces demeurent communes pour le type de milieu rencontré.



Friche du centre ancien, anciennes serres

2.8 Trame verte et bleue

La trame verte de la commune de Marolles-en-Brie est riche de ses forêts et boisements qui représentent des espaces de biodiversité remarquable : forêt Notre-Dame, bois de Grosbois, domaine du Prieuré.

La connexion entre les grands espaces boisés et le maintien des lisières forestières constitue l'un des enjeux importants de ces espaces.

La trame verte est complétée par un important réseau d'espaces verts urbains (mail vert piéton, parc, golf, jardins privés, haies de clôture épaisses, friches...), véritable réservoir de biodiversité dite ordinaire.

Ces formations, essentiellement herbacées, abritent principalement des espèces banales mais jouent cependant un rôle important dans la diffusion des espèces.

Les principaux enjeux les concernant sont la mise en œuvre d'une gestion extensive sur une partie de l'espace et le maintien de connexion entre les principaux ensembles.

La trame bleue se concentre autour du ru du Réveillon, au Sud de la commune.

La zone humide alluviale se trouve coupée par deux infrastructures de transport importantes (la RN19 et la voie ferrée) qui fragilisent l'écosystème.

La trame bleue se situe également autour de la Forêt Notre-Dame, zone de boisement humide de plateau et espace de concentration de mares et de moulières.

Les zones humides sont des zones de transition à l'interface du milieu terrestre et du milieu aquatique.

Elles sont caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans les horizons superficiels du sol, au moins temporairement et par une végétation, quand elle existe, de type hygrophile, c'est-à-dire adaptée à la submersion ou aux sols saturés d'eau.

Les habitats constituant les zones humides participent non seulement à la sous-trame bleue mais également aux autres sous-trames arborée, herbacée et agricole.

Plusieurs petits cours d'eau intermittents fonctionnels sont identifiés au sein de la Forêt Notre-Dame.

L'identification de la Trame verte et bleue vise à renouveler, conserver et améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à permettre l'adaptation des espèces aux évolutions du climat.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont l'élaboration est fixée par les lois Grenelle I et II.

Ce document cadre est co-élaboré par l'Etat et le Conseil Régional, en association avec un « comité régional trame verte et bleue », et l'ensemble des partenaires régionaux concernés.

Ce projet de SRCE francilien est en cours d'élaboration et n'est pas opposable.

Il a été soumis à consultation auprès des groupements de collectivités franciliens avant enquête publique.

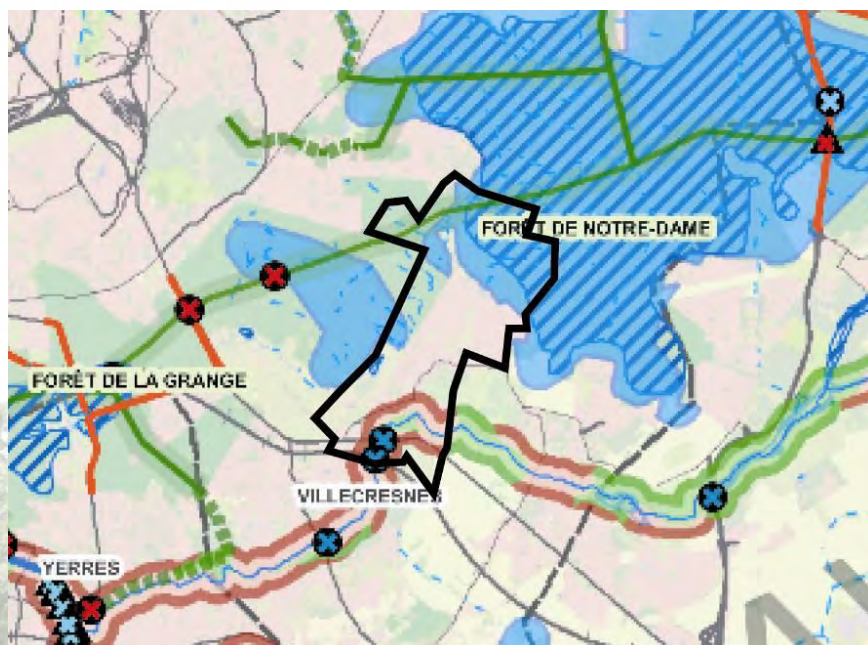
Il doit être cohérent avec ceux des régions voisines et avec les orientations définies au niveau national par décret.

En 2012, l'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la Trame verte et bleue.

Sur le territoire communal, un corridor de sous-trame boisé à préserver est identifié entre la forêt Notre-Dame et la forêt d'Armainvilliers.

Le ru du Réveillon est quant à lui repéré comme corridor alluvial à restaurer (document de travail).

Le PLU respecte les orientations générales pour la mise en œuvre des trames vertes et bleues.



Extrait de la carte des objectifs de la trame verte et bleue en IDF

--- Limites départementales

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau
- Tissu urbain
- Carrières, ISD et terrains nus

Infrastructures de transport

- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre
- Infrastructures routières de 2e ordre

Éléments à préserver

- Zones à dominante humide du SDAGE
- Zones de concentration de mares et mouillères
- Zones de mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situées sur les principaux corridors boisés

Cours d'eau

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer prioritairement (cours d'eau classés listes 1 et 2/projets)
- Autres cours d'eau permanents à conserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à conserver et/ou à restaurer

Principaux corridors à préserver

- Corridors alluviaux
- Corridors de la sous-trame boisée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Principaux corridors à restaurer

- Corridors alluviaux en contexte urbain
- Corridors de la sous-trame boisée
- Corridors des milieux calcaires

Obstacles de la sous-trame bleue à traiter prioritairement

- Principaux ouvrages sur les cours d'eau navigables restant à réhabiliter
- obstacles sur les principaux cours d'eau à traiter prioritairement
- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture

Points de fragilité des corridors humides à consolider prioritairement

- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Zones humides alluviales recoupées par des infrastructures de transport

Obstacles et points de fragilité des corridors boisés à traiter prioritairement

- Principaux obstacles à réaménager ou restaurer
- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes, pour lesquelles des actions de restauration sont à engager
- Points de fragilité des corridors boisés à consolider prioritairement

Connexions à maintenir et renforcer

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux à maintenir et renforcer
- Autres connexions à maintenir et/ou renforcer

2.9 Valorisation de la trame verte et bleue

2.9.1 La charte forestière de l'Arc boisé pour la période 2009-2014

Tous ces éléments de diagnostic ont été mis en évidence dans les études préparatoires de la charte forestière de l'Arc boisé.

« Illustration de l'émergence de la contractualisation comme mode d'action publique dans le domaine forestier français, la charte forestière ouvre de nouvelles perspectives aux acteurs intéressés par les espaces forestiers et leur gestion. Elle est un outil offrant l'opportunité de négocier localement un nouveau contrat social relatif aux espaces forestiers et à leurs usages, au sein d'un espace périurbain ».

Cette charte est issue d'une initiative du Conseil Général du Val-de-Marne et de l'ONF, soutenue par le Conseil Régional d'Ile-de-France et le Ministère de l'Agriculture. Elle regroupe les nombreux acteurs au sein d'un comité de pilotage.

La charte forestière de l'Arc Boisé du Val-de-Marne prévoit une dizaine d'articles visant à une meilleure protection et gestion forestière des massifs et à la prise en compte des multiples usages.

Pour chaque orientation sont proposées des fiches « action », en cours de négociation et d'arbitrage auprès des acteurs locaux.

Les principales orientations sont :

- Garantir l'intégrité du massif : maîtriser le foncier sur l'ensemble de l'Arc Boisé et mettre à l'étude le statut de forêt de protection ;
- Renforcer la biodiversité et la variété des paysages : pérenniser les espaces ouverts de lisière, notamment agricoles, maîtriser l'urbanisation des lisières dans les

zones urbaines et gérer la bande de protection autour des forêts avec une protection foncière ;

- Connaître et valoriser le patrimoine historique, naturel et paysager : ce volet concerne plus spécifiquement les propriétaires et gestionnaires des forêts ;
- Mieux répondre aux attentes d'accueil du public : équilibrer sur l'ensemble du massif les sites d'accueil et améliorer les accès. Cet accueil nécessite d'assurer prévention et éducation sur l'ensemble du massif en pérennisant la brigade équestre. L'accès à la forêt par les modes de circulation doux sera privilégié. En parallèle, les points d'accès ouverts aux véhicules seront confortés, pour limiter la création spontanée d'autres points.
- Informer la population sur la vie et la gestion de la forêt : L'organisation et le renforcement des lieux d'accueil visent à faire connaître les objectifs de la charte forestière et à faire connaître le massif forestier. Un lien pourrait permettre de diffuser l'information auprès du grand public et de la jeunesse.

2.9.2 La mise en place de la forêt de protection de l'Arc boisé du Val-de-Marne



Source Département du Val-de-Marne

Ce classement a plusieurs objectifs : protéger cet espace de l'urbanisation, renforcer sa cohérence, améliorer sa gestion et l'accueil du public.

Le 23 novembre 2005, la DRIAAF (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt) était mandatée par la Préfecture pour engager cette procédure de classement pour le massif forestier de l'Arc Boisé.

En 2006, un premier travail de concertation a été engagé avec les communes concernées ainsi que les différents gestionnaires de réseaux pour leur expliquer les conséquences du classement et prendre connaissance des différents projets d'aménagement de chacun.

En 2007, une deuxième phase de concertation associant les propriétaires forestiers privés du massif a de nouveau été engagée.

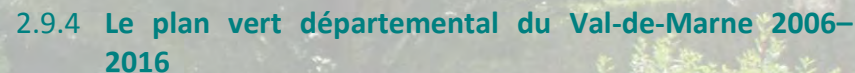
Elle devait aboutir en fin d'année à la délimitation définitive du périmètre.

Cependant, pour certains espaces du massif le classement en forêt de protection est un sujet de controverse.

Les avis définitifs de différents partenaires sur ces espaces tardent à être rendus et la procédure de classement est ainsi retardée.

Une fois le périmètre définitif établi, une enquête publique sera lancée.

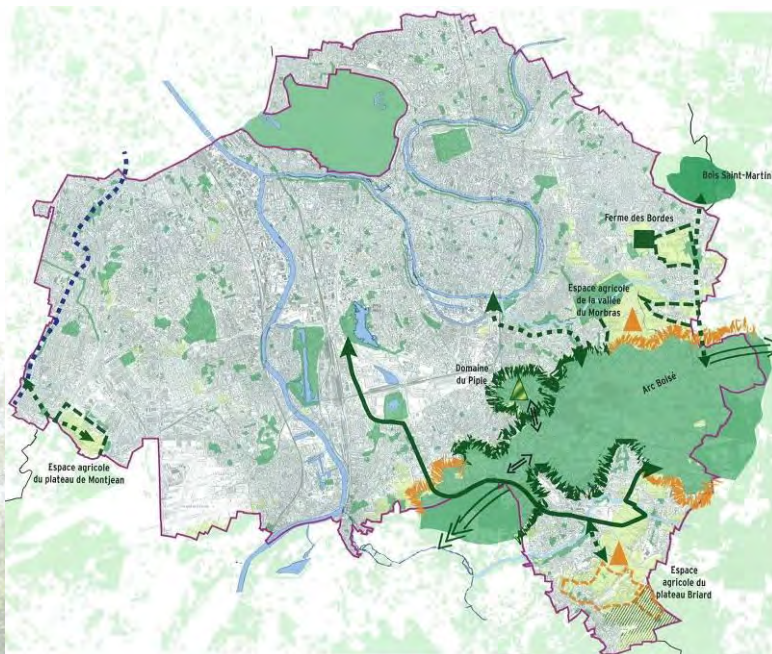
A l'issue de l'enquête et de la formulation des avis favorables des différents Conseils municipaux concernés et de la Commission Départementale des Sites, la décision de classement sera prise par décret en Conseil d'Etat.



/99

Et des outils tels :

- La mise en œuvre de la charte forestière de territoire de l'Arc Boisé (fiche outil n°39) ;
- Dynamiser le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (outil n°40).



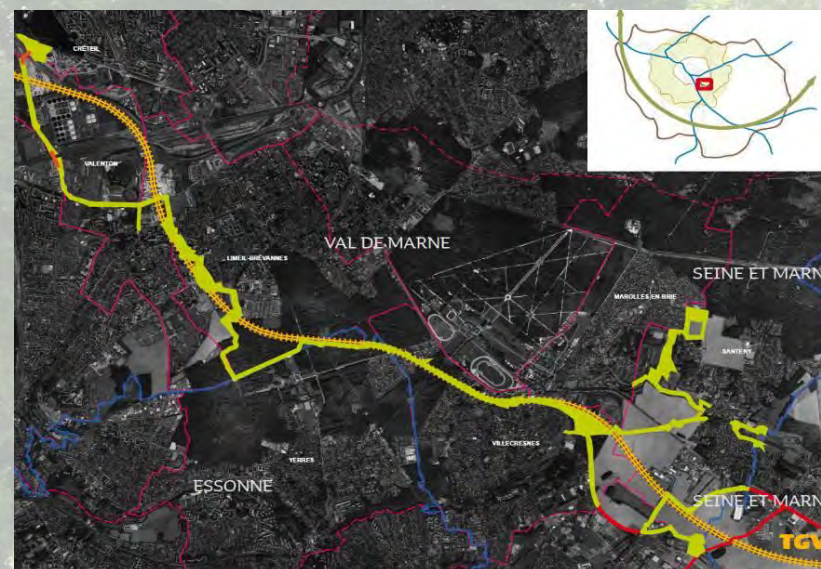
2.9.5 La coulée verte

La coulée verte est un projet d'envergure d'une surface totale de 96 ha pour un linéaire de 20 km qui permet de relier le parc départemental du Val-de-Marne et la base de loisirs régionale de Créteil à la Forêt Notre-dame à Santeny.

Elle traversera 8 communes : Créteil, Valenton, Limeil Brévannes, Yerres (91), Villecresnes, Marolles-en-Brie, (dans sa partie Sud le long des voies ferrées TGV), Mandres-les-Roses et Santeny.

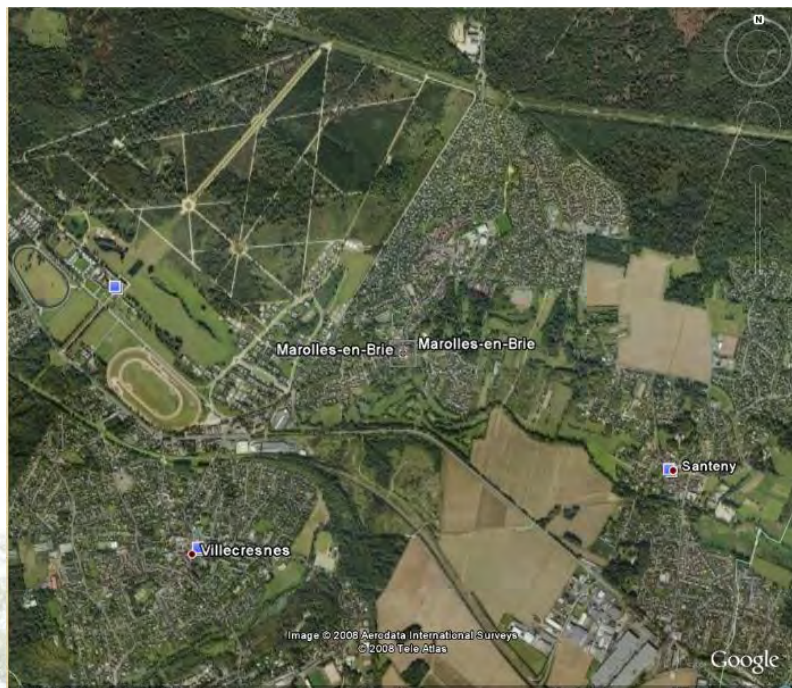
L'objet de la coulée verte est de permettre une meilleure insertion de la ligne ferroviaire dans son environnement par des aménagements paysagers et par le développement de circulations douces accessibles aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes.

Le Tégéval s'attache à connecter les espaces verts et les liaisons douces existantes (base régionale de loisirs, parcs départementaux de la Plage Bleue, forêt domaniale de la Grange...). Elle participe ainsi à la constitution de la trame verte et au maillage des circulations douces du territoire.



Projet de coulée verte, le Tégéval

2.9.6 L'enjeu des lisières urbaines : les bonnes pratiques



Sur Marolles, l'urbanisation est venue s'appuyer en limite de la Forêt Notre-Dame.

Les objectifs concertés ont été définis par l'Agence des Espaces Verts et le Conseil Général du Val-de-Marne entre l'ONF, l'AEV et communes.

Ils tendent à travers un « cahier de bonnes pratiques » à favoriser le maintien ou la mise en place de la lisière idéale constituée de trois parties : l'ourlet herbacé, la zone arbustive buissonnante et la zone arborée, garante de sa richesse écologique.

Par leurs structures verticales et horizontales hétérogènes, les lisières présentent une diversité de micro-habitats, de gradients de température et d'humidité favorables à une diversification de la faune et de la flore, notamment herbacée.

Cette diversification est favorisée par l'hétérogénéité de la structure des peuplements arborés et la diversification des espèces d'arbres et d'arbustes.

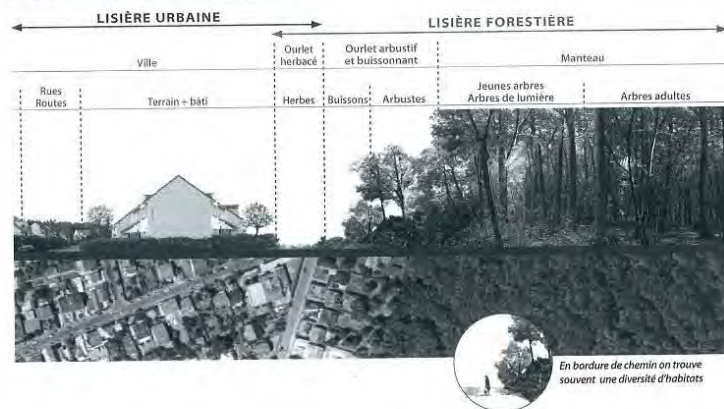
Ainsi, l'objectif recherché vise-t-il à maintenir ou à recréer l'hétérogénéité de la lisière et par conséquent sa richesse écologique.

Les parties urbaines de la commune qui sont en limite des lisières sont à dominante pavillonnaire peu dense.

En ce sens, elles sont en cohérence avec les recommandations des fiches 9 et 10 du guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieux urbanisés.

Les dispositions réglementaires pour maintenir cette diversité sont reconduites dans le PLU avec une densité faible, des retraits vis-à-vis des rues, une emprise au sol des constructions faibles, des hauteurs de constructions très limitées, les clôtures sont réglementées, un pourcentage d'espaces verts, dont un pourcentage de pleine terre, et un nombre d'arbres minimum sont prévus.

> Gérer les trois strates de lisière



Adopter une hétérogénéité des transects de lisières
Sur le terrain, contrairement à la lisière idéale, les différentes strates s'imbriquent avec la strate arbustive et buissonnante qui se glissent sous la strate arborée.

En général, la circulation et la dispersion des espèces ne s'opèrent véritablement que si les différentes strates sont présentes et surtout continues, en particulier l'ourlet herbacé. Or, cet ourlet herbacé ne se développe que lorsqu'il existe un chemin.

La largeur de l'ourlet herbacé peut être variable mais néanmoins jamais inférieure à 1 m pour permettre la dispersion des espèces d'un îlot à un autre et faciliter la traversée des îlots bâtis.



2.9.7 Utiliser des techniques alternatives aux pesticides

- Utiliser la lutte biologique. Elle favorise les prédateurs naturels des insectes ravageurs : coccinelles, guêpes chasseresses. Une formation particulière est nécessaire pour en maîtriser les techniques d'introduction. Mais d'ores et déjà, la diversification des espèces locales dans les aménagements urbains contribue à reconstituer une chaîne de prédation régulatrice, pour peu qu'elle soit suffisamment étendue, afin que les prédateurs restent sur place une fois le travail effectué ;
- Utiliser les insecticides et engrais végétaux ;

- Revenir au désherbage manuel : les autres techniques telles que les brûleurs ou les désherbants thermiques nécessitent un matériel consommateur d'énergie (eau, gaz) ;
- Planter sur paillage tissé ou en granulat constitue un bon limitant aux adventices les premières années ;
- Effectuer les traitements curatifs plant par plant et non en masse.

Consciente de ces enjeux, la commune de Marolles, qui développe actuellement un Agenda 21, est signataire de la charte Aqui Brie qui définit comme objectif l'interdiction d'utilisation des produits phytosanitaires.

3. PAYSAGES URBAINS ET NATURELS

3.1 Les caractéristiques du paysage marollais

La DRIEA-UTEA a fait réaliser une importante étude de diagnostic paysager « pour une politique de paysages réalisée » par l'Agence Folléa. Cette étude a mis en évidence des « familles de paysages » au Sud du département.

Marolles fait partie des **paysages de plateau de Brie**.

Le Sud-Est du département offre une image très différente du reste du Val-de-Marne.

Une fois passé le coteau qui court de Sucy à Villeneuve-Saint-Georges, l'agglomération urbaine au premier sens du terme, s'achève et laisse place à des paysages de campagne : les villages ou les bourgs se maintiennent à distance les uns des autres, de grands espaces cultivés les entourent ainsi que de nombreuses et vastes forêts.

Les petites vallées forment des écrins de nature préservée, ponctués de villages et de boisements.

Au regard de l'ensemble de la couronne parisienne, **ce sont les paysages de campagne les plus proches de Paris** ; ni les Hauts-de-Seine, ni la Seine-Saint-Denis n'offrent ce type de paysage.

Ils sont d'autant plus précieux que leur transition avec les paysages urbanisés s'appuient sur un coteau, un élément géographique essentiel pour les paysages du Val-de-Marne.

On dénombre trois grands types de paysages sur le plateau de Brie :

- Les paysages de campagne ;
- Les paysages du Morbras et du Réveillon ;
- Les paysages forestiers.

3.1.1 Les paysages du village

Avec ses monuments historiques et le caractère de ses constructions anciennes, le village présente de nombreux points de vue remarquables :

- La rue Pierre Bezançon et son ouverture au Sud vers la vallée du Réveillon ;
- La rue du Pressoir qui conserve encore un caractère ancien avec l'allée des Tilleuls et la Belle Image ;
- Les perspectives sur le parc du Prieuré, notamment au niveau des pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson et l'église.



Source communale

3.1.2 Les paysages de la vallée du Réveillon et ses coteaux

Cette vallée, qui présente une déclivité importante, constitue l'élément déterminant de la formation des paysages de Marolles-en-Brie. Elle offre de nombreux points de vue de paysages ouverts depuis la vallée elle-même sur les coteaux et inversement depuis les coteaux sur la vallée.

Le fond de la vallée est très libre du fait de son occupation par le golf. Le coteau présente une urbanisation diffuse peu dense, aérée, avec une végétation importante. Les points sensibles sont à la rupture de pente avec le plateau.

Ces caractéristiques conduisent à maintenir une superficie minimale de parcelle.

La traversée de la RN19 qui surplombe la vallée est masquée par d'importants merlons paysagers et plantés.

L'enjeu est de maintenir l'intégrité des paysages très ouverts.
A cet égard, la vallée du Réveillon est essentiellement classée en zone naturelle et des espaces sont ponctuellement protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

De plus, le PLU prévoit dans la zone UEg un espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit, conformément aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France, de limiter toute possibilité nouvelle d'urbanisation sous une ligne altimétrique pertinente vis-à-vis des points de vue sur le coteau du Réveillon.

Afin de veiller au maintien du caractère aéré de la zone urbaine qui occupe le coteau, le PLU propose de maintenir une superficie minimale des terrains dans le secteur UEg, et partiellement dans le secteur UEd.

3.1.3 Les principaux points de vue remarquables

- La perspective générale sur la commune depuis les hauteurs de la RN19 en venant de l'Est ;
- Les points de vue sur le coteau depuis le golf et l'avenue de Grosbois avec la présence du village et de son église ;
- Le mail de la justice et la perspective, mis en valeur jusqu'au château de Grosbois ;
- Les points de vue depuis les limites du coteau au niveau du belvédère du parking en prolongement de la rue Pierre Bezançon.



Le Prieuré



L'Eglise Saint-Julien-de-Brioude

3.1.4 Les entrées de ville

- L'entrée Sud/Ouest depuis le RN19 :
L'entrée Sud/Ouest de Marolles-en-Brie est actuellement constituée par la zone d'activité. Lors du réaménagement de la RN19 et de la déviation de la RD252, elle sera déplacée sur l'allée de Grosbois qui offre un paysage ouvert sur le golf et le coteau de Marolles ;

- Les entrées en venant de Santeny :

La principale est située au niveau du carrefour des Jardins de Marolles et comprend des aménagements paysagers. La seconde est située au niveau du chemin de la Fontaine Froide en bordure du Parc du Prieuré.

- L'entrée Nord :

En venant de Sucy-en-Brie en traversant la Forêt Notre-Dame, l'avenue des Bruyères a été aménagée pour identifier l'entrée de la commune.



3.2 La partie urbaine de Marolles

Le village avec ses monuments historiques, son site protégé et le caractère de ses constructions briardes anciennes, représente un patrimoine paysager indéniable.

Ci-dessous quelques exemples des maisons remarquées le long des rues principales Pierre Bezançon et du Pressoir.



L'église



5 rue Pierre Bezançon



2 rue du Pressoir



6 rue du Pressoir



La Belle Image



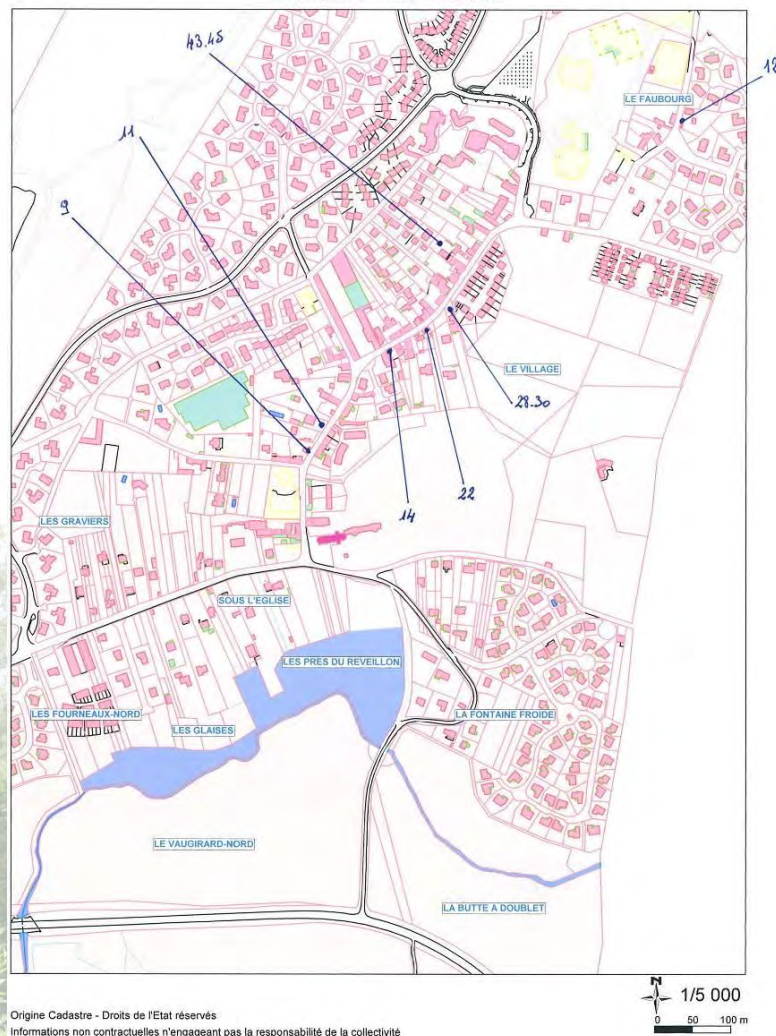
Angle 19 rue Pierre Bezançon et rue des Orfèvres



Ferme et cour 53 rue Pierre Bezançon

3.2.1 Les puits

Extrait cadastral



12 rue du Faubourg St Marceau
Ancien puits – parcelle BC4



28-30 rue Pierre Bezançon
Ancien puits – Parcelle AN 163



43-45 rue Pierre Bezançon
Ancien puits - Parcelle AN 135,350



9 rue Pierre Bezançon
Ancien puits – Parcelle AN 49



11 rue Pierre Bezançon
Ancien puits en sous-sol – Parcelle AN 49



14 rue Pierre Bezançon
Ancien puits – Parcelle AN 397



22 rue Pierre Bezançon
Ancien puits – Parcelle AN 172

3.2.2 Les quartiers pavillonnaires



Le diagnostic a mis en évidence la formation de Marolles à partir d'une importante ZAC : la ZAC Notre-Dame. Cette ZAC a produit un urbanisme peu dense et très aéré à dominante pavillonnaire.

3.2.3 Le nouveau centre-ville issu de la ZAC



3.2.4 Les zones d'activités économiques

Elles sont situées de part et d'autre de la RN19. Le diagnostic a mis en évidence le manque de disponibilité foncière pour pouvoir se développer. Leur maintien et leur renouvellement constituent un enjeu pour le niveau d'emplois sur la commune.



4. LES RISQUES ET NUISANCES

D'une manière générale, les préoccupations concernant les risques ne sont pas récentes.

Le législateur a tenté d'apporter des réponses par la pluralité des textes censés prémunir et prévenir la France contre les catastrophes naturelles : Plan d'Exposition aux Risques (PER) – article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, Plan de Surfaces Submersibles (PSS)...

La législation a évolué au fur et à mesure et a pris un nouveau tournant, notamment avec la loi dite « Barnier » en 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Elle est certainement la loi la plus innovante et la plus importante en matière de prévention contre les risques majeurs. Sa première ambition est avant tout d'être transversale en matière d'environnement. Elle intègre notamment le principe de précaution et le principe pollueur/payeur. Elle renouvelle surtout le dispositif de base de prévention des risques naturels en instituant un nouvel outil, le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.), qui remplace tous les dispositifs antérieurs et vise à pallier les échecs de ces derniers.

Evidemment, toutes les politiques de prévention ont une seule et même finalité : assurer la sécurité des personnes et des biens face aux risques naturels. Les maîtres mots sont connaissance, surveillance, information préventive, réglementation de l'aménagement, ouvrage de protection, retour d'expérience.

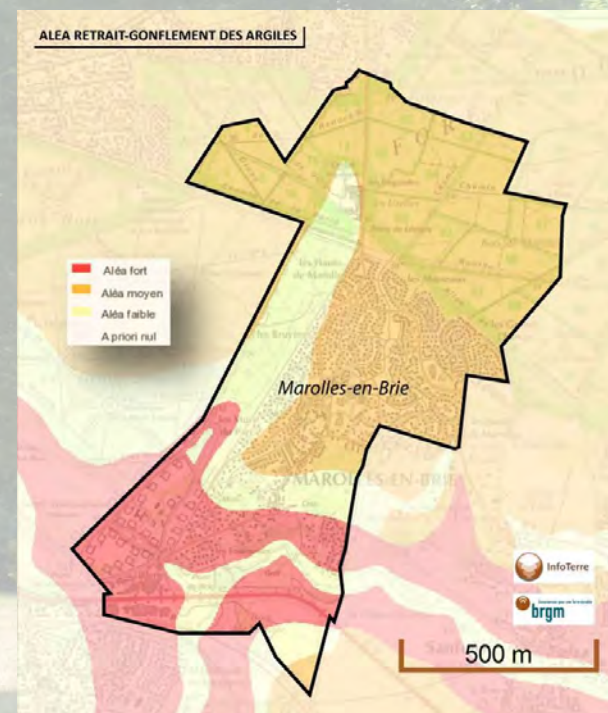
En parallèle, le Code de l'Urbanisme, et aussi des décrets, des circulaires, etc. imposent la prise en compte des risques naturels dans tout projet d'aménagement et dans les documents d'urbanisme.

La loi relative aux risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003 est venue renforcer les moyens de la prévention et de la protection.

La loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile impose aux communes touchées par un risque majeur d'élaborer un Plan Communal de Sauvegarde qui vise à gérer la crise.

4.1 Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRMT) différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique et devra être annexé au PLU lorsqu'il sera approuvé. Son approbation est imminente.



On constate que 22% de la commune est concerné par un aléa faible, 57% est classé en aléa moyen et 21% en aléa fort.

En prévision de son approbation, des prescriptions ont été introduites aux articles 13 des zones U.

4.2 Risques d'inondation de la vallée du Réveillon

Les inondations sont dues pour partie à l'imperméabilité des sols liée à l'urbanisation de la commune et en amont de la commune, et pour partie à la remise en état du réseau de drainage de la forêt Notre-Dame.

Pour limiter les risques d'inondation de la vallée du Réveillon sur Marolles, des bassins sont aménagés au lieu-dit les Fourneaux en aval du golf qui est classé en zone N au PLU. La partie urbaine est située sur le coteau.

En l'absence précise de limite de zone inondable sur le Réveillon, une modélisation hydraulique a été réalisée par le SyAGE dans le cadre de la mise en œuvre d'un paletage sous le pont de la nationale 19 (liaison verte).

En situation actuelle, les premiers débordements hors du lit mineur interviennent pour une pluie de retour annuelle. Ensuite, le bassin écrêteur de crue situé en rive gauche se remplit tandis que l'eau commence à remonter dans le fossé de drainage situé à l'amont immédiat du pont en rive droite.

Pour la crue de temps de retour 100 ans, le niveau d'eau est toujours inférieur à la côte supérieure de l'arche du pont.

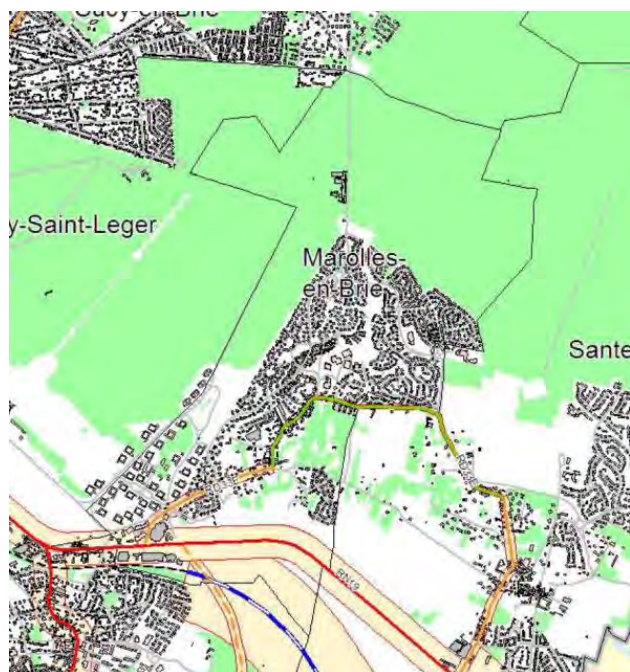
Aucune habitation n'est concernée par les débordements.

D'autre part, une étude des lignes d'eau sur le Réveillon a été commandée par le SyAGE pour servir de base à l'établissement d'une carte des limites de la zone inondable du Réveillon jusqu'à la confluence avec l'Yerres.

4.3 Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et des aéroports

« En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment ses articles 13 et 14 et ses décrets d'application), les classements sonores de la voirie nationale, de la voirie départementale, du réseau ferroviaire et de transports en commun en sites propres du Val-de-Marne ont été approuvés le 3 janvier 2002 par arrêtés préfectoraux. Ces arrêtés, qui précisent les secteurs affectés par le bruit lié à ces infrastructures, vous ont été notifiés par envoi du 31 janvier 2002.

Conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 de Code de l'Urbanisme, les annexes du PLU devront indiquer, à titre d'information, le périmètre des secteurs de votre commune affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. »



En application de la directive européenne 2002-49-CE du 25 juin 2002, des cartes de bruit ont été arrêtées le 3 mars 2009. Ces cartes stratégiques de bruit représentent l'exposition sonore des populations sur un territoire donné et sont consultables sur le site www.cartesbruit94.fr.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement doit être élaboré à partir de ces cartes.

La commune de Marolles-en-Brie n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012, mais se trouve dans la zone III du Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 28 décembre 2004.

La révision du PGS a été lancée fin 2012, et devrait être approuvée en fin d'année 2013, après consultation des communes.

Marolles réclame l'intégration de la totalité de son territoire dans le PGS, notamment du fait des modifications de tracé des lignes de vol.

4.4 Les risques d'exposition au plomb

« Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, l'ensemble du département du Val-de-Marne a été classé zone à risque d'exposition au plomb. Cette information doit figurer en annexe du PLU conformément à l'article R.123-13 14° du Code de l'Urbanisme. »

4.5 Canalisations de transport de matières dangereuses

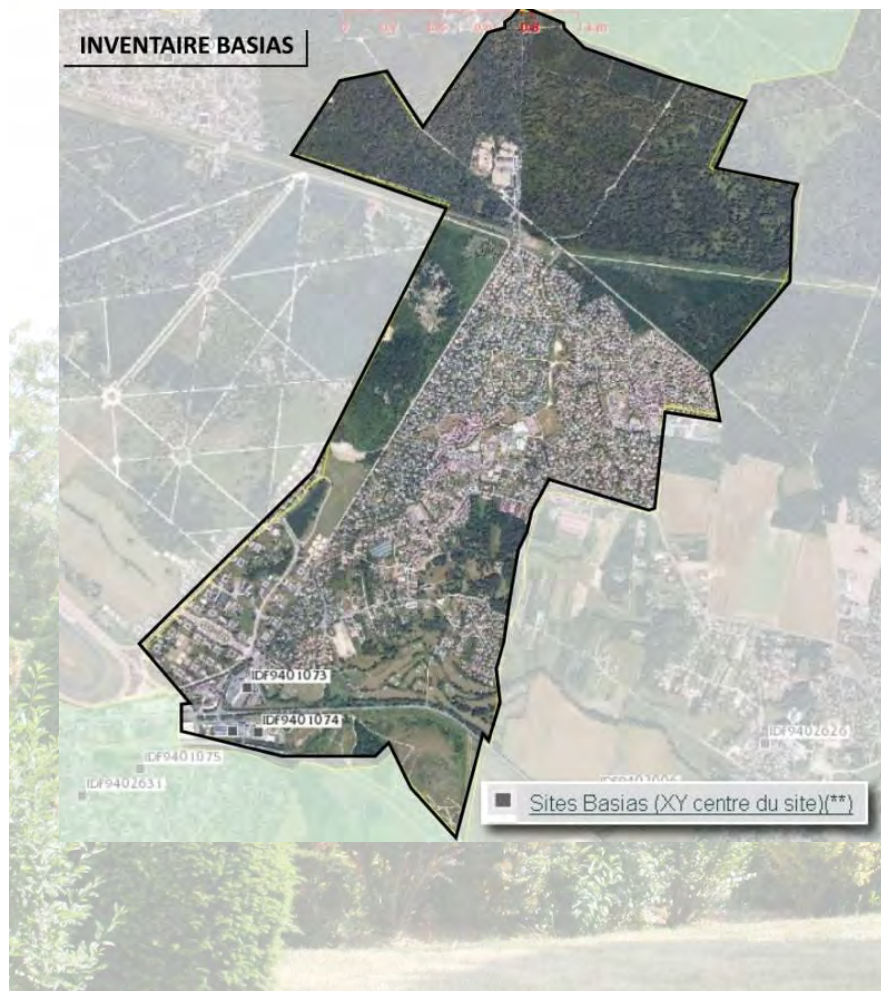
La commune de Marolles-en-Brie est concernée par différentes canalisations de transport de matières dangereuses :

- trois tronçons de canalisation de transport de gaz exploités par la société GRTgaz traversant le Nord de la commune d'Est en Ouest ;
- un tronçon de canalisation de transport de gaz exploité par la société GRTgaz situé à l'Est de la commune.
- Sans impact sur les futurs projets d'aménagement.

4.6 Pollution des sols

La commune dénombre 3 anciens sites industriels et activités de services référencés sur le site Basias. Ces sites sont regroupés en entrée Sud du territoire.

Sur les 3 sites Basias recensés, 2 sont toujours en activité (Actipôle et Sté Souriau), le dernier site est inactif.



Basias
Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Tableau de résultat [Aide pour l'export](#) [Exporter la liste](#) [Exporter un tableau](#) [Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres:
Commune : MAROLLES-EN-BRIE

Nombre de sites : 3 (1 page)

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) commune(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X Lambert adresse	Y Lambert adresse	Précision adresse
IDF9401073	RAFFYPACK (SA)	Imprimerie	Grosbois, 50 avenue Grosbois	50 Avenue Grosbois	MAROLLES-EN-BRIE (94048)	c18.1, c35.45z	En activité	Inventorié	615052	2414465	615416	2414741	rue
IDF9400248	SOURLIAU, ex FCI FRANCE, ex FRAMATOME CONNECTOR JUPITER	Fabrique de composants électroniques passifs	Vallon, 3 rue de Vallon	3 Rue Vallon	MAROLLES-EN-BRIE (94048)	c26.1, c25.61z	En activité	Inventorié	614989	2414281	615126	2414345	rue
IDF9401074	SINALAC (Sté)	Dépôt de peintures	Vallon, 4 rue du Vallon	4 Rue Vallon (du)	MAROLLES-EN-BRIE (94048)	v69.01z	Activité terminée	Inventorié	615098	2414273	615126	2414345	rue

La commune de Marolles-en-Brie ne possède pas de sites ou de sols pollués appelant une action des pouvoirs selon le site d'InfoTerre du BRGM (inventaire Basol), organisme public en géosciences.

Aucune installation classée pour l'environnement n'est recensée.

4.7 Qualité de l'air

4.7.1 Effet de serre et phénomène climatique

L'effet de serre est un phénomène naturel nécessaire à la vie. Une couche de gaz à effet de serre autour de la Terre permet d'y maintenir une température moyenne de 15°C en retenant une partie de la chaleur émise par le soleil.

L'accroissement de la concentration de Gaz à Effet de Serre retient dans l'atmosphère davantage de rayonnement infrarouge, provoquant ainsi un réchauffement du climat.

Les gaz dits à effet de serre, émis par les activités humaines, intensifient ce phénomène depuis deux siècles. Le gaz carbonique est surtout dû à la combustion des énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz) par les transports, les bâtiments et l'industrie. Le méthane provient des activités agricoles, de l'élevage, des ruminants, du riz et des décharges d'ordure. Le protoxyde d'azote vient des engrais azotés et de divers procédés chimiques.

Les gaz fluorés sont essentiellement des gaz réfrigérants utilisés par les climatiseurs.

La conséquence directe de cet effet de serre additionnel est l'augmentation globale de la température de la terre et le changement climatique.

La France a pris plusieurs engagements dans la lutte contre le changement climatique, elle a notamment ratifié le protocole de Kyoto et s'est fixé comme objectif de diminuer de 75% des émissions des GES pour 2050.

4.7.2 Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air a été révisé et approuvé par la région le 26 novembre 2009.

Ses objectifs sont :

- Atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Île-de-France des dépassements ;
- Atteindre ces objectifs de qualité de l'air à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluants ;

- Diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques et limiter l'exposition des Franciliens ;
- Accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste en matière de bonne pratique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP), en particulier ceux accueillant des enfants.

Le PRQA s'appuie sur trois principes forts:

- Privilégier les mesures préventives ;
- Informer ;
- Réduire les inégalités environnementales.

4.7.3 Les facteurs de pollution sur la commune

L'indice ATMO caractérise la qualité globale de l'air pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.

Les mesures effectuées par Airparif à proximité de Marolles-en-Brie montrent que les principales sources de pollutions sont les activités résidentielles et tertiaires.

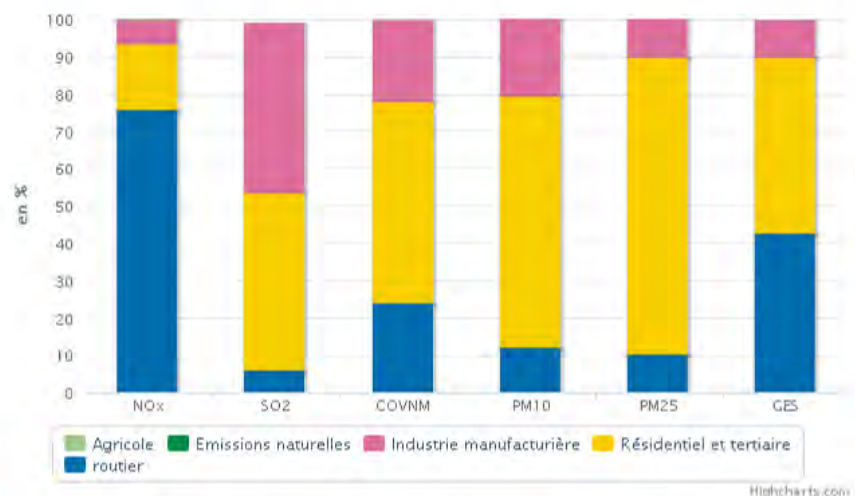
Le trafic routier, ferroviaire apparaît uniquement comme une source principale de la pollution au NOx.

Les rejets de pollution de votre commune

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Marolles-en-brie. (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	13 t	1 t	29 t	7 t	6 t	5 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Marolles-en-brie. (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)



4.7.4 Plan Climat 94

Face aux défis du dérèglement climatique et à la question énergétique, le Conseil Général du Val-de-Marne souhaite, avec ses partenaires, mettre en mouvement le territoire et engager l'ensemble des acteurs dans une dynamique de construction d'un Plan Climat énergie territorial.

Le Plan Climat Energie Territorial du Val-de-Marne vise à développer durablement le territoire en tenant compte des enjeux climatiques et énergétiques auxquels il est confronté.

Il s'agit ainsi de :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Encourager la sobriété énergétique ;
- Développer des énergies renouvelables accessibles à tous ;
- Adapter notre territoire et notre économie au dérèglement climatique.

5. GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

5.1 Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

La loi de décentralisation du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et son décret d'application du 29 novembre 2005 ont donné à la région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA).

Le plan départemental du Val-de-Marne (PDEDMA), révisé le 20 mars 2000, est intégré dans le plan régional depuis 2005. Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté le PREDMA le 26 novembre 2009.

Chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du Préfet devra être compatible avec les plans régionaux d'élimination des déchets.

Ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires. Il peut être consulté sur le site internet du Conseil Régional d'Ile-de-France www.iledefrance.fr, rubrique environnement puis gestion des déchets.

La région Ile-de-France, désormais compétente en matière de planification des déchets, élabore également le Plan d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) et le Plan d'Élimination des Déchets issus des Activités de Soins (PREDAS). Ces deux plans ont été adoptés le 26 novembre 2009.

Concernant Marolles, la gestion des déchets est confiée au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la vallée de l'Yerres et des Sénarts.

La fréquence de ramassage est de 2 fois par semaine dans chaque secteur de la commune. L'élimination des déchets s'effectue par méthanisation dans l'usine de Varennes-Jarcy après tri. La collecte est assurée par le SIVOM.

Le SIVOM a produit une fiche technique relative à la collecte des ordures ménagères dans le cadre des demandes de permis de construire. Cette fiche est jointe à la notice sur l'élimination et le traitement des déchets ordures ménagères en annexe au PLU.

Ce syndicat est engagé dans un plan de réduction des déchets ménagers et assimilés

5.2 Eau et assainissement

5.2.1 Le réseau d'eau

La commune est raccordée au réseau interconnecté, alimenté par les usines de Morsang-sur-Seine et de la nappe de calcaire du Champigny refoulant sur le réservoir d'équilibrage de Belle Étoile d'une capacité de 46.500 m³. L'ensemble de la commune comprend un réseau d'eau par canalisation enterré. La qualité de l'eau est assurée par un contrôle de la DDASS en fonction du Décret 89-3 du 3 janvier 1989.

5.2.2 L'assainissement

Sur la commune de Marolles-en-Brie, la totalité des zones urbanisées est desservie par un réseau d'eaux usées à l'exception de la route de Brie.

Les réseaux d'assainissement de la commune sont constitués d'environ 27,4 kilomètres de réseaux d'eaux pluviales.

La collecte est effectuée de manière séparative (eaux usées et eaux pluviales séparées).

Les réseaux d'assainissement d'eaux usées sont gérés par le SyAGE.

Les réseaux d'eaux pluviales sont gérés par les SyAGE, sauf pour la partie située sous voie départementale gérée par le département (CG94-DSEA).

Le réseau d'eaux usées principal qui longe le Réveillon, dit réseau de transport, reprend les effluents du SIBRAV, et assure le transport des eaux usées le long du Réveillon entre la limite de Servon et les ouvrages de transport de la vallée de l'Yerres.

L'ouvrage est en rive droite sur l'amont, en rive gauche sur la partie du golf, et en rive droite à l'aval de la RN19.

Le réseau de transport est l'antenne principale de la vallée de l'Yerres qui dirige les effluents vers l'unité de traitement de Valenton.

Dans une note technique de janvier 2013 jointe en annexe et confirmée le 31 mai, le SyAGE confirme la capacité des réseaux à supporter un apport de population supplémentaire de l'ordre de 450 habitants en cœur de village.

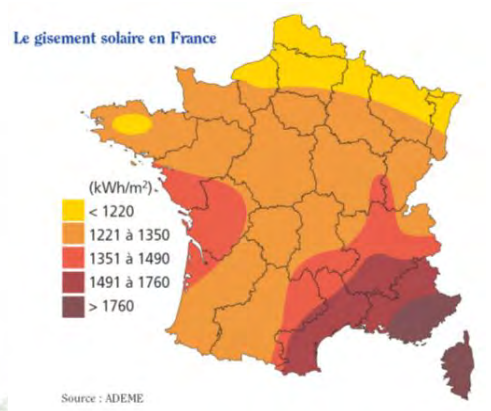
6. DEVELOPPEMENT DURABLE : POTENTIEL ET ACTIONS

6.1 Potentiel solaire

Le gisement solaire en région Ile-de-France est compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an. La durée d'ensoleillement annuelle moyenne est d'environ 1.800 heures.

Durée moyenne d'ensoleillement (en heures) - moyenne sur la période 1971 - 1980

	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Année
Paris-Montsouris (75)	57	79	136	178	201	215	234	239	195	134	81	55	1803



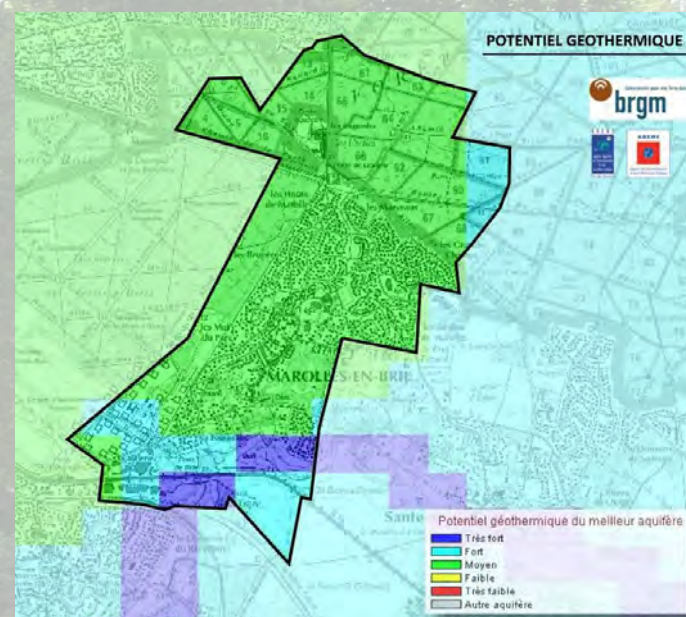
« L'Île-de-France, première région française en termes de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire avec 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. », selon l'Arene IdF.

6.2 Potentiel géothermique

La géothermie est une énergie qui consiste à se servir de la chaleur produite par les sous-sols de la Terre qui joue le rôle de chaudière naturelle.

La situation aquifère dans le bassin parisien paraît adaptée à l'exploitation de la géothermie, comme mode de chauffage urbain.

On constate au regard de la carte ci-après, que le sud du territoire possède un réel potentiel géothermique exploitable des aquifères. Le développement de la ressource géothermie constituerait une possibilité pour répondre au respect des textes réglementaires nationaux et européens et des directives mondiales en vigueur sur les préoccupations environnementales concernant la maîtrise de l'énergie. De plus, cette énergie a pour particularité d'apporter une sécurité d'approvisionnement et son recours œuvrerait pour le développement durable.



6.3 Actions en faveur du développement durable

Plusieurs actions en faveur du développement durable ont été mises en place sur le territoire de Marolles-en-Brie. On peut citer :

- le tri sélectif ;
- le scooter électrique de l'appariteur ;
- la piste cyclable (chemin de la Porte, entre les Bagaudes et Boissy) et les chemins piétonniers (avenue de la Belle Image) réalisés en enrobé végétal ;
- l'arrosage automatique de 80% des espaces verts des rond-points ;
- l'utilisation de lampes à basse consommation (avenue de la Belle Image et rond-point des Bois) ;
- le Plan Local de l'Habitat de la CCPB ;
- l'utilisation de leds pour les illuminations de Noël ;
- l'installation d'urinoirs sans eau dans les écoles ;
- l'utilisation de désherbeurs thermiques pour les espaces verts ;
- la limitation de l'usage de produits phytosanitaires ;
- la mise en place du pédibus pour limiter l'utilisation de la voiture ;
- la cartographie du bruit ;
- la dématérialisation des documents administratifs ;
- le compostage dans les réfectoires scolaires ;
- le paiement en ligne des services scolaires...

En outre, le Conseil municipal de Marolles s'est prononcé en faveur de la mise en place d'un Agenda 21, lors de sa séance du 25 janvier 2011.

L'adhésion à cette démarche s'inscrit dans la politique volontariste engagée par la commune depuis plusieurs années déjà en matière de développement durable.

La Communauté de Communes du Plateau Briard a également réalisé une thermographie aérienne de son territoire en 2010. Cette opération a permis de mesurer le niveau de déperdition de chaleur des habitations et de les représenter sur des cartes thermiques.

6.4 Développement des télécommunications

L'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication est aujourd'hui une prérogative de premier ordre pour tous les territoires.

Le très haut débit constitue à ce titre un vecteur de croissance, et son accessibilité doit être totale. Cela concerne en premier lieu les habitants mais aussi les entreprises pour lesquelles Internet est un outil de développement important.

Or, le Plateau Briard recense un grand nombre de disparités en la matière. Certaines communes bénéficiant d'accès haut débit performant, d'autres beaucoup moins. On dénombre même certaines zones de la Communauté de Communes où Internet n'est pas du tout disponible.

Les raisons de cette hétérogénéité sont multiples (éloignement des NRA, mauvaise qualité des cuivres porteurs); sachant les difficultés d'identifier une solution unique et pertinente.

Cependant, le Plateau Briard souhaite agir. Dans un premier temps, elle a réalisé un état des lieux, avec pour objectifs :

- Réaliser un diagnostic précis de l'existant en matière de débits Internet disponibles ;
- Mesurer la réalité des besoins du territoire ;
- Identifier la technologie et les investissements nécessaires à l'amélioration de la situation.

Puis, la Communauté de Communes s'est dotée de la compétence « réseaux de communication électronique et services de communication », et a décidé d'adhérer au SIPPEREC afin d'étudier et d'accélérer les possibilités d'une couverture complète sur le territoire.

Le SIPPEREC, Syndicat public de distribution de l'électricité, aux compétences élargies aux télécommunications et énergies renouvelables, comptabilise 120 collectivités et établissements publics adhérents, répartis sur 6 départements en région parisienne.

Le 27 juin 2011, le Conseil Général du Val-de-Marne a approuvé le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDTAN) sur le département, dont les orientations et les projets de déploiement en très haut débit sont de couvrir 100 % de son territoire.

Ce plan, dont l'objectif est d'apporter 100 Mb/s par le biais de la fibre optique, concernera en priorité douze communes du département non éligibles au « triple play », et pour lesquelles les opérateurs n'envisagent pas d'investir, même à moyen terme.

La réalisation des travaux devrait s'étaler entre 2013 et 2015.

La commune de Marolles, dans le cadre du Schéma Directeur Départemental sera dotée du haut débit avant la fin de l'année 2013.

7. EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objectifs du PLU

Par délibération du 27 mars 2012, la commune prescrit une nouvelle révision, avec pour objectifs :

- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles dispositions législatives ;
- Inscrire les objectifs du PLH intercommunal dans le PLU ;
- Permettre la réalisation de projets d'aménagements urbains d'intérêt général ;
- Conforter les secteurs d'urbanisation existants et développer les secteurs potentiellement urbanisables ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie.

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire une vision future de la ville pour les quinze prochaines années, souhaitée par le Conseil municipal et les Marollais.

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour la décennie à venir et au-delà. Il est la « clé de voûte » du PLU. Il sert de guide à l'élaboration des OAP, du règlement et du zonage, et doit intégrer l'évolution future du territoire.

A partir des objectifs définis par la DCM du 27 mars 2012, mais aussi des conclusions apportées au diagnostic, des objectifs supra-communaux et de la concertation menée, le PADD a été progressivement établi et nourri.

7.1 Objectifs nationaux et supra communaux

Le projet de ville de Marolles-en-Brie, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain par un renouvellement maîtrisé ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...), avec en corollaire la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La politique de développement du territoire marollais s'articule également avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables sur la commune.

En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, en cours de révision ;
- le SDAGE ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n°2000-2880 du 15 décembre 2000, en cours de révision ;
- le SAGE ;
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Plateau Briard approuvé le 29 mars 2007, dont l'échéance est fixée à 2013.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants.

Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation – le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale.

Cette fonction est affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, définit les destinations du territoire marollais.

En dehors de l'espace urbanisé central, la carte du SDRIF identifie la forêt Notre-Dame et le parc du Prieuré en espace boisé, la vallée du Réveillon, le domaine de Grosbois et le parc urbain en espace paysager.

La carte fait également apparaître le projet de déviation de la RN 19.

Le « porter à connaissance de l'Etat », document précisant l'ensemble des informations utiles à l'élaboration du PLU, indique que « le PLU sera compatible avec les orientations du schéma directeur. »

Par ailleurs, le SDRIF révisé et arrêté le 25 octobre 2012, prévu pour être adopté en Conseil d'Etat en 2014, étend la zone urbanisable notamment sur la partie sud du domaine de Grosbois.

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Plateau Briard fixe un objectif de construction de 840 logements sur le territoire intercommunal sur 6 ans (2008-2013).

Aucun objectif communal n'est décliné. Cependant, en 2009, les communes ont présenté des prévisions de constructions. Marolles-en-Brie envisageait la construction de 150 logements sur la période du PLH (2008-2013) soit environ 25 logements par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU prend en compte l'ensemble de ces orientations supra-communales et intègre de nouveaux plans et schémas, rendus nécessaires par la loi Grenelle : projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France, Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France.

7.2 La place de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pour être efficacement mis en œuvre, doit nécessairement être partagé par l'ensemble des acteurs concernés, et en premier lieu par les Marollais.

Une concertation continue est venue nourrir les réflexions lors de l'élaboration du PLU selon les modalités fixées par DCM.

Cette concertation a pris différentes formes afin de toucher un public le plus large possible :

- deux réunions publiques de concertation ;
- une exposition publique permanente tout au long de l'élaboration ;
- une réunion spécifique de concertation avec les associations de défense ;
- plusieurs articles dans le bulletin municipal Marolles Infos ;
- deux numéros hors-série du Marolles Infos consacrés au PLU ;

- une information continue sur le site internet www.mairie-marolles.fr et sur un espace dédié au PLU avec une adresse mail spécifique ;
- deux réunions techniques avec les services de l'Etat ;
- deux réunions conjointes avec les Personnes Publiques Associées ;
- une réunion technique avec les services de l'Etat après enquête publique.

Ces temps d'information et d'échange ont permis d'exposer l'ensemble du projet de PLU à la population à travers ses différentes pièces : diagnostic, orientations générales du PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et documents graphiques de zonage.

Par ailleurs, la Commission d'urbanisme désignée comme commission ad hoc composée d'élus de la majorité municipale et de l'opposition a porté l'élaboration du PLU à un rythme soutenu et a apporté une expertise particulière en procédant par audition.

Le PADD, pré-débatu en octobre, a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 27 novembre 2012.

Cette concertation a mis en évidence la volonté de construire un projet autour d'une identité forte qui réponde aux besoins des Marollais pour la décennie à venir :

- amélioration des déplacements (axe 4) ;
- préservation de la vallée du Réveillon (axe 3) ;
- maintien du caractère aéré du tissu (axe 2) ;
- diversification de l'offre de logements (axe 1).

7.3 Du diagnostic au PADD : Marolles, un territoire aux identités multiples où des enjeux de préservation forts côtoient des enjeux de développement

Le PADD a été élaboré sur la base d'un diagnostic territorial dont les principales tendances sont rappelées ici.

Avec une superficie de 459 hectares, Marolles-en-Brie est une commune de taille moyenne du département du Val-de-Marne.

Située aux confins Est du plateau de Brie, elle annonce la fin des grands domaines agricoles seine-et-marnais et le début de l'agglomération constituée parisienne.

Marolles-en-Brie est également une porte d'entrée à la forêt Notre-Dame à laquelle elle est adossée.

309 hectares du territoire communal sont occupés par les espaces naturels qui longent la vallée du Réveillon, ou la forêt domaniale.

La partie urbaine, qui représente 150 hectares, s'est développée à partir d'un noyau villageois sous la forme d'habitats pavillonnaires qui se sont étendus jusqu'en limite de la forêt.

La commune s'appuie plein Sud sur la vallée du Réveillon et ses paysages très ouverts.

C'est cette situation environnementale exceptionnelle, à la fois proche de Paris et dans un cadre préservé, que sont venus chercher les nouveaux habitants lors de leur installation à Marolles depuis les années 70.

L'origine de la commune est liée à l'installation des grands domaines aristocratiques qui ont marqué le territoire par le tracé de perspectives, l'aménagement des forêts et des terres agricoles. À côté de plusieurs châteaux classés monuments historiques, le bourg de Marolles et son habitat briard est un site inscrit que les habitants reconnaissent comme un patrimoine identitaire.

Dans la période plus récente, la ZAC de Marolles Notre-Dame, importante opération d'aménagement de plus de 183 hectares, est créée en 1974.

Celle-ci a considérablement modifié l'occupation des sols et les paysages de la commune.

En venant se substituer à la presque totalité des espaces agricoles, elle a permis la réalisation de nombreux logements à dominante individuelle, et a par là même généré un très important renouvellement de la population.

De 500 habitants en 1974, la population compte désormais 5.000 habitants au recensement 2009.

L'activité économique, les services, et les équipements sportifs ou commerciaux ont trouvé place lors de l'aménagement de la ZAC.

Sur le plan qualitatif, un aménagement urbain maîtrisé a permis la réalisation d'un tissu d'habitations peu dense accompagné d'une véritable trame verte qui permet de relier le village à la forêt Notre-Dame.

D'importants espaces libres ou naturels ont été conservés de part et d'autre de la vallée du Réveillon, qui mettent en valeur les grands équipements emblématiques du centre hippique de Grosbois et du golf de Marolles.

Pour répondre aux évolutions et besoins territoriaux actuels, tout en s'appuyant sur la valorisation des spécificités briardes, les communes environnantes se sont regroupées avec Marolles au sein de la Communauté de Communes du Plateau Briard.

Cette intercommunalité a ouvert des potentialités futures importantes, tant au niveau de la préservation des richesses naturelles et agricoles que du développement de l'activité économique et des équipements.

Ce constat plutôt positif qui met en avant les atouts notamment environnementaux qui confèrent à Marolles sa qualité de vie ne doit pas masquer les contraintes ou certains déséquilibres qui affectent tant le territoire que le mode de vie des Marollais.

7.3.1 Une baisse de la population qui menace la pérennité des activités, services et équipements

Depuis une dizaine d'années, Marolles-en-Brie connaît une baisse démographique, associée à un phénomène de vieillissement de la population. La situation s'explique par la très faible construction de logements sur le territoire.

Cette situation impacte directement la pérennité des activités de commerces de proximité, la fréquentation des transports en commun, les équipements scolaires...

Marolles-en-Brie dispose de quelques rares espaces encore non bâtis, notamment autour des anciennes serres, présentant un potentiel de construction indéniable. L'aménagement de ces espaces représente la principale opportunité d'accueil de population nouvelle.

7.3.2 Une offre en logements insuffisamment diversifiée qui ne répond pas aux attentes et besoins de plusieurs segments de la population

Avec la prédominance du mode pavillonnaire, le parc de l'habitat est essentiellement constitué de grands logements destinés à l'accueil de familles.

Malgré quelques récentes opérations, le parc n'est pas en mesure de répondre aux besoins qui s'expriment en logements plus

diversifiés - taille et typologie - et à la nécessité de mixité sociale de l'habitat.

La commune doit prendre en compte le phénomène de décohabitation des ménages, l'accueil des jeunes ménages ou des personnes plus âgées ne voulant pas ou ne pouvant plus vivre en pavillon.

Le renouvellement de l'offre de logement constitue une des clés pour l'équilibre futur dans l'accueil des populations.

L'aménagement du site des anciennes serres et des terrains voisins est une réponse appropriée à un cadre harmonieux pour le développement d'un habitat plus diversifié.

7.3.3 Des actifs très qualifiés et une activité économique dynamique confrontés à l'absence de possibilités d'extensions nouvelles.

L'emploi proposé sur Marolles n'est pas ou peu, en nombre et en diversité, en adéquation avec les besoins des Marollais.

L'activité économique, qui se concentre sur les zones d'activités le long de la RN19, ne dispose plus actuellement de potentiel foncier d'extension.

Le développement d'une offre d'emploi nouvelle conséquente et mieux orientée ne peut donc trouver place sur Marolles.

Les compétences concernant la gestion de l'activité économique étant désormais dévolues à la Communauté de Communes, cette question doit être abordée dans le cadre du levier intercommunal.

7.3.4 Un fonctionnement urbain où les déplacements routiers sont prédominants

Le taux de motorisation à Marolles est particulièrement élevé (98% en 2006).

80% des actifs marollais effectuent quotidiennement des trajets domicile/travail pour se rendre sur les bassins d'emploi extérieurs à la commune dont 20% vers Paris.

La voiture individuelle est le mode de déplacement dominant.

Seulement 9% des actifs utilisent les transports en commun.

7.3.5 Un territoire en entrée de ville aux multiples enjeux dépendant du devenir des infrastructures de déplacements nationales et départementales

La RN19 est l'unique axe structurant du secteur.

Elle présente des encombrements importants et des problèmes de sécurité.

Elle génère des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques contraignantes.

Sa déviation, inscrite au Schéma Directeur de la Région Île-de-France actuel et en projet, ouvre la perspective de rattacher à la vallée du Réveillon un morceau de territoire actuellement enclavé.

Un projet de déviation de la RD252 prévu pour désenclaver la Communauté de Communes est à l'étude. L'entrée de ville est également le lieu de convergence de projets environnementaux, tel la liaison piétonne le long du ru du Réveillon ou le passage de la coulée verte régionale dite Tégéval.

7.3.6 Des patrimoines naturels et urbains reconnus mais fragilisés

La qualité du cadre résidentiel de Marolles est liée à la présence d'espaces naturels de la forêt Notre-Dame et de la vallée du Réveillon.

Ces grands espaces subissent la poussée générale du développement de l'agglomération parisienne.

Des outils de protection et de gestion sont déjà mis en place pour assurer leur pérennisation.

Néanmoins, leur renforcement au travers d'un classement en Espace Boisé Classé, en zone naturelle, en espace paysager protégé ou encore en espace remarquable, est un enjeu futur, ainsi que leur reconnaissance par les populations en tant que patrimoine à préserver, valoriser, découvrir.

La prise en compte de ces enjeux est une des conditions d'une occupation équilibrée et durable du territoire communal.

Le Centre Ancien, site inscrit, est un patrimoine bâti important et préservé.

Du fait de la pression foncière et de la résidentialisation, cet habitat tend à se renouveler, voire à se transformer.

En association avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'évolution de ce cadre bâti entre restructuration, renouvellement, et préservation du patrimoine constitue un enjeu pour le devenir du site, le renouvellement de la population et la dynamisation des commerces de proximité.

L'ensemble de ces aspects constitue autant d'enjeux qui doivent trouver des réponses dans le cadre d'un projet durable pour les dix prochaines années.

7.4 Les orientations générales

Ce panorama détermine ainsi un ensemble de problématiques dont la réponse est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet représente à la fois la politique de développement de la commune à horizon dix ans et l'expression à l'échelle du territoire des priorités nationales telles que définies par le législateur dans le Code de l'Urbanisme.

Il s'articule par ailleurs avec l'ensemble des orientations définies par les documents de planifications supra-communales, également applicables au territoire de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente une synthèse :

- une synthèse des choix effectués par la municipalité, au vu des éléments d'analyse exposés ci-dessus, une analyse débattue avec l'ensemble des concitoyens ;
- une synthèse de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle supra-communale, régionale et nationale ;
- une synthèse des avis exprimés par l'ensemble des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet se décompose en quatre axes, déclinant chacun les grandes options à prendre pour le développement de Marolles dans les dix années à venir.

Ces options se fondent sur le constat partagé de la nécessité d'une croissance équilibrée de la population, au regard de la baisse démographique récemment enregistrée.

Certaines de ces orientations ont des conséquences réglementaires directes car immédiatement liées au droit des sols, d'autres, plus générales, ne trouvent pas nécessairement de traduction dans le règlement et le plan de zonage.

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.

Suite à une baisse de population récente, Marolles-en-Brie cherche par son PLU à relancer sa croissance démographique.

La commune identifie donc comme axe majeur et structurant de son projet de ville la volonté de développer une offre nouvelle de logements pour accueillir de nouveaux habitants.

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

Le PLU entend mettre en œuvre les possibilités d'une croissance modérée de la population pour maintenir une activité sociale dynamique et un bon niveau d'équipement.

Pour répondre à cet objectif, le document d'urbanisme définit notamment une zone à urbaniser (1AU) sur un terrain d'environ 8.300m², correspondant notamment aux anciennes serres de la Ferme aux Roses.

Associée à l'aménagement de quelques parcelles voisines (environ 8.000m²), l'ouverture à l'urbanisation de ce site permettra la construction d'une centaine de logement.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée dans le cadre du PLU afin d'encadrer cette opération majeure pour le développement de la commune.

Elle fixe notamment une destination à dominante d'habitat sur le secteur, respectant une mixité sociale de 30% à l'échelle de l'opération composée de trois îlots.

B. Permettre les parcours résidentiels et faire de l'accessibilité un principe d'aménagement

La commune de Marolles porte une attention particulière à la diversification de son parc de logements, que ce soit en termes de typologie d'habitat ou de statuts d'occupation.

Pour répondre au déficit de logements sociaux sur son territoire, le PLU introduit une nouvelle disposition visant à imposer, pour les opérations de construction comprenant au moins 10 logements, 30% minimum de logements sociaux (3 logements pour 10 réalisés).

Afin de rééquilibrer l'offre de logements, le PLU favorise également la réalisation de petits logements, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le cœur de ville et le secteur des 40 Arpents.

C. Identifier et valoriser des potentialités foncières susceptibles d'accueillir de l'habitat

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

Le terrain des 40 Arpents est notamment identifié pour accueillir une opération d'une cinquantaine de logements.

Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du PLU.

En outre, la municipalité 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.

Les terrains susceptibles d'accueillir cette structure sont classés en zone d'équipements au PLU, pour prendre en compte les spécificités de ce type d'établissement (notamment normes de stationnement).

Axe 2 : maintenir les grands équilibres entre espace urbain et espace naturel dans un cadre de grande qualité

Le PADD énonce comme deuxième axe le maintien d'une occupation équilibrée entre nature préservée et urbanisation maîtrisée.

La répartition spatiale entre zone naturelle et urbanisation est désormais délimitée.

Les orientations futures pour les sites naturels de la forêt Notre-Dame et la vallée du Réveillon sont destinées à garantir leur intégrité.

Les orientations concernant la zone urbanisée sont destinées à permettre son renouvellement dans un cadre maîtrisé.

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

Les limites de la zone urbaine sont aujourd'hui fixées.

Ainsi la délimitation entre zone urbaine (U) et zone naturelle (N) n'évolue pas dans le cadre du PLU.

La délimitation des zones naturelles N garantit l'intégrité de la forêt Notre-Dame, de la vallée du Réveillon, du domaine de Grosbois, du domaine du Prieuré, ainsi que du parc urbain.

Seule la suppression de l'ancienne zone agricole de la Ferme aux Roses (0,7 hectares environ) au profit d'une zone d'urbanisation future, est à noter.

Ce site est depuis plusieurs années en friche. Idéalement situé entre le village et le tissu pavillonnaire de la ZAC, ce terrain constitue la principale opportunité de développement de la commune.

La Commission Interdépartementale de Consommation des Espaces Agricoles réunie le 10 janvier 2013 a émis un avis favorable quant au déclassement de ce terrain agricole.

E. Optimiser l'espace urbain

Conformément aux orientations nationales et supra-communales, l'enjeu du PLU est de pouvoir optimiser l'espace urbain, préalablement à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Si le PLU permet l'ouverture à l'urbanisation du terrain des anciennes serres, sur environ 8.300 m² (création d'une zone 1AU), il prévoit également plusieurs mesures visant à permettre la densification du tissu existant.

Ainsi, la suppression de la taille minimale des terrains sur l'ensemble du territoire (exception faite des secteurs des coteaux) favorisera l'optimisation du tissu, notamment en zone pavillonnaire.

Dans le secteur des coteaux (UEd et UEg), la taille minimale des terrains pour être constructibles est définie à 500 ou 800 m², surfaces qui constituent un compromis entre densité et paysage.

Le PLU prévoit également l'augmentation du COS sur une large partie des zones pavillonnaires.

Cette disposition favorisera l'évolution des bâtiments existants (extension, surélévation, ajout de véranda...) et facilitera le renouvellement du tissu.

Le PLU permet ainsi de répondre aux attentes des habitants pour leurs besoins nouveaux d'agrandissement ou de renouvellement du bâti, tout en fixant des limites partagées par le plus grand nombre à cette évolution.

Dans le cadre de nouvelles constructions pavillonnaires, cette mesure permettra une utilisation plus rationnelle du foncier.

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

Le diagnostic a montré la qualité urbaine et architecturale du centre ancien.

Ce patrimoine fait d'ailleurs l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites pittoresques du département du Val-de-Marne.

Le PLU s'attache à valoriser l'identité et le caractère historique de ce tissu.

Ainsi, le règlement de la zone centrale, mais également des secteurs adjacents, permet une évolution des constructions dans les formes, gabarits, implantations et matériaux traditionnels.

De manière plus fine, la municipalité souhaite protéger les éléments bâtis remarquables de la commune.

Ce travail, qui sera mené conjointement avec l'Architecte des Bâtiments de France et le CAUE sera lancé en octobre 2013.

Il sera intégré dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision ultérieure.

Par ailleurs, conjointement à la procédure d'élaboration du PLU, l'Architecte des Bâtiments de France a redéfini son périmètre d'intervention et les servitudes liées aux monuments historiques.

En ce qui concerne les espaces naturels, le diagnostic a mis en exergue leur richesse et leur diversité sur le territoire marollais.

Le PLU s'attache à valoriser ces espaces dont la qualité participe à l'attractivité de la commune.

Il s'agit, pour la forêt Notre-Dame, d'accompagner les mesures de protection tant nationales que régionales.

La commune contribue ainsi à la mise en œuvre du classement en forêt de protection de l'arc boisé du Val-de-Marne au titre de l'article L.411-1 du Code Forestier.

Dans le cadre du PLU, la protection de cette forêt est assurée par un classement en zone naturelle complétée d'une protection au titre des espaces boisés classés.

Concernant la vallée du Réveillon, l'enjeu est de maintenir l'intégrité des paysages très ouverts. À cet égard, la vallée du Réveillon est essentiellement classée en zone naturelle et des espaces sont ponctuellement protégés au titre des espaces boisés classés ou au titre des espaces paysagers (article L.123-1-5-7°).

Ces dispositions permettent à limiter toute possibilité nouvelle d'urbanisation et ainsi de préserver les points de vue sur le coteau du Réveillon.

Afin de veiller au maintien du caractère aéré de la zone urbaine qui occupe le coteau, le PLU propose de maintenir une superficie minimale des terrains dans le secteur UEg (800 m²), et partiellement dans le secteur UEd (500 m²) pour garantir la préservation du coteau.

De plus, le PLU prévoit dans la zone UEg une disposition visant à protéger les espaces paysagers.

La valorisation de la vallée du Réveillon passe également par différents projets tels que l'extension du golf, la liaison verte ou encore la coulée verte régionale.

Concernant cette dernière, le PLU instaure un emplacement réservé à l'aménagement d'espaces verts de loisirs publics et d'une circulation douce pour les piétons, les personnes à mobilité réduite et les cycles.

Pour le domaine de Grosbois, le PLU entend protéger les forêts et les espaces libres existants au sein du parc, qui constituent un patrimoine boisé et paysager, par un classement en zone naturelle

tout en permettant extrêmement ponctuellement des constructions dans le but de conforter l'activité hippique du site.

Afin de valoriser la perspective visuelle sur le château de Grosbois, une protection a été intégrée dans le PLU au titre de l'article L.123-1-5-7°.

Le domaine du Prieuré est également classé en zone naturelle et fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés pour assurer la pérennité d'une entité naturelle, boisée et patrimoniale homogène, et pour garantir le maintien de la situation actuelle.

La protection et la valorisation de ces différents espaces naturels permet de structurer la trame verte et bleue de la commune.

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 participera au maillage vert de la ville conformément aux orientations définies dans l'OAP.

Axe 3 : encourager le comportement citoyen durable dans le cadre de l'Agenda 21

Le contexte environnemental actuel nécessite une attention approfondie de la part de toutes les collectivités.

Au travers du PLU, Marolles-en-Brie entend, à son échelle, s'engager pour un développement plus durable des territoires et inscrit donc cet objectif comme un pilier de son projet de ville.

G. Favoriser les pratiques écologiques, lutter contre les risques et nuisances

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.

Certaines dispositions sont notamment intégrées au règlement pour favoriser la bio-conception des bâtiments, à l'image des toitures végétalisées dans certaines zones, ou encore la mise en place de normes relatives aux bornes de recharge pour véhicules électriques, l'autorisation des panneaux solaires dans les toitures, etc.

La protection des eaux est assurée par des dispositifs réglementaires prévus à l'article 4 avec l'obligation de réseaux séparatifs des dispositifs de traitement et de régulation en amont des eaux de pluies, et cela conformément au règlement sanitaire départemental.

De plus, les futures opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions du SyAGE indiquant « zéro rejet » d'eaux de pluie à la parcelle.

Concernant les déchets, la commune renforce le dispositif de traitement au regard des très bons résultats déjà obtenus dans le tri sélectif des ordures ménagères.

A l'occasion de toute construction, le PLU impose la création d'un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Les contraintes liées aux infrastructures engendrant des nuisances sont prises en compte avec l'absence de possibilité de développer des zones à vocation d'habitation à leur proximité.

Le règlement rappelle les mesures de protection acoustiques à prendre en compte suivant le classement de niveau sonore des voiries.

Les contraintes et risques d'inondation des sols sont rappelés dans le PLU.

H. Viser une amélioration des déplacements

Face à l'insuffisance des réseaux de transports en commun, les Marollais doivent recourir à leur véhicule individuel.

Au regard de l'importance des trajets domicile-travail, les déplacements sont un des enjeux majeurs pour les Marollais, enjeu largement relevé dans la concertation.

Pour faciliter les déplacements domicile-travail, la commune œuvre pour le renforcement de la ligne mobilienne de cars en rabattement sur Boissy-Saint-Léger.

Objectif complémentaire poursuivi dans le cadre du PLU : pouvoir diminuer les migrations alternatives des actifs qui travaillent vers d'autres pôles d'emplois.

Cet objectif se traduit par le maintien des zones UF ainsi que la possibilité de développer l'activité économique des services dans les quartiers pavillonnaires au travers du règlement.

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.

Dans le règlement, le PLU indique que les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

En outre, le PLU maintient des emplacements réservés à vocation d'aménagement de voirie (RN19, RD252, voiries communales et élargissement de la rue du Pressoir) afin de permettre une amélioration de la circulation.

A l'échelle du territoire communal, les aménagements piétons et cycles existants constituent un réseau structurant qui facilitent les déplacements doux internes à la commune.

Le PLU confirme ce maillage, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui placent les aménagements doux au cœur des opérations.

Axe 4 : Accompagner le développement économique

I. Pérenniser et valoriser les activités locales

Marolles-en-Brie accueille quatre zones économiques sur son territoire. 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.

Le règlement reconduit les zones d'activités UF et autorise au sein des autres zones d'habitation le développement de l'activité économique comme celle des services.

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 compte également deux activités emblématiques 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 (SEECF) et le golf.

Le PLU s'attache à prendre en compte les besoins spécifiques de ces deux sites. Ainsi, dans ces secteurs naturels, deux fenêtres de constructibilité limitée sont créées au plan de zonage pour permettre le développement des activités.

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

J. Permettre le développement du télétravail grâce au déploiement de la fibre optique

Comme expliqué précédemment dans l'axe « améliorer les déplacements », la diminution des trajets domicile-travail est un des enjeux majeurs pour les Marollais.

Dans PLU, cet objectif se traduit par le maintien des zones UF ainsi que la possibilité de développer l'activité économique des services dans les quartiers pavillonnaires au travers du règlement.

La mise en œuvre du réseau de Très Haut Débit (THD) dès le mois de septembre 2013 devrait favoriser l'implantation de petites activités ou le travail à domicile dans les zones résidentielles.

Dans le règlement, le PLU indique que les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

8. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme issu 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 établies 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement pour une commune non membre d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

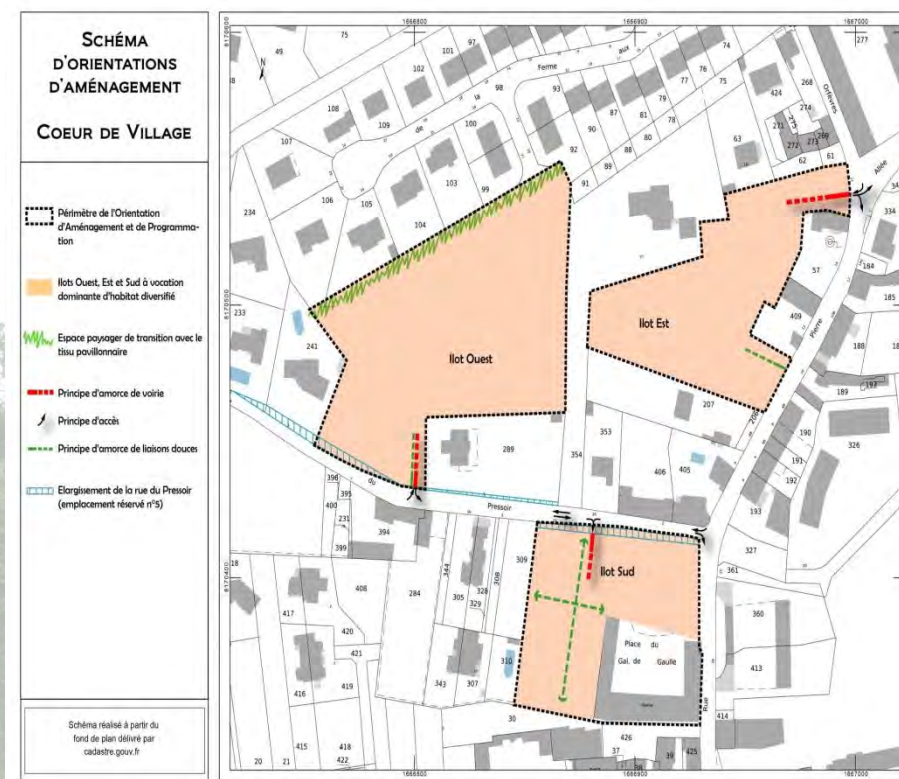
Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent 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 a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur deux secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durables.

Pour chaque secteur concerné, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation présente le contexte et les enjeux, précise les objectifs visés, expose les orientations programmatiques de logement et les principes de composition urbaine.

8.1 Orientation d'aménagement et de programmation^{°1}

secteur « Cœur de village »



Le schéma d'aménagement est un document qui vient compléter le règlement des zones 1AU et UD.

Réalisé, à la suite d'une étude préalable qui a permis de préciser les conditions d'évolution de cette partie de la commune située entre le Centre Ancien et l'habitat plus récent, cette OAP se veut une ligne directrice du projet, sans contraindre de manière trop importante la future organisation du quartier.

Ainsi, pour cadrer la desserte des îlots, le schéma définit essentiellement les principes d'accès, et impose des aménagements de voiries partagés entre les différents usagers.

Le schéma matérialise l'élargissement de la rue du Pressoir, par ailleurs repéré au plan de zonage par un Emplacement Réservé à destination de la commune.

L'OAP fixe la programmation du site composé de trois îlots à une centaine de logements, dont au moins 30% de logements sociaux. Ce secteur constitue la principale opportunité d'aménagement de la commune.

Le programme a été défini pour assurer la compatibilité avec les objectifs définis dans le cadre du PLH intercommunal.

La densité envisagée sur ce site prend en compte le contexte dans lequel il s'inscrit et la volonté forte des habitants de préserver le caractère aéré du tissu.

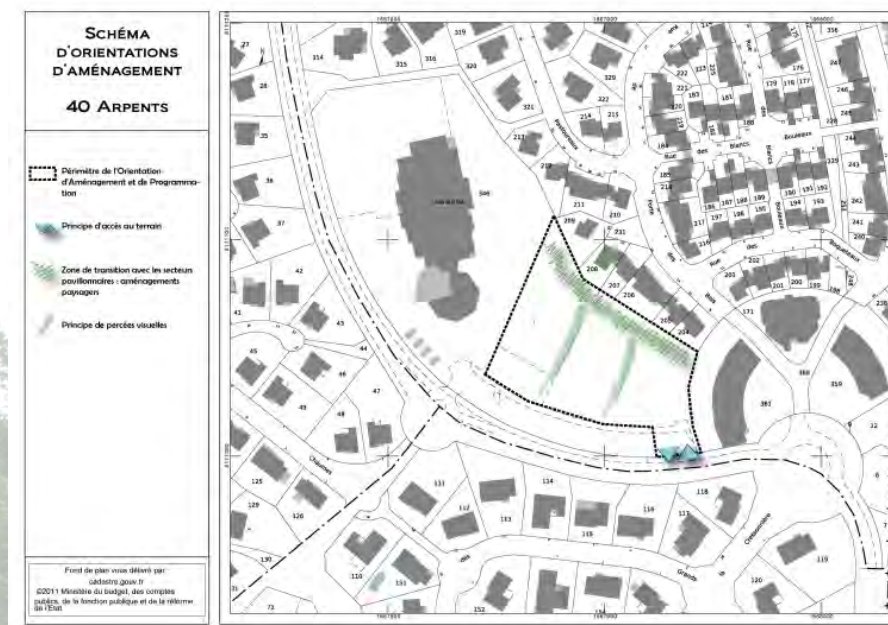
Aussi, les gabarits développés resteront limités à 10 mètres en hauteur, avec des règles de recul des constructions renforcées (règlement zones UD et 1AU).

Par ailleurs, afin de préserver la qualité de vie des riverains, l'OAP impose la réalisation d'un espace paysager de transition.

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

8.2 Orientation d'aménagement n°2 :

secteur des « 40 Arpents »



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des 40 Arpents est un document qui vient compléter le règlement de la zone UC.

Suite à une étude de faisabilité, la commune a souhaité figer les invariants du projet.

Le schéma d'orientation d'aménagement précise notamment un principe d'accès, éloigné de l'école de la Forêt, afin de limiter les nuisances liées à la desserte du site.

Comme pour l'OAP « Cœur de village », une zone de transition avec le tissu pavillonnaire voisin est matérialisée afin de préserver la qualité de vie des riverains.

Enfin, sur le plan de l'organisation urbaine du site, le schéma définit des percées visuelles. Il s'agit, par cette orientation, d'éviter la constitution d'un front urbain continue et de privilégier une opération ouverte qui préserve des transparences et des perméabilités avec les tissus environnants.

L'OAP fixe la programmation du site à une cinquantaine de logements, dont au moins 30% de logements sociaux. Ce secteur constitue une opportunité importante de construction pour la commune.

Le programme a été défini pour prendre en compte les objectifs déterminés dans le cadre du PLH.

La densité développée sur le site sera proche de la densité du tissu environnant.

Enfin l'OAP indique qu'il s'agit d'un projet programmé à très court terme.

9. LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur un plan de zonage.

Lors de la refonte du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a institué quatre grandes zones :

- U pour les zones urbaines ;
- AU pour la zone à urbaniser ;
- N pour les zones naturelles ;
- A pour les zones agricoles.

Marolles-en-Brie comprend 3 grandes zones :

- 1 zone Naturelle N ;
- 1 zone Urbaine U ;
- 1 zone A Urbaniser 1AU.

Cette délimitation en trois zones U, AU et N répond au besoin d'assurer à la fois une diversité des fonctions urbaines (conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la pluralité des besoins), tout en garantissant la protection des milieux naturels et des paysages de la vallée du Réveillon.

Lors de la concertation, les Marollais ont montré qu'ils étaient attachés à la présentation antérieure des zones dans le POS.

Les zones antérieures urbaines ont donc été reconduites dans le PLU avec deux évolutions principales : la création d'une nouvelle zone 1AU en lieu et place de la zone NC de la ferme aux Roses qui n'existe plus, et la transformation de la zone UN en UL.

Pour la zone U, les lettres qui suivent (A, B, C, D...) permettent de désigner une zone qui peut couvrir plusieurs localisations.

Ces lettres n'ont pas de codification particulière, elles renvoient à une déclinaison propre à Marolles-en-Brie.

Les différentes zones comportent également des secteurs liés à la modulation de certaines règles.

9.1 Un équilibre entre milieux urbain et naturel qui dépasse les limites communales

La zone N de Marolles couvre la forêt Notre-Dame, le domaine de Grosbois, la vallée du Réveillon, le domaine du Prieuré ainsi que les espaces naturels récréatifs au sein de la zone urbaine.

Une grande zone U couvre le territoire urbanisé, la préservation des patrimoines et paysages fait partie des orientations générales et des protections réglementaires garantissent leur pérennité.

Au sein des quartiers traditionnels, les formes urbaines sont pérennisées par le corps des règles morphologiques de chacune des zones dont la zone UD.

Au sein de l'importante zone UE, la spécificité des quartiers est maintenue au travers d'une sectorisation UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf, UEg.

Des zones urbaines spécifiques sont également prévues pour l'activité économique UF et pour les équipements reclassés en UL.

9.2 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

Le PLU définit au sein de la zone urbaine U les conditions permettant de maintenir, développer et renouveler l'ensemble des activités nécessaires au développement harmonieux des populations.

La fonction d'habitat est présente dans presque toutes les zones (excepté les zones destinées spécifiquement aux activités économiques où elle est limitée).

L'habitat social est prévu dans toutes les zones permettant l'habitat.

La présence de l'activité économique a également son importance en fonction des quartiers d'accueil.

Des zones spécifiques sont consacrées à celle-ci.

Les conditions de développement du commerce de proximité sont maintenues dans le village et dans les zones UCb, UFb et UD.

Les équipements trouvent leur place au sein de toutes les zones et dans une zone spécifique renommée UL.

9.3.1 Le secteur UD



Caractère de la zone

Sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie, le secteur UD comprend désormais deux sous-secteurs UDa et UDb. Elle correspond à la partie agglomérée du Centre Ancien de la commune.

9.3 Présentation des secteurs

Présentation / Localisation

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'habitat semi dense composée de constructions disposées en ordre continu implantées sur des petites parcelles.

Cette zone inclut une partie des monuments historiques de la commune et, du fait de la spécificité de son cadre bâti, un périmètre de site inscrit « village pittoresque » couvre une large partie de la zone UD.

Le zonage UD comprend la rue Pierre Bezançon qui est l'armature historique Nord/Sud de la commune et une partie des rues adjacentes des Bruyères, des Orfèvres et du Pressoir.

Les parcelles, le plus souvent de petites tailles, sont desservies directement depuis la rue ou par l'intermédiaire d'une cour perpendiculaire à la rue.

Les constructions y sont implantées en majorité en façade ou en pignon en alignement sur la rue.

Elles sont reliées entre elles par des ensembles de constructions annexes ou des murs qui assurent une continuité architecturale en créant une succession d'espaces clos de plus en plus privatifs depuis la rue jusqu'aux jardins arrières en passant par des cours communes.

Les constructions sont implantées en mitoyenneté avec une densité plus forte le long des rues et plus faible vers les cœurs d'îlots dégagant ainsi de nombreux jardins.

Elles comprennent de nombreuses annexes implantées en continuité avec des constructions principales ou en retour d'équerre avec celles-ci.

Le long des rues sur une même propriété ou autour des cours communes, les constructions occupent parfois la totalité de l'emprise du terrain avec des accès et des vues très rapprochées.

Les maisons comprennent le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble avec une allège basse.

Les matériaux de constructions utilisés sont le plus souvent des murs de moellons maçonnés au mortier de chaux et de plâtre fermé.

Des parements en pierre composés d'une maçonnerie de blocage elle-même faite à l'aide de petits moellons liés par un mortier maigre couvrent de nombreuses constructions.

En façade, l'appareillage des petits moellons disparates est noyé dans un enduit de plâtre exécuté à fleur de parement.

Les percements sont plutôt verticaux avec une superposition des ouvertures.

Les toits comprennent souvent une pente qui dépasse les 40° et sont recouverts de tuiles plates de petits moules à joints croisés à raison de 60 à 80 tuiles au m².

Les combles sont percés de lucarnes qui servaient autrefois à engranger. Elles sont soit engagées dans les murs soit sur un versant de toiture à la capucine ou en bâtière.

Principales évolutions du périmètre de la zone UD par rapport au POS

- Agrandissement de la zone UD dans les fonds de cours et jardins dans la partie Nord de la rue Pierre Bezançon ;
- Agrandissement de la zone UD jusqu'en limite de la zone 1AU pour éviter d'enclaver quelques parcelles pavillonnaires ;
- Création d'un secteur UDb correspondant essentiellement à deux îlots du projet d'aménagement « cœur de village ».

9.3.2 Le secteur UC



Caractère de la zone

Sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie, le secteur UC comprend deux sous-secteurs UCa et UCb.

Il s'agit d'une zone d'habitation à dominante pavillonnaire et comportant également de petits ensembles construits en ordre plus ou moins continu.

Présentation / Localisation

La zone UC est une zone existante au POS reconduite dans le PLU qui permet également une occupation du territoire plus diversifiée.

Antérieurement, elle a permis la réalisation de petits collectifs dans des gabarits de grosses maisons.

En ce sens elle joue un rôle de forme urbaine mixte entre le village qui constitue le pôle de centralité historique de la commune et les ensembles pavillonnaires et plutôt discontinus de la zone UE.

La zone UC regroupe :

- Les quartiers déjà réalisés de l'ancienne ZAC Marolles Notre-Dame (Porte des Bois, rue des Tisserands, rue des Rémouleurs, rue des Chaudronniers) ;
- Des ensembles contigus au village (Le Grand Potager) et la Cour du Parc au Cheval ;
- Le Parc de l'Orangerie.

La zone UC comprend notamment des constructions de hauteurs plus élevées que sur le reste du territoire.

Elle comprend désormais deux sous-secteurs UCa et UCb qui permettent de différencier les règles de hauteur et de COS des constructions.

Le secteur UCa correspond aux quartiers de la Porte des Bois, du Parc au Cheval, des rues des Tisserands et des Rémouleurs, rue des Gerbes, rue des Moissonneurs et du Grand Potager.

Il inclut aussi le projet situé avenue des 40 Arpents.

Ce sont des ensembles résidentiels achevés. Ces quartiers sont constitués de maisons en ordre continu avec parfois une occupation collective sous la forme de logements rassemblés dans les gabarits de grosses maisons.

Elles ont été réalisées sur de petits terrains avec un COS de 0,80. Les règles de hauteur ne permettent pas de dépasser 10 mètres au faîtage pour rester dans les gabarits de maisons avec un rez-de-chaussée + deux étages dont un en combles. Ce secteur a permis la réalisation de logements sociaux dans de bonnes conditions d'insertion et proches du centre et des équipements.



Grand Potager



Logements sociaux rue Pierre Bezançon



Centre commercial de la Saussaye

Le sous-secteur UCb correspond au secteur dit la Saussaye.

Evolution par rapport au POS

Les sous-secteurs UCa et UCd du POS sont regroupés au sein d'un secteur UCa au PLU dans un souci de simplification du document d'urbanisme.

Le secteur UCd est supprimé. La partie qui correspondait au quartier résidentiel de l'allée du Réveillon est intégrée en zone pavillonnaire UE, compte tenu des caractéristiques urbaines du tissu.

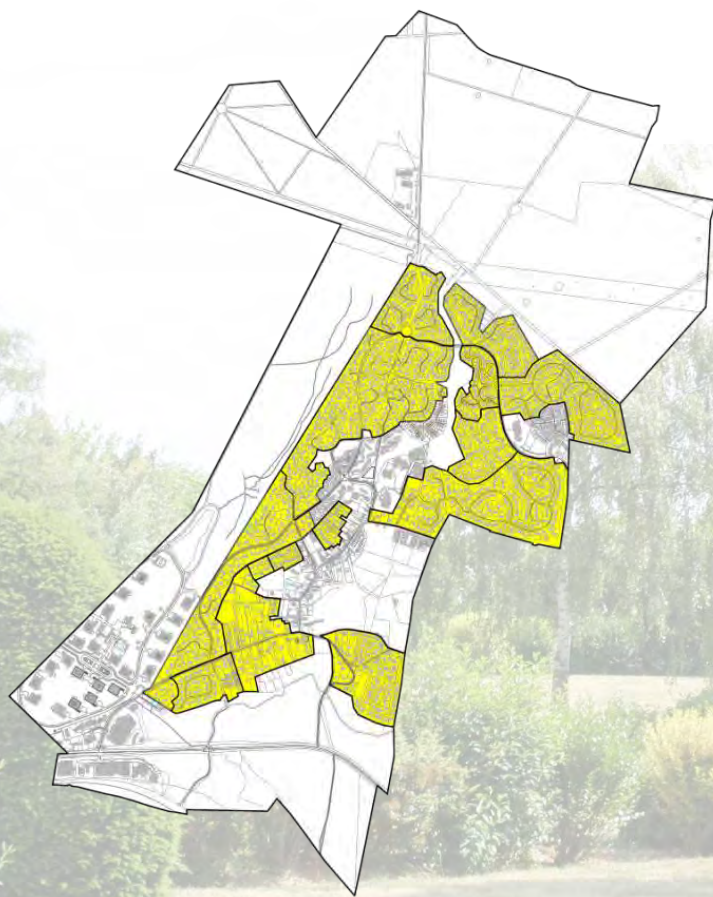
Le secteur UCd de l'école de la Forêt est scindé en deux. La partie correspondant au groupe scolaire de la Forêt est reclassée en zone d'équipement UL au PLU.

Le terrain vierge jouxtant l'école est reclassé en zone UCa. Ce terrain fait l'objet d'un projet de construction, encadré par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du secteur des 40 Arpents.

De même, le secteur UCc, qui correspondait au secteur dit la Saussaye, devient donc secteur UCb au PLU.

Un terrain vierge communal, situé à l'intersection de l'avenue des Bruyères et de la rue des Moissons est intégré en zone UCa afin d'optimiser sa constructibilité.

9.3.3 Le secteur UE



Caractère de la zone

Sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie, le secteur UE comprend sept sous-secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire, de parcellaire variable suivant les secteurs.

Présentation / Localisation

Elle correspond aux terrains lotis aux abords du village et aux grands lotissements pavillonnaires issus de la ZAC Marolles Notre-Dame.

Le caractère non collectif et peu mixte de l'occupation des sols est très affirmé et l'activité n'est représentée que par quelques professions libérale, et quelques activités artisanales dont la surface est très limitée.

Les équipements collectifs y sont toutefois présents.

Les constructions existantes sont constituées par des pavillons de taille et de surface variable dans des gabarits n'excédant pas 9 mètres au faîtage du toit.

Les quartiers issus de la ZAC Marolles Notre-Dame qui constituent la majorité de la zone UE sont achevés et comprennent peu de disponibilités foncières.

Les évolutions de bâti par extension, surélévation ou réhabilitation représentent donc le principal levier de développement de ces quartiers.

En ce qui concerne les quartiers non issus de la ZAC, les objectifs sont de deux ordres : reconnaître une situation existante sur les secteurs achevés avec un règlement qui permet une évolution maîtrisée des constructions, et optimiser les secteurs qui présentent encore quelques disponibilités foncières.

La zone UE comprend donc **un tronc commun réglementaire** et des **dispositions particulières** qui répondent aux spécificités de chaque secteur en fonction des cinq articles suivants :

- les caractéristiques des terrains UE5 ;
- l'implantation vis à vis des limites UE7 ;
- l'emprise au sol UE9 ;
- les espaces libres UE13 ;
- le coefficient d'occupation des sols UE14.

• **Le secteur UEa**

C'est un secteur qui comprend deux localisations : les Grands Champs et une partie de la rue de la Ferme aux Roses.

Les Grands Champs sont issus de la ZAC Marolles et la rue de la Ferme aux Roses est un lotissement issu d'un plan d'ensemble.

Ces deux groupes résidentiels sont actuellement achevés sous la forme de pavillons individuels ou accolés par deux sur de petites parcelles dont certaines avoisinent les 250 m² au sol.

À l'occasion de l'élaboration du PLU, les objectifs sur ce secteur sont de reconduire d'une manière générale les règles issues de la situation existante.

• **Le secteur UEb**

C'est un secteur contigu au village desservi par le chemin de Derrière les Clos et la rue des Vergers.

Ce secteur actuellement achevé correspond dans sa morphologie à un secteur intermédiaire entre le village et les ensembles pavillonnaires de la ZAC avec une vocation plus résidentielle.

L'objectif du règlement est de reconduire, d'une manière générale, les dispositions du POS qui correspondent à la réalité bâtie.

• **Le secteur UEc**

Il s'agit d'un quartier situé au Nord de la commune et en limite de la forêt Notre-Dame.

Il regroupe les ensembles de la Butte au Berger et du Grand Chêne.

Il est issu de la ZAC Marolles Notre-Dame et est desservi par les ronds points de la Saussaye et de la Butte au Berger.

Il dispose d'une façade Nord qui longe l'allée de Villemenon.

C'est un secteur achevé, sur lequel les dispositions réglementaires du PLU ont pour but de reconduire la réalité existante.

• **Le secteur UEd**

C'est un secteur qui comprend au Nord de la commune les quartiers des Hauts de Marolles, des Marseaux au centre, le quartier des Grands Champs et au Sud l'extrémité de la rue de la Ferme aux Roses et également le quartier de la Fontaine Froide.

Les ensembles situés au Nord sont des quartiers pavillonnaires issus de la ZAC Marolles Notre-Dame.

Ils sont desservis par l'intermédiaire du rond-point des Bois.

Ils sont contigus au Nord à des boisements et aux espaces libres des couloirs à haute tension qui traversent la forêt Notre-Dame.

Ils comprennent également une façade le long de la coulée verte du parc urbain.

Les ensembles des Hauts de Marolles sont traversés par l'avenue des Bruyères qui relie Sucy-en-Brie en passant par le Bois Notre-Dame.

Ces secteurs sont achevés, sur lesquels les dispositions réglementaires du PLU ont pour but de reconduire la réalité existante.

Le secteur situé à l'extrémité Sud de la rue de la Ferme aux Roses qui comprend 8 pavillons est également achevé.

Le quartier de la Fontaine Froide rassemble des ensembles pavillonnaires issus de la ZAC Marolles Notre-Dame pour sa partie Est, et des ensembles pavillonnaires diffus.

Le quartier de la Fontaine Froide qui occupe la partie Est du coteau de la vallée du Réveillon dispose d'une façade largement ouverte sur le ru et longe au Nord le parc du prieuré.

Il est desservi par la route de Brie qui autrefois joignait la RN19 et dispose d'un débouché vers la commune de Santeny par la rue Chasse-Lièvre.

Les ensembles pavillonnaires issus de la ZAC Marolles Notre-Dame sont achevés.

Toutefois, il existe encore quelques disponibilités foncières dans la partie Nord-Ouest du quartier, au-dessus de l'altitude 65NGF qui correspond à la limite constructible reconduite à l'occasion de l'élaboration du PLU face à la vallée du Réveillon.

Sur le secteur UEd, les dispositions réglementaires ont pour but de reconduire la situation existante d'une urbanisation achevée et de conserver les possibilités d'évolution en ce qui concerne la partie Ouest du coteau de la Fontaine Froide.

- **Le secteur UEE**

Ce secteur regroupe trois localisations : les ensembles pavillonnaires des Bruyères et des Jardins de Marolles au Nord de la commune et l'Orée du Golf au Sud de l'avenue de Grosbois.

Ces trois quartiers issus de la ZAC Marolles Notre-Dame sont les plus importants en surface et rassemblent environ quatre cents maisons existantes.

Ils sont aujourd'hui achevés. Les dispositions du secteur UEE ont pour but de reconduire la réalité pavillonnaire achevée, avec des dispositions particulières qui reconnaissent une urbanisation plus aérée, tout en permettant une densification maîtrisée du tissu.

- **Le secteur UEf**

Il correspond aux ensembles pavillonnaires des murs du parc qui sont desservis par l'avenue de la Belle Image et longent comme leur nom l'indique le mur du parc de Grosbois.

Ce quartier est également contigu à la Belle Image et est traversé par l'allée des Tilleuls qui y conduit.

Achévé, il correspond à la première tranche pavillonnaire de la ZAC de Marolles Notre-Dame qui a commencé avenue de Grosbois et constitue de ce fait l'entrée de la ville résidentielle Sud.

Les dispositions du secteur UEf ont pour but de reconduire la réalité pavillonnaire achevée, avec des dispositions particulières qui reconnaissent une urbanisation plus aérée, tout en permettant une densification maîtrisée du tissu.

- **Le secteur UEg**

Il regroupe les terrains situés de part et d'autre de l'avenue de Grosbois entre le village et l'entrée résidentielle Sud de Marolles occupant la partie centrale du coteau face au golf de la vallée du Réveillon.

L'urbanisation constituée de maisons plus ou moins anciennes n'y est pas achevée.

Quelques parcelles disposent encore de grands jardins.

Ce secteur comprend la Belle Image qui est, avec son grand jardin, un monument historique.

La rue du Pressoir au Sud est comprise dans le site inscrit existant sur la commune.

Les dispositions du PLU sur ce secteur UEg ont pour but de valoriser le potentiel foncier.

Pour respecter le caractère paysager de la vallée du Réveillon, une taille minimale des terrains constructibles est maintenue.

Pour respecter le caractère paysager de la vallée du Réveillon, une superficie minimale de terrain de 800 m² est maintenue.

Principales évolutions du périmètre de la zone UE par rapport au POS

De manière générale, la zone UE conserve son intégrité.

Quelques évolutions mineures sont toutefois à noter.

La zone UEe située avenue de Grosbois a été agrandie pour intégrer le quartier pavillonnaire, anciennement classé en UCd, compte tenu du caractère du tissu.

Une partie du secteur UEg à proximité de la nouvelle zone 1AU a été intégrée à la zone UD pour permettre une évolution plus significative et cohérente au niveau du Centre Ancien.

Un terrain vierge communal, situé à l'intersection de l'avenue des Bruyères et de la rue des Moissons est intégré en zone UCa afin d'optimiser sa constructibilité.



Haut de l'avenue de Grosbois

9.3.4 Le secteur UF



Coteau du Réveillon

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, etc. les types d'activités étant modulés suivant les secteurs.

Sur le territoire de Marolles-en-Brie, la zone UF est constituée de trois sous-secteurs UFa, UFb et UFc.

Présentation / Localisation

Elle correspond aux zones d'activités à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc. Elle est totalement équipée.

Elle comprend deux localisations : une le long de la RN19 et une petite zone commerciale en centre ville au Nord du village.

- **Le secteur UFa**



Il correspond en partie Nord aux zones d'activités existantes le long de la RN19, issues de la ZAC Marolles Notre-Dame.

Ces zones d'activités jouissent d'une excellente desserte et comprennent diverses activités réalisées sous la forme de grandes unités ou de lotissements artisanaux.

Les dispositions du PLU sur ce secteur ont pour but de reconnaître la situation existante et de favoriser le développement des activités sur un foncier limité.

La vocation d'activité est affirmée avec une limitation stricte de la création de logements qui doit être directement liée à l'activité.

L'entrée du golf et les terrains au Sud du Mail qui comprend des bâtiments accueillant des services font partie du secteur UFa.

Ils deviendront la nouvelle entrée de la ville depuis la RN19 lors de la réalisation de la déviation de la RD252.

À cette fin un Emplacement Réservé est inscrit au plan de zonage.

- **Le secteur UFb**

Il correspond à la zone d'activités commerciales située autour de la place des Quatre Saisons.

Il est issu de la ZAC Marolles Notre-Dame.

De par sa situation, il constitue un pôle de centralité en liaison immédiate avec le village qui était précédemment le principal centre urbain.

A côté de sa fonction commerciale, il accueille des services.

Il est facilement accessible et correspond à une centralité dans la commune.

Sur ce secteur, les dispositions de règlement ont pour but de maintenir et reconduire la situation existante des constructions avec un corps de règlement identique au secteur UFa, à l'exception des règles d'aspects extérieurs UF11 qui prennent en compte les spécificités de l'environnement immédiat.

En effet, le secteur qui établit une jonction entre le village et les ensembles pavillonnaires se doit, dans son architecture, d'intégrer les dispositions qui régissent l'aspect des constructions environnantes.

La règle de Coefficient d'Occupation des Sols de 1,00 répond à l'objectif de pôle de centralité et de densité du secteur.

- **Le secteur UFc**

Il correspond à la zone d'activités existante le long de la RN19, en partie Sud. Cette zone est issue de la ZAC Marolles Notre-Dame et représente le principal pôle économique de la commune.

Les entreprises installées jouissent d'une excellente desserte routière et comprennent diverses activités réalisées sous la forme de grandes unités.

Les dispositions du PLU sur ce secteur ont pour but de reconnaître la situation existante et de favoriser le développement des activités sur un foncier limité.

La vocation d'activité est affirmée avec une limitation stricte de la création de logements qui doit être directement liée à l'activité.

Principales évolutions par rapport au POS

- Création d'une zone UFc pour adapter les règles de clôtures en fonction des besoins des entreprises du site.

9.3.5 Le secteur UL



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation des CINASPIC dont des équipements collectifs, des équipements destinés aux sports ou aux loisirs dont les normes de constructions ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.



La Ferme de Combault qui a été rénovée pour abriter les ateliers municipaux est également un bâtiment d'exception de par sa volumétrie et son caractère traditionnel.

Sur ces secteurs, les dispositions du règlement ont pour but de laisser une relative souplesse afin de permettre des programmes concernant des équipements publics.

Principales évolutions par rapport au POS

- Intégration de l'école de la Forêt en zone d'équipements UL.

Présentation / Localisation

Elle regroupe quatre localisations dans la commune.

La plus importante est située au Sud du Parc Urbain au niveau du Champ fleuri et regroupe les écoles maternelles et élémentaires des Buissons, le gymnase, les terrains de tennis couverts et extérieurs et les terrains nus situés rue des Gardes.

La deuxième est située sur les terrains des Clos qui se présentent actuellement comme de grands espaces libres engazonnés.

La troisième est située à l'angle de la rue des Orfèvres et du chemin de Derrière les Clos.

Enfin le quatrième site correspond à l'école de la Forêt.

Les constructions existantes se présentent comme des ensembles exceptionnels du point de vue de leur gabarit car celui-ci répond aux besoins des activités accueillies.



Gymnase communal

9.3.6 Le secteur 1AU



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser dans laquelle sont uniquement admises :

- Les constructions de logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements aidés par l'Etat à l'échelle des trois îlots formant l'OAP Cœur de Village ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision...) ;
- Les constructions ou installations de toute nature lorsque les équipements de desserte nécessaires auront été réalisés, soit à l'occasion d'une opération publique ou privée d'aménagement ou de construction intégrant la réalisation des voiries et réseaux nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas subordonnée à la modification ou la révision du PLU.

Cette zone a vocation à accueillir un projet d'habitation semi-dense pouvant comporter des constructions individuelles et également des petits ensembles.

Présentation / Localisation et principales évolutions par rapport au POS

La zone 1AU correspond essentiellement au terrain agricole des anciennes serres de la Ferme aux Roses (0,7 hectare) à l'état de friche depuis de nombreuses années.

Pour garantir la cohérence du projet d'aménagement, le terrain d'accès par la rue du Pressoir (environ 1.300 m²) a été intégré à la zone 1AU.

Cet ensemble foncier semble insuffisamment équipée pour être classée en zone urbaine selon le jugement d'annulation du Tribunal Administratif en date du 19 janvier 2012 portant sur le PLU, approuvé le 10 novembre 2009.

Ainsi le PLU actuel crée une zone à urbaniser réglementée 1AU.

La Commission Interdépartementale de Consommation des Espaces Agricoles, consultée par la commune en amont a émis un avis favorable quant au déclassement de ce terrain agricole.

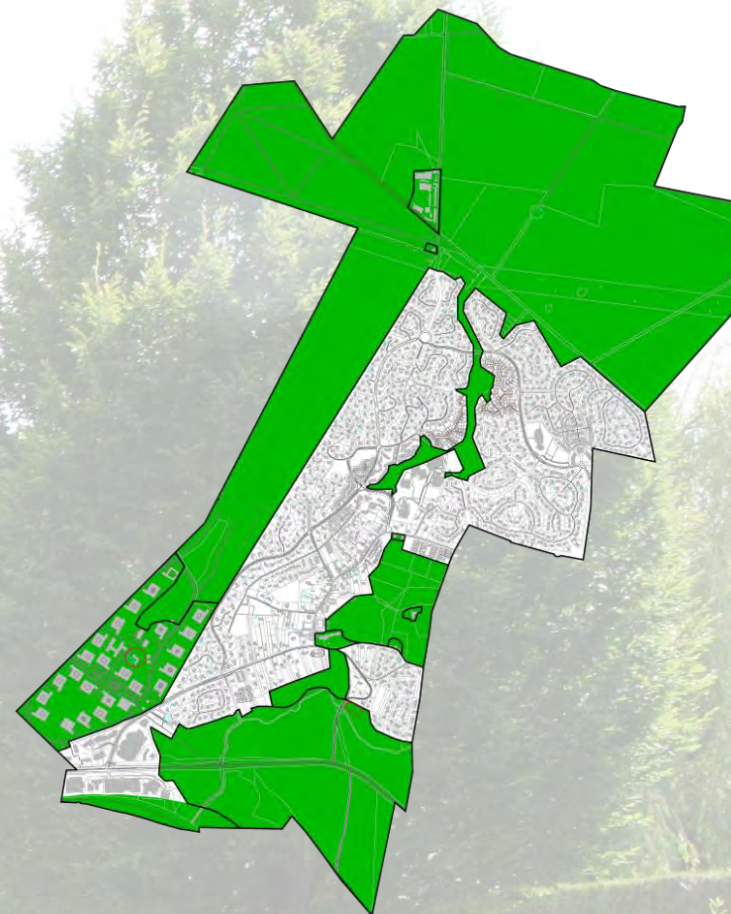


Terrain des anciennes serres

Les règles de la zone 1AU sont établies pour définir une occupation des sols qui rétablisse la continuité urbaine avec le village UD tout en tenant compte de la proximité du tissu pavillonnaire UE.

Le règlement est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui comprend la zone 1AU.

9.3.7 La zone naturelle N



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du patrimoine, du site et du paysage.

Sont également intégrées dans cette zone une grande partie du parc du domaine du Prieuré et la partie du domaine de Grosbois occupée par la Société d'Encouragement à l'Élevage du Cheval Français (SEECF).

Le secteur N est redécoupé en sous secteurs N, Na, Na*, Nb, Nc et Nc*.

Présentation / Localisation

La zone N correspond à la forêt Notre-Dame et au domaine du Prieuré. Il s'agit d'une zone inconstructible.

La zone Na correspond au golf ainsi qu'à son extension.

Au sein de cette zone, une fenêtre Na* est délimitée afin de permettre une extension très limitée sur du bâti existant, répondant aux besoins de l'activité du golf.

La zone Nb correspond à de petits secteurs construits (le centre hippique des Bagaudes, la maison forestière, les constructions dans le domaine du Prieuré) au sein de grandes entités naturelles.

La zone Nc correspond au domaine de Grosbois appartenant à la SEECF.

Au sein de cette zone, une fenêtre Nc* est délimitée afin de permettre de nouvelles constructions très limitées, répondant aux besoins de création de classes d'enseignement supérieur lié aux métiers du cheval.

Principales évolutions

La sectorisation de la zone N a été revue pour mieux prendre en compte les spécificités de chaque domaine, et chaque secteur construit à l'intérieur des zones naturelles.

Des fenêtres de constructibilité limitées ont été définies pour conforter les activités économiques et emblématiques importantes établies au sein des espaces naturels. Aucune limite de la zone N n'a été déplacée dans l'élaboration du PLU.

9.4 Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au plan de zonage du PLU.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le PLU mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule en particulier :

Les « Plans Locaux d'Urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} [du] livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du titre II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

La décision prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- *Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-*

8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables;

- *Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »*

Evolutions des Espaces Boisés Classés vis-à-vis du POS :

- Suppression de 1,8 hectares d'Espaces Boisés Classés sur les paddocks du domaine de Grosbois, compensée par :
 - L'augmentation des Espaces Boisés Classés dans la zone N située le long du coteau Nord de la vallée du Réveillon, en contrebas du cimetière, pour favoriser la transition paysagère de qualité entre la zone naturelle et la zone urbaine de Marolles-en-Brie : +1,63 hectares.
 - La substitution d'une zone non constructible à planter par un EBC dans la zone UEg : +0,13 hectare.
 - L'augmentation de l'Espace Boisé Classé rue du Pressoir : +0,05 hectare.
- Adaptation de l'Espace Boisé Classé situé en limite Sud de la commune pour prendre en compte l'extension du golf autorisée, avec maintien de la surface EBC : + et - 0,3 hectare.

Le maintien des surfaces protégées au titre des Espaces Boisés Classés (suppression de 2,1 hectares d'EBC, création de 2,1 hectares d'EBC) est un élément fort de la protection de l'environnement naturel à Marolles. Cette disposition contribuera à préserver de véritables réservoirs de biodiversité sur le territoire et à conforter les continuités écologiques.

9.5 Les Espaces Paysagers Protégés au titre de l'art. L.123-1-5-7°

Le PLU prévoit de protéger des espaces libres urbains qui correspondent aux cours traditionnelles de Marolles et au coteau du Réveillon.

Cette protection, dont les dispositions figurent au règlement, assurent la pérennité de cette forme urbaine traditionnelle.

De la même manière, le PLU prévoit de protéger la partie basse de la zone UEe au niveau du coteau Nord de la vallée du Réveillon.

Cette dernière protection vise à limiter l'impact visuel des constructions depuis le pied du coteau et les terrains du golf du Réveillon.

9.6 Espace Remarquable

Le PLU introduit une nouvelle disposition pour protéger la perspective paysagère vers le château de Grosbois au titre de l'article L.123-1-5-7°. L'espace remarquable repéré au plan de zonage est rendu inconstructible dans le règlement pour préserver la vue qui participe à la qualité du paysage marollais, en entrée de ville.

Cette protection répond aux observations issues de la concertation.

9.7 Les Emplacements Réservés

Sur Marolles, ces emplacements correspondent à des réserves nécessaires à l'élargissement ou l'aménagement d'emprises routières (nationales, départementales et communales) et de circulations douces.

Ils participent à l'objectif d'amélioration des déplacements sur et hors de la commune.

Une réserve est également instaurée dans le cadre du PLU à vocation de corridor écologique. Cette mesure participe au renforcement de la trame verte.

N°	Désignation des voies	Bénéficiaire	Emprise Future	Observations
1	RN19 Echangeur entre la R.N. 19 et la déviation de la R.D. 252	État	40 à 60 m.	De part et d'autre de la R.N. 19 actuelle
2	Déviation de la R.D. 252	Département	Env. 7720 m²	future déviation de la R.D. 252
3	Allée de Grosbois	Département	632m²	future déviation de la R.D. 252
4	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	Région Ile-de-France	26 500 m²	Cet emplacement est réservé au bénéfice de la région Ile-de-France agissant par l'Agence des Espaces Verts de la région Ile-de-France. Il constituera la future coulée verte de l'interconnexion des Tgv (aménagement d'espaces verts de loisirs publics et d'une circulation douce pour les piétons, les personnes à mobilité réduite et les cycles)
5	Rue du Pressoir	Commune	8 m	Elargissement de la voirie
6	Rue de la Fontaine Froide	Commune	8 m.	redressement d'alignement côté Sud
7	Avenue des Buissons	Commune	122m²	Rectification d'alignement
8	Corridor écologique	Région Ile-de-France	1429 m²	Corridor écologique entre la Forêt de GrosBois et la Forêt de Notre-Dame en continuité de la commune de Boissy.

10. LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES

10.1 Les motifs généraux

10.1.1 Les enjeux du règlement

Le règlement du PLU de Marolles-en-Brie comprend les pièces suivantes :

- Les dispositions générales et les définitions ;
- Les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser et naturelles ;
- La liste des emplacements réservés (annexe 1) ;
- Les fiches et plans relatifs aux canalisations de transports de matières dangereuses ;
- Le cahier de recommandation pour le retrait/gonflement des sols argileux.

10.1.2 Les imprécisions du POS actuel

Le Plan Local d'Urbanisme doit, lors de la révision du POS, conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées.

En effet, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme s'est trouvé confronté, avec le règlement du POS actuel, à des ambiguïtés compliquant de ce fait l'instruction.

10.1.3 Le passage de l'actuel POS au PLU

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du POS :

Le projet de ville de Marolles-en-Brie, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- D'une part pour répondre à l'évolution de la législation (loi SRU, réforme des autorisations d'urbanisme) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement ;
- D'autre part pour traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le PADD. La justification de ces orientations est développée au chapitre I du rapport ;
- Enfin, pour traduire les choix de formes urbaines afin de prescrire le caractère de la ville et de définir un cadre de vie de qualité. Chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée au chapitre III.

Seule la zone NC à vocation agricole au POS de Marolles-en-Brie est supprimée. De plus, plusieurs zones, même si elles gardent leur vocation initiale, changent d'appellation.

Ainsi la zone UN à vocation d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs se dénomme dorénavant UL pour correspondre ainsi à la référence couramment employée dans les PLU en Ile-de-France pour désigner une zone destinée à accueillir des CINASPIC.

La zone ND devient la zone N au PLU en conservant sa destination d'espaces naturels.

L'ancienne zone NC devient 1AU au PLU et accueillera des constructions à vocation d'habitat à moyen terme. Le PLU de Marolles-en-Brie compte donc désormais une nouvelle zone à urbaniser : 1AU.

10.2 Les zones urbaines

10.2.1 Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines

Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire

Avec la parution de la loi SRU, les articles 5 et 15 ont disparu du règlement du PLU.

En effet, il n'est plus possible aujourd'hui (sauf dans trois cas précis) d'instaurer une surface minimale constructible.

Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

L'article 15 du POS qui proposait alors un dépassement du COS est aujourd'hui supprimé du règlement des PLU.

Toutefois, une possibilité d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est introduite sous conditions pour faciliter l'aménagement de ces constructions nonobstant le COS.

Les dispositions générales

Les dispositions générales du POS ont été complétées par différents articles afin de couvrir tous les thèmes liés au territoire de Marolles-en-Brie.

Un travail de mise à jour de l'ensemble des éléments présents initialement dans les dispositions générales du POS a été effectué car les références aux articles du Code de l'Urbanisme ainsi que leur texte ont évolué depuis 2000.

Art.1 : Champs d'application du territoire du plan.	Art.1 : Champs d'application du territoire du plan.
Art.2 : Portée du règlement.	Art.2 : Portée du règlement.
Art.3 : Division du territoire en zones et secteurs.	Art.3 : Division du territoire en zones et secteurs.
Art.4 : Reconstruction.	Art.4 : Adaptations mineures et dérogations.
Art.5 : Adaptations mineures.	Art.5 : Reconstruction.
	Art.6 : Mixité du logement.
	Art.7 : PPRMT.
	Art.8 : Canalisations de transport de matières dangereuses.
	Art.9 : Retrait et gonflement des sols argileux.
	Art.10 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés, aux Espaces Paysagers Protégés et à l'Espace Remarquable.
	Art.11 : Lexiques et définitions réglementaires.

L'article 1 des dispositions générales (champs d'application du territoire du plan) reste inchangé.

Le 5) de l'article 2 sur la portée du règlement est supprimé car faisant référence à l'article 15 du POS qui n'existe plus aujourd'hui.

L'article sur la division du territoire est actualisé.

L'article sur la reconstruction est actualisé avec une référence à l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

L'article sur les adaptations mineures est complété par le cas des dérogations (L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Les articles 6 à 11 sont introduits dans les dispositions générales de manière à renseigner sur différents sujets liés à l'ensemble du territoire marollais ou à l'application des règles.

POS	PLU
-----	-----

Ainsi, l'article 6 relatif à la mixité du logement traduit l'obligation, pour toute opération d'au moins 10 logements, de réaliser au moins 30% du programme en logements sociaux.

Cette règle est introduite suite au constat de carence de production de logement social notifié par le Préfet effectué sur le territoire et pour répondre à l'objectif d'une production d'une offre de logements diversifiée en termes de typologie inscrit dans l'axe 1.2 du PADD.

L'article sur le PPRMT indique la présence du projet de ce document destiné à prévenir des risques liés aux mouvements de terrains et recommande de réaliser des études géotechniques préalables à toute construction en attendant la validation de ce plan.

Les articles 8 et 9, respectivement sur les canalisations de transport de matières dangereuses et sur le retrait et gonflement des sols argileux, indiquent la présence en annexe du règlement de fiches et plans relatifs à ces problématiques dont les constructeurs doivent tenir compte.

L'article 10 sur les espaces boisés, Espaces Paysagers Protégés et espaces remarquables est introduit pour indiquer les règles applicables sur les Espaces Boisés Classés (remplaçant les Terrains Classés au POS) et les Espaces Paysagers Protégés, tous deux présents sur le territoire de Marolles-en-Brie.

Enfin, l'article 11, anciennement placé dans les annexes au POS, expose les définitions des termes présents dans le corps du règlement afin de les rendre clairs et compréhensibles pour tous.

Les modifications communes à l'ensemble des zones

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du PLU de Marolles-en-Brie, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 1, 3, 4, 5, 11, 12, 15 et 16.

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 1 interdit pour l'ensemble des zones du PLU de Marolles-en-Brie les activités pouvant présenter des nuisances importantes telles que les activités de décharge et autres dépôts à l'air libre, les carrières et les installations classées.

- Article 3 : accès et voirie.

L'obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée depuis un terrain pour que celui-ci soit constructible ainsi que des caractéristiques minimales pour assurer la sécurité de défense contre l'incendie est maintenue même si la rédaction est légèrement complétée.

Les dimensions minimales de la largeur de la voie sont dorénavant indiquées en UC comme c'était le cas en UE et UF. En effet, il est nécessaire que les voies desservant les terrains constructibles soient suffisamment larges pour permettre l'accès des véhicules de sécurité.

En UD et en 1AU, les dimensions précises n'apparaissent pas mais il est indiqué que les dimensions de voirie doivent être adaptées aux opérations qu'elles desservent. Cette règle est introduite car le projet d'aménagement du cœur du village est prévu en partie dans la zone UD et 1AU.

La règle demandant pour les voies nouvelles se terminant en impasse d'être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour est supprimée. Le dimensionnement demandé aujourd'hui est suffisant pour permettre le retour des véhicules.

- Article 4 : desserte par les réseaux.

L'article 4 concernant la desserte par les réseaux a été complètement modifié.

Il fait maintenant notamment référence aux règlements sur les eaux pluviales et les eaux usées du SyAGE (01/10/2012 et 20/07/1999).

- Article 5 : caractéristiques des terrains.

Cet article est supprimé dans l'ensemble des zones à l'exception du secteur UE, où les règles sont conservées pour le sous secteur UEg et une partie du sous secteur UEd.

Ce maintien se justifie par l'intérêt paysager et de la nécessité de maintenir les vues de qualité et conserver l'aspect vert des coteaux dans le paysage. Pour permettre cela, l'article 5 doit donc être conservé tel que cela est permis par le Code de l'Urbanisme à l'article L.123-1-5.

- Article 10 :

La référence à la hauteur de l'égout du toit est supprimée.

- Article 11 : aspect extérieur.

L'article 11 a été ajusté en fonction des attentes architecturales et paysagères de la commune en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (murets, clôtures, lucarnes pour rester fidèle au caractère urbain et paysager de qualité de Marolles).

Dans la partie sur les toitures, la référence aux pentes d'un toit sont différentes et font dorénavant référence à une pente comprise entre 26 et 45° permettant ainsi la réalisation d'une construction avec une toiture inclinée adaptée en fonction de l'épaisseur du corps du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les zones UC et N où leur réalisation est cohérente avec le tissu et l'environnement immédiat et vivement encouragé à l'article 13 par une prise en compte de ces surfaces à hauteur de 50% dans le calcul des espaces verts.

Le règlement autorise aujourd'hui l'installation de divers dispositifs d'énergies. Une partie spécifique aux installations techniques est donc créée et insérée à l'article 11 pour indiquer les règles qui y correspondent permettant de ne pas dénaturer le paysage.

- Article 12 : stationnement.

L'article 12 du PLU a été modifié par rapport à celui du POS afin de permettre d'être en cohérence avec les besoins en terme de déplacements ainsi que pour répondre aux exigences réglementaires actuelles.

Les normes de stationnement sont désormais déclinées par tranche de surface de plancher à contrario du POS dont le détail figure dans le tableau ci-après.

Cela permet d'adapter les obligations de stationnement à la taille des familles.

Les places de stationnement pour le logement social, inexistantes au POS, ont été introduites pour répondre à la loi (1 place maximum) dans ces mêmes zones urbaines.

Les normes concernant les commerces, artisanat et bureaux ont évolué en UC, UD, UE et UF pour prendre en compte le projet du PDUIF.

La zone 1AU, nouvellement créée au PLU, indique des normes identiques aux autres zones urbaines précédemment analysées pour rester en cohérence avec les autres secteurs urbains possédant des règles de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins.

Les zones UL (anciennement UN) et N (anciennement ND) restent également identiques dans leur règles.

Enfin, il a été ajouté des compléments sur les règles de stationnement concernant les CINASPIC et les constructions comportant plusieurs destinations.

Article 12 : règles de stationnement POS/PLU

	POS	PLU
UC, UD, UE	- 1,5 véhicule par logement. - 1 véhicule pour 30m2 SHON pour les locaux d'activité.	Logement : - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher. - 2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m². - 3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place. Commerces, artisanat et bureaux : 1 place pour 55 m² de surface de plancher. CINASPIC : le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

UF	- 1 véhicule par logement. - 12 véhicules pour une station service. - 15% de la SHON pour l'activité et les entrepôts ou 1 véhicule pour 2,5 emplois. - 40% de la SHON pour les bureaux. - Commerce de SHON inférieur à 3.000 m² : 2,5 places pour 100 m² de SHON en plus de l'espace livraison.	Logement : 1 place par logement de moins de 40 m² de surface de plancher, 2 places au-delà. Activité et entrepôt : 15% de la surface ou 1 véhicule pour 2,5 emplois. Bureaux : 1 place par 55 m2 de surface de plancher. Commerce et artisanat : 2 places pour 100 m² de surface de plancher en plus de l'espace livraison. CINASPIC : le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.
----	--	---

	POS	PLU
UN/UL	Les besoins en stationnement seront organisés de manière à ne pas entraver la circulation.	Inchangé.
1AU		Logement : - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher. -2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m². -3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher. Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place. bureaux : 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
ND/N	Le besoin de stationnement sera assuré en dehors des voies publiques. Les espaces nécessaires aux manœuvres de chargement/déchargement devront être à l'intérieur de la propriété.	Le besoin de stationnement sera assuré en dehors des voies publiques, même pour le matériel d'exploitation. Les espaces nécessaires aux manœuvres de chargement / déchargement devront être à l'intérieur de la propriété.

Les règles maintenues :

Afin de correspondre aux objectifs environnementaux affichés dans le PADD, la mesure du POS demandant que les places de

stationnement situées en surface soient réalisées en matériaux perméables de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain est maintenue.

Cette mesure est également en cohérence avec le règlement du SyAGE du 15 mai 2012 imposant un rejet 0 des eaux pluviales.

Les ajouts :

En cas d'impossibilité technique de réaliser des aires de stationnement, des solutions sont proposées :

1. réaliser des aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat.
2. obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement.
3. verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Un cas spécifique aux changements de destination, aménagements et extensions est introduit dans chaque zone. Ainsi, pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Mais les bâtiments à destination de logements sociaux font exception pour favoriser leur implantation.

Pour tout autre type de destination, il n'est exigé des places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Il a été ajouté des compléments sur les règles de stationnement concernant les CINASPIC et les constructions comportant plusieurs destinations.

De même, une règle pour les extensions de constructions existantes est introduite afin d'inclure dans le règlement à l'article 12 tous les cas de figure possibles :

- Les extensions inférieure à 20 m² ne nécessitant pas de créer de places supplémentaires ;
- Les extensions supérieures à 20 m² devant respecter les mêmes règles que pour les constructions neuves appliquées à l'ensemble de la surface après travaux.

Des normes relatives au stationnement pour les deux roues sont introduites pour répondre au décret du 20 février 2012.

Il est dorénavant imposé de créer un local « cycles et poussettes » dans les ensembles collectifs ~~de plus de 3 logements~~ ainsi que pour les constructions à destination d'activités et d'équipements. Ce local devra être couvert, éclairé et accessible facilement, scindé en plusieurs emplacements si nécessaire.

Enfin, pour les opérations comprenant au moins 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, une disposition a été ajoutée pour l'instauration de bornes électriques.

- Article 15 : performances énergétiques et environnementales.

L'article 15 qui est introduit par les nouvelles dispositions de la loi Grenelle II, demande à ce que les nouvelles constructions tendent vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Comme la norme RT2012 est aujourd'hui obligatoire et qu'aucune autre référence énergétique supérieure n'est encore définie

officiellement, la ville de Marolles-en-Brie a proposé d'atteindre un niveau de performance large restant ainsi en lien avec l'objectif 3.1 du PADD (favoriser les pratiques écologiques, lutter contre les risques et nuisances).

- Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il est demandé aux constructeurs de se raccorder au réseau numérique si ce dernier est en place conformément à l'article R.111-14 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette disposition désormais prévue dans le Code de l'Urbanisme a été introduite dans le règlement pour permettre aux futurs constructeurs de répondre avec cohérence au PADD et notamment l'axe 4.2 sur le développement du télétravail grâce au déploiement de la fibre optique.

Les modifications particulières :

- Exception aux règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Une exception concernant les équipements de service public et d'intérêt collectif est apportée dans plusieurs articles des zones UC, UD, UE et UF.

Ainsi, les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 12 (normes de stationnement) précisent que « des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour ces équipements ». Une exception est également présente à l'article 9 (emprise au sol) où il n'est pas fixé de règles et à l'article 13 (espaces libres et plantations) pour les équipements de type scolaire ou sportif.

Ces exceptions se justifient par les caractéristiques et les contraintes spécifiques des équipements de service public et d'intérêt collectif qui nécessitent une exception à ces règles.

La présence d'une zone UL dans le PLU accueillant les CINASPIC explique également que les articles 8, 9, 13 et 14 exemptant souvent les équipements de service public et d'intérêt collectif des règles générales ne présente pas de telles exceptions ici.

- La surface de référence.

Enfin, et de manière générale dans l'ensemble du corps du règlement, les références au terme de SHON ont été supprimées et remplacées par la référence à la surface de plancher en réponse à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et à la circulaire du 3 mars 2012 introduisant ce terme dans la législation. Le texte prend ainsi en compte la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.



10.2.2 Secteur UC

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol admises : - habitat ; - activité libérale et tertiaire ; - artisanat (max 50m²) sans nuisances ; - constructions destinées aux équipements publics ou collectifs ; - installations classées si nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt public ; - ouvrages techniques VRD. UCc : Commerces de moins de 200m ² SHON. Est admis ce qui n'est pas explicitement interdit à l'article 2.	- toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UC 13 sont interdites ; - les installations classées sauf celles visées à l'article 2 ; - ouverture ou exploitation de carrières et affouillement et exhaussement des sols sans rapport avec des travaux de construction ou paysagers ; - constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité et les commodités de voisinage ; - camping, caravanage constituant un habitat permanent ou non ; - les industries ; - décharge et dépôts à l'air libre isolés.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du PLU (inversion des articles 1 et 2). Le caractère de la zone UC étant à vocation urbaine, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique. Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations et utilisations du sol interdites : - implantation et extension des installations classées non visées dans l'article 1 ; - activités nouvelles non visées dans l'article 1 ; - ouverture ou exploitation de carrières ; - installations dangereuses ou insalubres pour le voisinage ; - camping, caravanage ponctuel ou permanent ; - décharge ou dépôt à l'air libre ; - affouillement ou exhaussement sans rapport avec les travaux d'espaces verts.	Règle générale - les opérations comprenant au moins 10 logements comporteront obligatoirement un minimum de 30% de logements aidés par l'Etat ; - artisanat sur une surface maximum de 150m² de surface de plancher et professions libérales devront être compatibles avec le voisinage : nuisances et intégration dans l'environnement ; - ouvrages techniques VRD. UCb : commerces sous réserve d'une surface de plancher d'un maximum de 400m ² .	Inversion de l'article 1 et 2 entre le POS et le PLU au titre de l'article L.123-1-1e et 2e. Insertion d'une règle pour l'obligation de création de logements sociaux en cohérence avec les dispositions inscrites au PADD afin de tendre vers les 25% de logements sociaux. Règle spécifique au sous-secteur UCb pour permettre le commerce et les activités importantes dans les zones urbaines.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes zones : Alignement sauf indication contraire portée au plan. Dispositions différentes autorisées ou imposées si : - harmonie architecturale ; - cohérence avec l'existant ; - configuration des parcelles ; - amélioration de l'existant. UCd Recul de 4m minimum imposé. Zone inconstructible du « Réveillon », voir plan de zonage. Zone obligatoirement plantée.	Alignement ou retrait de 4m. Dispositions différentes si : - prise en compte des constructions environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine; Le retrait est mesuré à la perpendiculaire de l'alignement actuel ou futur, et ne concerne pas les clôtures, rampes, débords de toiture, corniches, parties enterrées. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. Une isolation thermique en saillie sur le domaine public de moins de 0,3m, à partir du 1er étage, est autorisée sur l'existant sous réserve d'un traitement architectural et d'une autorisation.	Plus de souplesse dans le choix d'implantation des constructions car le caractère de la zone le permet. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation. Introduction de précisions sur le moyen de mesurer le retrait. Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. Cette règle n'est pas concernée par le retrait, favorisant ainsi leur réalisation.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règle générale : l'implantation doit tenir compte de la topographie et du voisinage. Bande de 20m. Limite ou retrait. Longueur des pignons en limite : 12m SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2,2m pour autre toiture. Au-delà de la bande - retrait obligatoire, 4m si vues directes ; - 2m sinon ; - retrait réduit ou supprimé si reprise ou prolongement des murs dans une limite de 12m de long ; - longueur de vue de 4m minimum par rapport aux limites, sauf « cours commune ». Modification possible des règles si : - harmonie ou intégration urbaine ; - configuration de parcelle ; - amélioration de l'existant ; - ouvrages techniques VRD.	1 - Bande de 20m Limite ou retrait. Longueur des pignons en limite : 12m SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2,2m pour autre toiture. En cas de retrait : - 6m si vues directes ; - 3m sinon. 2 - Au-delà de cette bande Retrait : - 6m si vues directes ; - 3m sinon. Le retrait est mesuré perpendiculairement à la limite jusqu'à chaque point de la façade. Annexes Elles sont autorisées à 2m. Les abris de jardin sont autorisés à 1m si la hauteur ne dépasse pas les 2,2m et si : - surface de 4m² pour un terrain inférieur ou égal à 200m² ; - surface de 9m² pour les terrains au-delà de 200m². Le retrait ne concerne pas les travaux d'isolation extérieure des constructions existantes avant approbation du présent règlement.	La règle de la bande de 20m est conservée car cela est en accord avec l'implantation existante du bâti. Augmentation de la règle de retrait permettant de se protéger des vis-à-vis. Augmentation du retrait au-delà de la bande des 20m permettant de limiter les situations de vis-à-vis et la préservation des cœurs d'îlot. Une règle spécifique aux abris de jardins est introduite pour permettre leur réalisation. Vu leur taille limitée, il est possible de les accepter plus près de la limite séparative. Leur surface est limitée pour les petits terrains. Cette règle ne concerne pas l'isolation thermique, favorisant ainsi leur réalisation. Possibilité d'adapter la règle en fonction des cas particulier. Exception favorisant l'implantation des CINASPIC. Comme le retrait est augmenté au-delà de la bande de 20m, une exception est introduite pour permettre la réalisation d'extension mesurée en cohérence avec le bâti existant implanté plus près de ces limites.

		<u>Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :</u> - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes; - pour tenir compte de la topographie, de la géologie ; - pour améliorer l'existant même si non-conforme aux règles générales ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles); - pour les extensions de moins de 20m² de surface de plancher sur l'existant avant approbation du PLU (type véranda). Dans ce cas, le retrait passe à 4m si vues et 2m sinon. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	
--	--	--	--

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En cas de constructions non-mitoyennes, retrait : - 8m si vues directes ; - 4m sinon. Pas de règle pour les annexes mais elles devront être attenantes ou liées à la construction principale. Construction isolée admise si abris de jardin de moins de 9m ² et 2,4m au faitage. Les vues directes sont de 8m et devront être réciproques pour les constructions se faisant face sur une même propriété.	En cas de constructions non-contigües, retrait : - 8m si vues directes ; - 4m sinon. Et sans pouvoir être inférieur à 1m pour les abris de jardin et les buchers de 4m ² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de 200m ² et moins) ou 9m ² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de plus de 200m ²). Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	Les règles de retrait sont maintenues car satisfaisantes. Une règle spécifique aux annexes est introduite car ce type de construction n'est ni de taille ni de nature à porter atteinte au voisinage. Introduction d'une exception à la règle pour les saillies permettant l'amélioration de l'isolation (performance énergétique) des bâtiments en cohérence avec l'article 6.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	UCa, UCb, UCc : 50%. UCd : 30%. L'existant dépassant ces règles pourra subir des travaux sans dépasser l'emprise actuelle, dans les limites du COS UC14.	50% de la superficie du terrain. L'existant dépassant cette limite pourra subir des travaux mais sans augmentation de l'emprise et dans les limites de l'article 14. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.	Les emprises sont maintenues car correspondant avec les autres règles (art 10, 14). Maintien de l'exception permettant l'amélioration des bâtiments existants.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	UCa, UCb, UCd : Hauteur de façade et hauteur plafond des constructions : 7m et 10m. UCc : Hauteur de façade et hauteur plafond des constructions : 9m et 12m.	UCa : 10 mètres. UCb : 12mètres. Mesuré à partir du terrain naturel jusqu'au faitage. Annexes 2,2m au faitage maximum.	Seule la hauteur maximale au faitage est conservée. La suppression de la hauteur à l'égout du toit résulte de l'indication d'un degré de pente du toit nouveau à l'article 11. Cette disposition permet de limiter la hauteur à l'égout en fonction de la pente du toit.

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	- espaces libres (ni stationnement ni desserte) obligatoirement plantés ; - l'abattage devra faire l'objet d'une compensation ; - espaces vert = minimum 30% de la superficie du terrain ; - 1 arbre mini pour 100m² de surface plantée ; - stationnement en surface, minimum 1 arbre pour 200m² ; - zone « Réveillon » inconstructible obligatoirement plantée.	La surface des terrasses végétalisées est prise en compte pour 50% dans la surface des espaces verts exigés. Obligation de planter - 30% minimum de la surface du terrain. - Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur - De plus, au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre. Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, recommandation de planter arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de toute construction (1,5 fois pour rideau végétal), ce qui oblige à un élagage périodique. À défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,5 mètre, sous la forme d'une géo-membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre	Avec les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet à ce secteur de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales. Maintien des autres règles de l'article 13 (surface des espaces verts, obligation de planter des arbres...) dans l'optique de conserver le caractère vert de la zone. Inscription de précautions dans l'attente de l'approbation du PPRMT prévenant certaines difficultés (servitude à respecter). La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager. Règle demandant l'utilisation des végétaux locaux pour l'harmonie de la zone et éviter les espèces exotiques.

		matériau présentant une étanchéité suffisante. Aires de stationnement Planté à raison d'un arbre au moins pour 200m². Délaissés seront engazonnés et/ou plantés. On préférera les sols minéraux, sablés ou pavés plutôt que de l'enrobé ou bitumé. Essences végétales Privilégier le local.	
--	--	---	--

ZONE UC	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	- UCa 0,8 ; - UCb « moissonneurs » 0,8 ; Centre-ville et « prieuré » 0,5 ; - UCc 1 ; - UCd Av. Gros Bois 0,35 ; École de la Forêt 0,6.	- UCa : 0,8 ; - UCb : 1. Reconstruction à l'identique autorisée dans les dispositions générales.	Le COS est maintenu sur UCa car il est suffisant pour permettre la réalisation de constructions. UCb voit son COS augmenter pour être compatible avec les règles définies aux articles 9 et 10. Une règle est introduite pour aider à la reconstruction du bâti existant.

10.2.3 Secteur UD

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupation admises : - habitat ; - usage hôtelier ; - constructions destinées aux équipements publics ou collectifs ; - activité libérale et tertiaire ; - artisanat ou commerce sous conditions de compatibilité avec le voisinage ; - installations classées si nécessaire au fonctionnement d'un commerce de détail et compatible avec le voisinage ; - ouvrages techniques VRD ; - les affouillements et exhaussement en rapport avec travaux paysagers. Est admis ce qui n'est pas explicitement interdit à l'article 2.	- dans les espaces paysagés protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, existants ou à aménager toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UD 13 sont interdites ; - les installations classées sauf celles visées à l'article 2 ; - activité nouvelle autre que visée dans l'article 2 ; - ouverture ou exploitation de carrières et affouillement et exhaussement des sols sans rapport avec des travaux de construction ou paysagers ; - constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité et les commodités de voisinage ; - camping, caravanage constituant un habitat permanent ou non ; - décharge et dépôts à l'air libre isolés.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du PLU (inversion des articles 1 et 2). Le caractère de la zone UD étant à vocation urbaine, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique. Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations interdites : - installations classées autres que visées à l'article 1 ; - activités nouvelles autres que visées à l'article 1 ; - ouverture ou exploitation de carrières ; - installations dangereuses ou insalubres pour le voisinage ; - camping, caravanage ponctuel ou permanent ; - décharge ou dépôt à l'air libre ; - affouillement ou exhaussement sans rapport avec les travaux d'espaces verts ; - casse de voiture, et transformation de matériaux de récupération.	- opération d'au moins 10 logements comporteront obligatoirement un minimum de 30% de logements locatifs sociaux ; - artisanat, commerces et services devront être compatibles avec le voisinage : nuisances et intégration dans l'environnement ; - installations classées nécessaires au fonctionnement du commerce et de l'artisanat et jugées compatibles avec le voisinage ; - ouvrages techniques VRD ; - affouillement et exhaussement en rapport avec construction ou aménagement paysager.	Insertion d'une règle pour l'obligation de création de logements sociaux en cohérence avec les dispositions inscrites au PADD afin de tendre vers les 25% de logements sociaux. Inversion de l'article 1 et 2 entre le POS et le PLU au titre de l'article L.123-1-1e et 2e.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement. SAUF si : - harmonisation architecturale avec le site inscrit du centre ; - tenir compte de l'existant ; - configuration parcelle ; - amélioration de l'existant.	UDa : à l'alignement. UDb : alignement ou recul minimal de 2m. Dispositions différentes si : - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine, - amélioration de l'existant ; - CINASPIC au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles). Le retrait est mesuré à la perpendiculaire de l'alignement actuel ou futur, et ne concerne pas les clôtures, rampes, débords de toiture, corniches, parties enterrées. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. Une isolation thermique en saillie sur le domaine public de moins de 0,3m, à partir du 1 ^{er} étage est autorisée sur l'existant sous réserve d'un traitement architectural et d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.	Règle spécifique par sous secteur (zones particulières) pour s'adapter à leur caractère particulier (alignement ou recul permis). Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation. Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. Cette règle n'est pas concernée par le retrait, favorisant ainsi la réalisation.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règle générale : l'implantation doit tenir compte de la topographie et du voisinage. Bande de 30m. Limite ou retrait. Pour l'harmonie, construction en limite devra s'accoler à la construction voisine si elle est déjà en limite - longueur des pignons en limite : 15m SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2,2m pour autre toiture. Au-delà de la bande Retrait - 4m si vue directe ; - 2m sinon. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 15m au maximum. Longueur de vue de 4m minimum par rapport aux limites, sauf « cours commune ».	1 - Bande de 30m Limite ou retrait. Longueur des pignons en limite : 15m SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2,2m pour autre toiture. En cas de retrait : - 6m si baies ; - 3m sinon. 2 - Au-delà de cette bande Retrait : - 6m si baies - 3m sinon Annexes Elles sont autorisées à 2m. Les bris de jardin sont autorisés à 1m si la hauteur ne dépasse pas les 2,2m et si : - surface de 4m² pour un terrain inférieur ou égal à 200m² ; - surface de 9m² pour les terrains au-delà de 200m².	Le cas de la bande des 30m est conservé pour assurer une implantation en harmonie avec le secteur et favoriser le maintien des cœurs d'îlot en fond de parcelle (retrait obligatoire au delà de la bande). La règle des retraits est augmentée dans la bande des 20m pour protéger les futures constructions des vis-à-vis. La règle des retraits est augmentée au-delà la bande des 20m pour protéger les futures constructions des vis-à-vis et préserver les cœurs d'îlot. Une règle spécifique aux annexes est introduite car ce type de construction n'est ni de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines. Une règle spécifique aux abris de jardins est introduite pour permettre leur réalisation. Vu leur taille limitée, il est possible de les accepter plus près de la limite séparative. Leur surface est limitée

	Les règles pourront être modifiées pour : - des raisons d'harmonie ; - la configuration d'une parcelle ; - améliorer l'existant ; - implantation d'ouvrages techniques VRD.	<u>Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 30 mètres, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :</u> - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes; - pour tenir compte de la topographie, de la géologie ; - pour améliorer l'existant même si non-conforme aux règles générales ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières ; - pour les extensions de moins de 20m² de surface de plancher sur l'existant avant approbation du PLU (type véranda). Dans ce cas, le retrait passe à 4m si vues et 2m sinon. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	pour les petits terrains. Cette règle ne concerne pas l'isolation thermique, favorisant ainsi leur réalisation. Possibilité d'adapter la règle en fonction des cas particulier. Exception favorisant l'implantation de CINASPIC. Comme le retrait est augmenté, une exception est introduite pour permettre la réalisation d'extension mesurée en cohérence avec le bâti existant implanté plus près de ces limites.
--	---	--	---

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- 4m dans la bande de 30m visée à l'article 7 si vues directes ; - 8m au-delà des 30m si vues ; - 2m si pas de vues. Règles pas applicables aux annexes et éléments d'une même construction. Les vues directes sont de 4 ou 8m selon les cas et devront être réciproques pour les constructions se faisant face sur une même propriété.	En cas de constructions non-contigües, retrait : - 8m si vues directes ; - 4m sinon. Et sans pouvoir être inférieur à 1m pour les abris de jardin et les buchers de 4m ² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de 200m ² et moins) ou 9m ² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de plus de 200m ²). Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	Les règles de retrait entre deux constructions sur une même unité foncière sont maintenues car suffisantes. Introduction d'une exception à la règle pour les saillies permettant l'amélioration de l'isolation (performance énergétique) des bâtiments en cohérence avec l'article 6.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	100% dans la bande de 15m. 40% sur le reste du terrain. L'existant dépassant ces règles pourra subir des travaux sans dépasser l'emprise actuelle dans les limites du COS UC14.	80% dans la bande de 15m à partir de l'alignement, 30% au-delà. UDb : 60% de la superficie du terrain. L'existant dépassant cette limite pourra subir des travaux mais sans augmentation de l'emprise et dans les limites de l'art. 14. Pas de règle pour les CINASPIC, ou pour les locaux techniques liés à la sécurité, la gestion de l'eau ou de l'énergie Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.	Baisse de l'emprise dans la bande des 15m pour rester compatible avec l'article 13 (la surface des espaces verts). Exception pour le sous-secteur UDb qui ne nécessite pas une organisation d'implantation par bande de 15m du fait de la forme de ses terrains. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation car ce type de constructions nécessite une emprise importante.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur maximum - de façade : 7m ; - plafond de construction: 10m. L'existant de hauteur supérieure à cette règle pourra subir des travaux dans leur gabarit et dans les limites du COS UD14	10m maximum au faitage mesuré à partir du terrain naturel jusqu'au faitage. L'existant dépassant cette hauteur pourra subir des travaux mais sans augmentation de son gabarit et dans les limites de l'article 14. Annexes 2,2m au faitage maximum.	Seule la hauteur maximale au faitage est conservée. La suppression de la hauteur à l'égout du toit résulte de l'indication d'un degré de pente du toit nouveau à l'article 11. Cette disposition permet de limiter la hauteur à l'égout en fonction de la pente du toit. Une règle est introduite pour les annexes pour limiter hauteur et impact sur le paysage puisque leur implantation est autorisée.

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	Espaces libres (ni stationnement ni desserte) obligatoirement plantés. L'abattage devra faire l'objet d'une compensation. Espaces vert = mini 40% de la superficie du terrain au-delà de la bande de 15m. Règle non applicable aux travaux sur l'existant si pas d'augmentation de l'emprise. - 1 arbre mini pour 100m² de surface plantée ; - stationnement en surface, minimum 1 arbre pour 200m².	Obligation de planter : - UDa : 40% minimum de la surface du terrain au-delà de la bande de 15m. - UDb : 25% de la superficie du terrain ; - 1 arbre pour 100m² d'espace libre et 100m² de surface plantée. Arrondis à l'entier supérieur ; - au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre. Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, recommandation de planter arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de toute construction (1,5 fois pour rideau végétal), ce qui oblige à un élagage périodique. A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,5m, sous la forme d'une géo membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante. Aires de stationnement : Planté à raison d'un arbre au moins pour	La surface d'espaces verts est maintenue par rapport au POS et en cohérence avec l'article 9. Toutefois une particularité est insérée pour UDb où la surface d'espaces verts est plus faible car l'emprise à l'article 9 est également plus importante (pas de règle par bande). Inscription de précautions dans l'attente de l'approbation du PPRMT prévenant certaines difficultés (servitude à respecter). La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager. Règle demandant le maintien de l'utilisation des végétaux locaux pour l'harmonie de la zone et éviter les espèces exotiques. Cette règle traduit la volonté de protéger les espaces verts de la commune autres que les EBC à mettre en valeur afin de préserver des cônes de vues, des cœurs d'îlot ou des espaces naturels de qualité.

		200m². Les délaissés seront engazonnés et/ou plantés. On préférera les sols minéraux, sablés ou pavés plutôt que de l'enrobé ou bitumé. Essences végétales : privilégier le local. Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.	
--	--	--	--

ZONE UD	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	0,5 Habitat. +0,2 si commerce, tertiaire, artisanat, profession libérale. Travaux sur existant ne pourront dépasser la surface plancher actuelle.	Pas de COS fixé. Reconstruction à l'identique autorisée dans les dispositions générales	COS pas fixé car il ne favorise pas le renouvellement urbain. Ce choix est cohérent avec la loi SRU et le PADD. Par ailleurs, l'absence de COS se justifie par la présence de règles aux articles 9 et 10 notamment.

10.2.4 Secteur UE

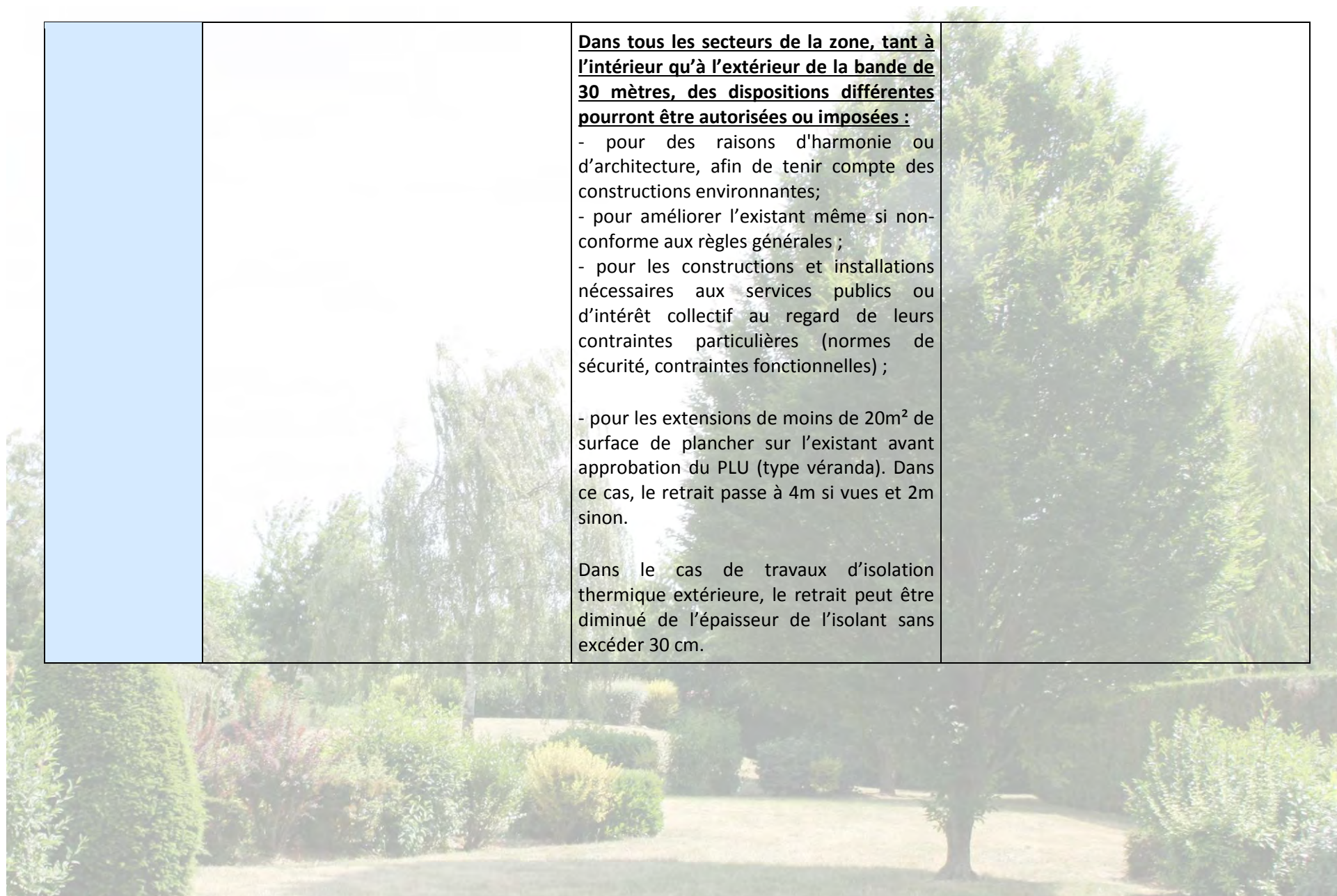
ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol admises - habitat individuel et annexes ; - activité libérale ; - artisanat (max 50m²) sous conditions de compatibilité avec le voisinage ; - équipements publics ou collectifs ; - installations classées si nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt public ; - ouvrages techniques VRD. Est admis ce qui n'est pas explicitement interdit à l'A.2	- dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. - les installations classées sauf celles visées à l'article 2 ; - ouverture ou exploitation de carrières et affouillement et exhaussement des sols sans rapport avec des travaux de construction ou paysagers ; - constructions incompatibles avec la sécurité, la salubrité et les commodités de voisinage ; - casse automobile ou vente de pièces détachées d'occasion ; - camping, caravanage constituant un habitat permanent ou non ; - décharge et dépôts à l'air libre isolés.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du PLU (inversion des articles 1 et 2). Une protection des espaces de qualité est instaurée, empêchant leur destruction. De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités nuisibles (sonore et visuelle) dans la zone incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations et utilisations du sol interdites - immeuble d'habitat collectif ; - implantation ou extension d'installations classées autres que visées dans l'article 1 ; - activités nouvelles autres que visées dans l'article 1 ; - ouverture ou exploitation de carrières ; - installations dangereuses ou insalubres pour le voisinage ; - camping, caravanage ponctuel ou permanent ; - décharge ou dépôt à l'air libre ; - affouillement ou exhaussement sans rapport avec les travaux d'espaces verts ; - casse de voiture, et transformation de matériaux de récupération.	- opération de 10 logements et plus comporteront obligatoirement un minimum de 30% de locatifs sociaux ; - artisanat, sur maximum 50m2 et professions libérales devront être compatibles avec le voisinage : nuisances faible et intégration dans l'environnement ; - installations classées nécessaire au fonctionnement du commerce et de l'artisanat et jugées compatibles avec le voisinage ; - ouvrages techniques VRD.	Insertion d'une règle pour l'obligation de création de logements sociaux en cohérence avec les dispositions inscrites au PADD afin de tendre vers les 25% de logements sociaux. Précision de la présence d'une servitude liée aux canalisations de transport de matières dangereuses. Autorisation d'implantation d'activités artisanales en UE à condition de ne pas générer de nuisances. Les activités artisanales sont encouragées conformément à la volonté municipale.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Sauf indication contraire du plan de zonage, Retrait de 4m de l'alignement. SAUF si : - harmonisation architecturale avec le site inscrit du centre ; - tenir compte de l'existant ; - configuration parcelle ; - amélioration de l'existant. Minimum 2m pour piscine sous conditions de ne pas dépasser les 0,6m au dessus du terrain naturel. Zone inconstructible du « Réveillon », voir plan de zonage. Zone obligatoirement plantée	Retrait de 4m. 2m en bordure de chemin piéton. Dispositions différentes si : - prise en compte des constructions environnantes et des voies ; - amélioration de l'existant ; - CINASPIC au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles). Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.	Règle spécifique en bordure des chemins piétons dans le but de protéger les passants ainsi que la tranquillité des habitants sur ce même secteur. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation. Une règle spécifique à une zone identifiée au document graphique est conservée pour s'adapter et correspondre à l'aménagement existant. Le retrait ne prend pas en compte l'isolation extérieure favorisant ainsi la réalisation des CINASPIC.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>UEa et UEb</u> 1 - Bande de 20m Limite ou retrait Longueur des pignons en limite : 12m. SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2m pour autre toiture. 2 - Au-delà de la bande Limite ou retrait <u>Autres secteurs</u> Retrait obligatoire, 4m si vues, 2m sinon. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 12m au maximum. Longueur de vue de 4m minimum par rapport aux limites, sauf « cours commune ». Modification possible des règles si : - harmonie ou intégration urbaine ; - configuration de parcelle ; - amélioration de l'existant ; - ouvrages techniques VRD.	<u>UEa et UEb</u> 1 - Bande de 20m Limite ou retrait - 6m si vues ; - 3m sinon. 2 - Au-delà de la bande Retrait - 6m si vues ; - 3m sinon. <u>U c, UEd, UEe et UEf</u> Retrait - 6m si vues ; - 3m sinon. <u>UEg</u> 1 - Bande de 20m - Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 10m les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait ; - Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 10m, une marge latérale (<i>retrait</i>) au moins sera obligatoire. Si retrait : - 6m si vues ; - 3m sinon.	La règle de la bande de 20m est conservée en UEa et UEb et ajoutée pour la zone UEg car cela est en accord avec l'implantation existante du bâti. Augmentation du retrait sur tous les sous secteurs permettant de se protéger des vis-à-vis. Introduction de précisions sur le moyen de mesurer le retrait. Une règle spécifique aux annexes est introduite car ce type de construction n'est ni de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions voisines. Précisions des cas comptés dans les exceptions. Possibilité d'adapter la règle en fonction des cas particuliers. Exception favorisant l'implantation d'équipements publics. Comme le retrait est augmenté, une exception est introduite pour permettre la réalisation d'extension mesurée en cohérence avec le bâti existant implanté plus près de ces limites pour les constructions existantes implantées avec la règle précédente.

		2 - au-delà de la bande Retrait - 6m si vues ; - 3m sinon. Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la limite séparative jusqu'à chaque point de la façade. Annexes Elles sont autorisées à 2m. Les abris de jardin sont autorisés à 1m si la hauteur ne dépasse pas les 2,2m et si : - surface de 4m² pour un terrain inférieur ou égal à 200m² ; - surface de 9m² pour les terrains au-delà de 200m². Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 12m au maximum ; - longueur des pignons en limite : 15m. SAUF si bâtiment H<3,2m et pente de toit de 30° vers l'intérieur OU <2,2m pour autre toiture. La marge minimale de 3m peut être ramenée à 2m (bord du bassin) pour l'implantation d'une piscine dans la mesure où sa structure ne dépasse pas 0,60m mesuré par rapport au terrain naturel.	Exception pour aider à la réalisation de piscine dans une zone résidentielle où ce type d'équipement est courant.
--	--	--	--



Dans tous les secteurs de la zone, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 30 mètres, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes;
- pour améliorer l'existant même si non-conforme aux règles générales ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles) ;

- pour les extensions de moins de 20m² de surface de plancher sur l'existant avant approbation du PLU (type véranda). Dans ce cas, le retrait passe à 4m si vues et 2m sinon.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Pas de règle de retrait pour les annexes ou éléments d'une même construction. Plusieurs habitations individuelles sur une même propriété. Distance en tout point de la façade : - 8m si vues ; - 4m sinon. Longueur minimum de vue direct 8m, réciprocité pour les constructions se faisant face sur une même propriété. Annexes : elles devront être attenantes ou liées à la construction principale. Implantation isolée si abris de jardin si moins de 9m² et 2,40m au faitage.	En cas de constructions non-contigües, retrait : - 8m si vues directes ; - 4m sinon. Et sans pouvoir être inférieur à 1m pour les abris de jardin et les buchers de 4m² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de 200m² et moins) ou 9m² et 2,2m au faitage maximum (sur parcelles de 200m² et plus). Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	Les règles de retrait sont conservées car suffisantes pour ne pas générer de nuisances. Une règle spécifique aux abris de jardins est introduite pour permettre leur réalisation. Vu leur taille limitée, il est possible de les accepter plus près de la limite séparative. Leur surface est limitée pour les petits terrains. Introduction d'une exception à la règle permettant l'amélioration de l'isolation (performance énergétique) des bâtiments existants.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	UEa : 50%. UEb et UEc : 40%. UEd : 35%. UEe : 30%. UEf et UEg : 25%.	UEa : 50%. UEb et UEc : 40%. UEd : 35%. UEe : 30%. UEf et UEg : 25%. les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UC 14. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.	Les règles d'emprise sont conservées car suffisantes et correspondant au caractère de la zone. Maintien de l'exception permettant l'amélioration des bâtiments existants.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur maximum - de façade : 7m ; - plafond de construction : 9m. L'existant au-delà de ces hauteurs pourra faire l'objet de travaux en respectant les limites de l'article 14.	9m maximum au faitage mesuré à partir du terrain naturel. Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à l'emprise fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur gabarit et ce dans les limites fixées à l'article UC 14. Pour les annexes, la hauteur maximale au faitage est limitée à 2,20m.	La hauteur maximale au faitage est conservée car compatible avec le tissu existant. La hauteur à la façade est supprimée pour correspondre à la règle de degré de pente nouvellement définie à l'article 11. Règle introduite pour les annexes afin de limiter leur hauteur et donc leur impact sur le paysage puisque l'implantation est autorisée plus près des limites.

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	Espaces libres obligatoirement plantés - l'abattage devra faire l'objet d'une compensation. Espaces verts minimum : - UEa : 30%. - UEb et UEc : 40%. - UEd : 45%. - UEe : 50%. - UEf et UEg : 55%. - 1 arbre mini pour 100m² de surface plantée ; - stationnement en surface, minimum 1 arbre pour 200m² ; - zone « Réveillon » inconstructible, obligatoirement plantée.	Obligation de planter - UEa : 30% au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts ; - UEb et UEc : 40% ; - UEd : 45% ; - UEe : 50% ; - UEf et UEg : 55% ; - 1 arbre pour 100m² d'espace libre et 100m² de surface plantée. Arrondis à l'entier supérieur ; - de plus, au moins les 2/3 de ces espaces dégagés par les pourcentages visés ci-dessus, seront conservés en pleine terre Les Espaces Paysagers Protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, recommandation de planter arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de toute construction (1,5 fois pour rideau végétal), ce qui oblige à un élagage périodique. A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m interposé entre la plantation et les	Inscriptions de précautions dans l'attente de l'approbation du PPRMT prévenant certaines difficultés (servitude à respecter). La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager. Règle demandant le maintien de l'utilisation des végétaux locaux pour l'harmonie de la zone et éviter les espèces exotiques. Règle spécifique aux équipements nécessitant une emprise différente. La règle pour les EBC, nouvelle dénomination remplaçant les Terrains Classés, a pour but de conserver les espaces verts de qualité (obligation législative).

		bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50m, sous la forme d'une géo membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante. Aires de stationnement Planté à raison d'un arbre au moins pour 200m². Délaissés seront engazonnés et/ou plantés. On préférera les sols minéraux, sablés ou pavés plutôt que de l'enrobé ou bitumé. Essences végétales Privilégier le local. L'ensemble de ces règles n'est pas applicable aux CINASPIC. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.	
--	--	--	--

ZONE UE	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'Occupation du sol	UEa: 0,5. UEb, UEc, UEd: 0,4. UEe: 0,3. UEf, UEg : 0,25. 1 - Ces COS sont applicables aux travaux sur l'existant sur les terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5. 2 - Les travaux sur l'existant ne devront pas dépasser le COS actuel. 3 - Les équipements publics respecteront les articles 3 à 13.	UEa: 0,5. UEb, UEc, UEd: 0,4. UEe, UEg: 0,35. UEf : 0,30. 1 - Ces COS sont applicables aux travaux sur l'existant sur les terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5. 2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif respecteront les articles 3 à 13 Reconstruction à l'identique autorisée dans les dispositions générales.	L'augmentation du COS en UE et plus spécifiquement en UEe et UEg permet l'optimisation d'un tissu peu dense en cohérence avec le PADD et répond aux attentes de l'Etat en termes de constructibilité et les petites extensions des constructions existantes.

10.2.5 Secteur UF

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupations admises : - habitat en lien avec l'activité de la zone ; - UFa : commerce bureaux industrie, hôtel, artisanat ; - UFb : commerce, bureaux, artisanat, professions libérales, activités culturelles ; - installations classées si compatibles avec l'activité de la zone ; - ouvrages techniques VRD ; - affouillement et exhaussement en lien avec l'aménagement paysager ; - aménagement ou reconstruction d'habitat existant dans la limite de l'article 14. Est admis ce qui n'est pas explicitement interdit à l'article 2.	- dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. - habitat sauf visé en article 1 ; - UFb : industrie ; - installations classées autres que visées dans l'article 1 ; - ouverture ou exploitation de carrières ; - installations dangereuses ou insalubres pour le voisinage ; - camping, caravanage ponctuel ou permanent ; - décharge ou dépôt à l'air libre ; - affouillement ou exhaussement sans rapport avec les travaux d'espaces verts ; - casse de voiture, et transformation de matériaux de récupération.	De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités non compatibles avec le caractère de la zone.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations interdites - habitat nouveau sauf visé en article 1 ; - UFb : industrie ; - installations classées autres que visées dans l'article 1 ; - ouverture ou exploitation de carrières ; - installations dangereuses ou insalubres pour le voisinage ; - camping, caravanage ponctuel ou permanent ; - décharge ou dépôt à l'air libre ; - affouillement ou exhaussement sans rapport avec les travaux d'espaces verts ; - casse de voiture, et transformation de matériaux de récupération.	- habitat strictement lié à l'activité autorisée dans la zone ; - installations classées si compatibles avec l'activité de la zone ; - dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.), les divers ouvrages et installations techniques qui seraient interdits aux termes de l'article 1 ; - ouvrages techniques VRD ; - affouillement et exhaussement en lien avec l'aménagement paysager ; - UFa : Camping et caravanage.	La zone n'est pas ouverte à l'habitation. Toutefois, les habitations strictement liées à la surveillance des activités de la zone sont autorisées. Les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec le caractère de la zone (activités). L'accueil des gens du voyage est possible dans le secteur UFa.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Recul de 4m sauf indication sur plan de zonage. Dispositions différentes si : - harmonisation architecturale avec le site inscrit du centre ; - tenir compte de l'existant ; - configuration parcelle ; - amélioration de l'existant.	Recul de 4m sauf indication sur plan de zonage Dispositions différentes si : - prise en compte de l'existant au voisinage ; - amélioration de l'existant ; - CINASPIC au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles). Le retrait est mesuré à la perpendiculaire de l'alignement actuel ou futur, et ne concerne pas les clôtures, rampes, débords de toiture, corniches, parties enterrées. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.	Les règles spécifiques à certains secteurs de la zone sont conservées pour respecter l'existant. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation. Introduction de précisions sur le moyen de mesurer le retrait. Le retrait ne prend pas en compte l'isolation extérieure favorisant ainsi leur réalisation.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Limite ou retrait En cas de retrait et sauf contrat de « cours commune » - 4m si vues ; - 2m sinon. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 15m au maximum.	Retrait ou sur limite. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 15m au maximum. Retrait de 6m si vues ou 3m sinon, sauf « cours commune ». <u>Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :</u> - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions ; - pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...); - CINASPIC au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles). Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	Les règles d'implantation sur limites ou en retrait sont conservées car adaptées au caractère de la zone. Des exceptions sont introduites pour permettre une adaptation au cas par cas. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions sur une même propriété	Entre 2 bâtiments non-contigus, 4 m minimum.	Entre 2 bâtiments non-contigus, 4 m minimum. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.	Les règles de retrait sont maintenues car satisfaisantes.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	75%	80%. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.	L'emprise au sol est légèrement augmentée pour favoriser les petites extensions.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur de façade 8m. Plafond de construction 13m. Cheminées exclues du calcul.	13 m au faitage.	Seule la hauteur maximale au faitage est conservée.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	Espaces libres (ni stationnement ni desserte) obligatoirement plantés. - l'abattage devra faire l'objet d'une compensation ; - 1 arbre minimum pour 100m ² de surface plantée ; - stationnement en surface, minimum 1 arbre pour 200m ² .	Obligations de planter. - 1 arbre pour 100m ² de surface plantée. Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, recommandation de planter arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de toute construction (1,5 fois pour rideau végétal), ce qui oblige à un élagage périodique. A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géo-membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante. Aires de stationnement Planté à raison d'un arbre au moins pour 100m ² . Les délaissés seront engazonnés et/ou plantés. On préférera les sols minéraux, sablés ou pavés plutôt que de l'enrobé ou bitumé. Essences végétales Privilégier le local.	Inscriptions de précautions dans l'attente de l'approbation du PPRMT prévenant certaines difficultés (servitude à respecter). La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager. Règle demandant le maintien de l'utilisation des végétaux locaux pour l'harmonie de la zone et éviter les espèces exotiques.

ZONE UF	POS	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'emprise du sol	UFa : 1,20 UFb : 1,00 Applicable aux travaux sur l'existant sur les terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5. La reconstruction de l'activité existante peut dépasser ce COS dans les limites de la surface équivalente à l'ancienne. La reconstruction de l'habitat sera admise dans une limite de 160m² de SHON. Les équipements publics devront respecter les règles des articles 3 à 13.	UFa et UFc : 1,20 UFb : 1,00 Les CINASPIC devront respecter les règles des articles 3 à 13. La reconstruction à l'identique est autorisée dans les dispositions générales.	La zone est déjà construite et ne dispose plus de potentialité foncière d'extension. Le maintien du COS correspond à la densité existante qui ne peut être augmentée en raison des autres règles applicables dans la zone (articles 9 et 10).

10.2.6 Zone UL

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol admises : - activité sportives et de loisirs ; - équipements collectifs ; - ouvrages techniques VRD ; - logements de fonction liés aux activités.	- les constructions nouvelles sauf CINASPIC et celles définies à l'article UL2 ; - installations classées sauf nécessaires CINASPIC ; - la modification du nivellement du sol sauf à but paysager, de sport ou d'exploitation de gisements naturels ou non liées aux constructions autorisées ; - casses de voitures ; - dépôts et décharges non liés à l'exploitation de gisements naturels.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du PLU (inversion des articles 1 et 2). Toute activité nuisible est interdite dans cette zone à vocation d'équipements afin de conserver un cadre de vie agréable.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations et utilisations du sol interdites : - les constructions, nouvelles non admises à l'article UN1 ; - installations classées sauf nécessaires aux équipements publics ; - la modification du nivellement du sol sauf à but paysager, de sport ou d'exploitation de gisements naturels ; - casses de voitures ; - dépôts et décharges non liés à l'exploitation de gisements naturels.	- activités sportives et de loisirs ; - équipements d'intérêt collectif ; - installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ; - ouvrages techniques VRD ; - logement de fonction lié aux équipements et installations. - les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des CINASPIC ; - les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.) ; - les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.	Les activités autorisées sont en cohérence avec la vocation de la zone.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement ou retrait	Alignement ou retrait de 2m minimum. Le retrait est mesuré à la perpendiculaire de l'alignement actuel ou futur, et ne concerne pas les clôtures, rampes, débords de toiture, corniches, parties enterrées. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. Une isolation thermique en saillie sur le domaine public de moins de 0,3 mètre, à partir du 1^{er} étage, est autorisée sur l'existant sous réserve d'un traitement architectural et d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.	La règle de retrait est conservée et complétée par la précision de la distance à respecter car cette règle est obligatoire dans le règlement. Introduction de précisions sur le moyen de mesurer le retrait. Une disposition est introduite pour l'isolation thermique par l'extérieur, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments existants. Cette règle n'est pas concernée par le retrait, favorisant ainsi leur réalisation.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions devront tenir compte de la topographie et des implantations voisines. Sur limite ou retrait : Retrait hors contrat de « cours commune » : - 8m minimum si baies principales (pièce habitat ou travail) ; - 2m minimum sinon. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 15 mètres au maximum.	Les constructions devront tenir compte de la topographie et des implantations voisines. Limite ou retrait : Retrait hors contrat de « cours commune » : - 8m mini si baies principale (pièce habitat ou travail) ; - 4m minimum sinon. Retrait réduit ou supprimé sous conditions de prolongement ou reprise de murs existants dans une limite de la longueur de mur existante avant travaux et 15 mètres au maximum. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètres d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire	Conservation des règles d'implantation car correspondant au caractère de la zone. Maintien des distances de retrait car compatible avec la vocation de la zone. Des exceptions sont introduites pour permettre une adaptation à tous les cas. Introduction d'une exception concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif pour favoriser leur implantation.

		l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente. <u>Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :</u> - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ; - pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la topographie ou de la nature du sol, - pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales, - pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...) ; - pour les CINASPIC au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).	
--	--	--	--

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Pas de règles.	Pas de règles.	L'article 8 n'est pas réglementé car la vocation de la zone ne nécessite pas une telle précision. Par ailleurs, les règles aux articles 10 sont suffisantes.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	Pas de règles.	Pas de règles.	L'article 9 n'est pas réglementé pour favoriser l'implantation d'équipements collectifs et d'intérêt général avec le moins de contraintes possible. Par ailleurs, les règles aux articles 10 sont suffisantes.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur maximale au faitage de 12m.	Hauteur maximale au faitage de 12m.	La hauteur maximale au faitage est conservée car compatible avec le tissu existant. La hauteur à la façade est supprimée.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	L'implantation des arbres devra figurer au plan de masse de demande de PC. Les espaces libres (ni aire de jeu, ni stationnement, ni desserte) seront obligatoirement traités en espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 200m ² .	L'implantation des arbres devra figurer au plan de masse de demande de PC. Les espaces libres (ni aire de jeu, ni stationnement, ni desserte) seront obligatoirement traités en espaces verts. Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, recommandation de planter arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de toute construction (1,5 fois pour rideau végétal), ce qui oblige à un élagage périodique. A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géo-membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante. Essences végétales Privilégier le local.	Cette obligation impose l'aménagement paysager du secteur tout en prenant en compte les contraintes liées aux équipements publics. Inscriptions de précautions dans l'attente de l'approbation du PPRMT prévenant certaines difficultés (servitude à respecter). Règle demandant le maintien de l'utilisation des végétaux locaux pour l'harmonie de la zone et éviter les espèces exotiques.

ZONE UL	POS (anciennement UN)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'emprise du sol	Résulte des règles précédentes.	Résulte des règles précédentes. Construction à l'identique autorisée dans les dispositions générales.	Le COS n'est pas imposé car les articles 7, 8 et 10 sont suffisants.

10.3 Zone à urbaniser

10.3.1 Zone 1AU

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites		Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2.	Toutes les activités non compatibles avec le caractère urbain de la zone sont interdites sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières		Sont admises les constructions ou installations de toute nature, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation des voiries et réseaux nécessaires et sous réserve des conditions fixées ci-après : - les constructions de logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements aidés par l'État à l'échelle de l'ensemble des trois îlots formant l'OAP « Cœur de Village » ; - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - les activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ; - les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision...).	Les occupations du sol engendrant potentiellement des nuisances sont autorisées sous condition pour des raisons de sécurité. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble permettant la réalisation des voiries et réseaux nécessaires.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement futur prévu pour l'élargissement de la rue du Pressoir ou pour les voies privées futures. Exception pour les annexes.	Le recul imposé à cet article reste en cohérence avec le caractère de la future zone urbaine. Une exception est introduite pour l'implantation des annexes qui ne sont ni de nature ni d'importance à porter atteinte à la zone.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		En retrait de 3 mètres minimum sans vue et 6 mètres dans le cas contraire. Pour les extensions limitées (moins de 20 m ² de surface plancher) de type véranda notamment, le retrait doit être égal à 4 mètres en cas de baies ou 2 mètres dans le cas contraire. Seules les annexes sont autorisées à 2 mètres. Les abris de jardin sont autorisés à 1 mètre si la hauteur ne dépasse pas les 2,2 mètres et si : - surface de 4m ² pour un terrain inférieur ou égal à 200m ² ; - surface de 9m ² pour les terrains au-delà de 200m ² .	Le retrait imposé est suffisant pour ne pas créer de situation de vis-à-vis contraignante. Une exception est accordée pour la réalisation d'extensions limitées. Une règle spécifique aux annexes et abris de jardins est introduite car ce type de constructions n'est ni de taille ni de nature à porter atteinte aux constructions des parcelles voisines.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Distance au moins égale à : - 8,00 m si la façade comporte des vues directes ; - 4,00m dans le cas contraire. Et sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les abris de jardin et les buchers de 4m ² et 2,2 mètres au faitage maximum (sur parcelles de 200m ² et moins) ou 9m ² et 2,2 mètres au faitage maximum (sur parcelles de 200m ² et plus).	Le retrait de 8 et 4 mètres entre deux constructions est suffisant pour ne pas créer de nuisances et de vis-à-vis important.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60 % de la superficie du secteur.	L'emprise correspond à la vocation d'une zone destinée à être urbanisée dans le but d'accueillir un projet d'habitat diversifié intégrant la mixité sociale.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions		Hauteur maximale de 10 mètres. Pour les annexes, la hauteur maximale au faitage est limitée à 2,20 mètres.	La hauteur est établie en cohérence avec les zones mitoyennes afin de ne pas perturber les vues et le cadre de vie.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations		25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts. Un arbre pour 100m² d'espaces libres et 100m² de surface plantée. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m². Eviter l'imperméabilisation des sols. De plus, au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre.	La règle pour la surface d'espaces verts est compatible avec la vocation de la zone et de l'article 9 relatif aux emprises. La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.

ZONE 1AU	POS (Zone inexistante)	PLU	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 COS		Il n'est pas fixé de COS.	Le COS n'est pas imposé car les articles 7, 8, 9 et 10 sont suffisants.

10.4 Les zones agricoles

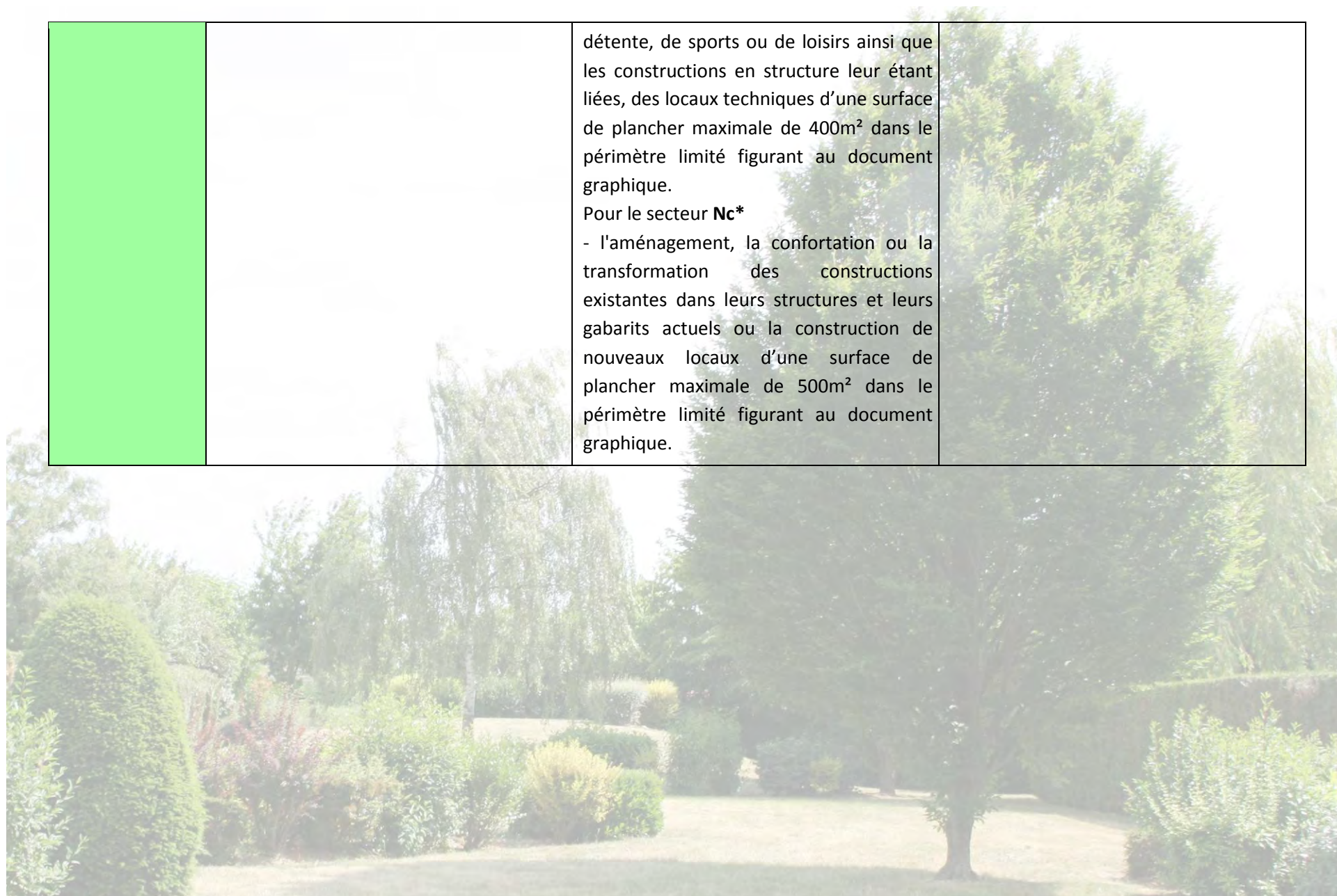
Le PLU de Marolles-en-Brie ne possède pas de zone agricole.

10.5 Zone naturelles et forestières

10.5.1 Zone N

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 Occupations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol admises : - aménagement de l'existant ; - équipements légers liés à la fréquentation du public ; - modification du nivellement dans un but paysager, de passage des réseaux ou consolidation de l'existant ; - ouvrages techniques VRD. NDa : construction liée à l'exploitation forestière. NDb : aménagements non bâtis ou structures légères à destination de sport ou loisirs. NDc : aménagement de l'existant dans le gabarit actuel, et reconstruction à l'identique après sinistre.	Dans le secteur N, toute construction est interdite. Dans les secteurs Na, Nb, Nc, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2. Dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.	Toute activité nuisible est interdite dans la zone.

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations et utilisations du sol interdites : Ce qui ne figure pas en ND1. - construction nouvelle autre que visée en ND1 ; - casse automobile ; - installations classées sans lien avec les occupations visées en ND1 ; - ouverture et exploitation de carrières ; - camping et caravanage.	- travaux sur constructions existantes et les installations nécessaires liées à l'exploitation forestière, à l'entretien des parcs et jardins, à l'activité Grosbois et du Golf ; - les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ; - les aires de stationnement si elles respectent le caractère naturel de la zone et offre un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; - la modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, le passage de différents réseaux ou la consolidation d'ouvrages existants ; - ouvrages techniques VRD ; - la reconstruction à l'identique des constructions existantes à enveloppe identique dans le secteur Nb. <u>Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées ci avant, sont admis :</u> Pour le secteur Na* : - l'aménagement d'aires non bâties, de	Les occupations du sol admises sous conditions sont cohérentes avec la vocation naturelle de la zone. Possibilité d'agrandir les constructions existantes. Les constructions sont globalement interdites. Néanmoins, des exceptions sont introduites pour les cas particuliers des fenêtres de constructibilité limitée identifiées au document graphique. Ces fenêtres répondent à la nécessité d'un projet particulier, néanmoins respectueux du caractère naturel du secteur. La présence actuelle de bâtiments dans la zone N nécessite l'introduction d'une règle permettant la reconstruction de bâtiments existants après sinistre afin de rester cohérent avec l'existant.



ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement ou retrait.	Implantation à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. Une isolation thermique en saillie sur le domaine public de moins de 0,3 mètre, à partir du 1 ^{er} étage, est autorisée sur l'existant sous réserve d'un traitement architectural et d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.	La règle de retrait est complétée par la distance minimale à respecter (l'article 6 étant obligatoire).

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Limite ou retrait.	Implantation sur limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm. Une isolation thermique en saillie sur le domaine public de moins de 0,3 mètre, à partir du 1 ^{er} étage, est autorisée sur l'existant sous réserve d'un traitement architectural et d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.	La règle de retrait est complétée par la distance minimale à respecter. (l'article 7 étant obligatoire).

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Mitoyenneté ou retrait.	Il n'est pas fixé de règle.	La faible constructibilité dans la zone N ne rend pas indispensable de réglementer l'article 8.

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 9 Emprise au sol	Pas de règles.	Il n'est pas fixé de règle. A l'intérieure des fenêtres constructibles, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%. Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.	Le caractère naturel de la zone ne nécessite pas de fixer une emprise. Cependant, une précision est apportée concernant les fenêtres constructibles, dans la limite d'un projet pouvant s'insérer harmonieusement dans une zone N.

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Plafond de construction 5 mètres sauf : - aménagement et reconstruction (dans les limites du gabarit) de l'existant dépassant 5 mètres ; - ouvrages technique d'exploitation des différents réseaux.	Hauteur totale : 5 mètres maximum en N et Nb sauf : - pour l'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels lorsque ces derniers excèdent 5 mètres ; - pour la reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre ; - pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux. Dans la fenêtre constructible Na* figurant au document graphique : 6 mètres au faîtage maximum. Dans la fenêtre constructible Nc* figurant au document graphique : 10 mètres au faîtage maximum. Pour les annexes : 2,40 mètres max au faîtage.	La hauteur fixée permet une insertion harmonieuse du bâti dans un environnement naturellement peu dense. Des exceptions sont introduites pour permettre l'entretien et la rénovation des bâtiments existants dans le secteur. Les fenêtres constructibles bénéficient d'une hauteur légèrement plus importante pour permettre la création des projets à venir tout en restant respectueux de l'environnement proche.

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 13 Espaces libres et plantations	- espaces libres traités en harmonie avec l'environnement immédiat ; - protection des plantations assurée au maximum ; - les espaces non bâtis, non occupés par des parkings et des dessertes, seront plantés ou traité en espaces verts ; - les espaces boisés classés font l'objet d'une protection définie dans le Code de l'Urbanisme à l'article L.130-1.	Protection des plantations existantes. Les espaces libres seront obligatoirement plantés ou traités en espaces verts. Les Espaces Boisés Classés délimités au document graphique : interdiction de tout changement d'affectation ou d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Intégration des abords de toute construction nouvelle ou installation dans le cadre naturel environnant. Dans les secteurs Na et Nb, des haies végétales en bordure des constructions et installations légères doivent renforcer le caractère naturel des lieux. La totalité des aires de stationnement doit rester perméable. De plus, est également protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, la perspective visuelle sur le château de GrosBois délimitée au document graphique.	Les règles de plantations, spécifiques à la zone N, restent cohérentes avec le caractère naturel de la zone. La règle pour les EBC, nouvelle dénomination remplaçant les Terrains Classés, a pour but de conserver les espaces verts de qualité (obligation de la loi). Conformément à l'article 2, les aires de stationnement sont autorisées sous condition de disposer d'un revêtement perméable pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et respecter le caractère naturel de la zone.

ZONE N	POS (Zone ND)	PLU (zone N)	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	Résulte des règles précédentes. NDc : en cas de sinistre, la reconstruction autorisée à équivalence de la surface existante avant sinistre.	En secteur Na : maximum 0,01. En secteur Nc : maximum 0,02. La reconstruction à l'identique est autorisée dans les dispositions générales.	Le COS déterminé (calculé sur l'ensemble de la zone) pour les fenêtres est très limité en cohérence avec la vocation de la zone N.

11. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Marolles-en-Brie ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004, ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L.121-10 et R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 n'est pas applicable au PLU de Marolles-en-Brie, car le débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu le 27 novembre 2012 soit avant le 1^{er} février 2013 (article 11-2° du décret).

Toutefois, en fonction de l'article R.123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Elles traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic général.

L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant négatifs, de ces orientations sur l'environnement urbain.

Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollutions...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

11.1 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les orientations du PADD s'organisent selon quatre axes :

- 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 espaces urbains et espaces naturels 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.

Elles se traduisent par les choix qui ont été faits pour l'élaboration des OAP, du document graphique et du règlement du PLU.

Ces orientations et ces règles visent d'une part à soutenir le dynamisme et l'attractivité du territoire, à enrayer le déclin de la population et d'autre part à protéger les espaces naturels et forestiers ainsi que la qualité remarquable du cadre de vie de l'espace urbain.

11.2 Les démarches et documents complémentaires au PLU pour la protection de l'environnement

11.2.1 L'Agenda 21 (cf. PADD, axe 3)

En 2011, la commune de Marolles-en-Brie s'est engagée dans l'élaboration de son Agenda 21, considérant que les habitudes de fonctionnement tant de ses habitants que de la collectivité territoriale méritaient d'être qualifiées.

En effet, les bonnes pratiques encouragées depuis de nombreuses années sur le plan du tri des déchets, de la préservation de la ressource « eau », ou encore de l'éco-citoyenneté trouvaient légitimement leur valorisation dans la mise en place de la démarche d'Agenda 21.

A l'issue d'une première consultation sur l'ensemble de la commune, trois sujets ont été identifiés par les Marollais comme préoccupations principales : **le transport, l'énergie et le logement.**

Ont suivi des comités techniques et des forum 21 destinés à traduire en action concrètes les thèmes identifiés.

Au fur et à mesure des échanges participatifs, un sens général a été donné à la démarche pour faire du « **mieux vivre** » le fil rouge de l'Agenda 21 local.

Depuis, trois commissions se réunissent régulièrement, regroupant chacune des élus, des personnels communaux, des

responsables associatifs, des représentants du monde économique et des concitoyens.

Sous les chapeaux du transport, de l'énergie et du logement, elles recherchent qui des événementiels originaux pour sensibiliser le public, qui des actes civiques pour encourager la solidarité de proximité.

Ont déjà été mis en place :

- Des lignes de pédibus qui permettent aux enfants de se rendre à l'école à pied, encadrés par des adultes bénévoles ;
- La distribution intra-Marolles et à pied des courriers municipaux par des adolescents volontaires ;
- Le compostage des résidus de repas dans les cantines scolaires ;
- La mise en place du micro-crédit à destination des personnes en difficulté sociale, ayant un projet de vie à porter ;
- Un salon annuel de l'environnement et de l'énergie, regroupant les partenaires institutionnels acteurs du territoire comme la Lyonnaise des Eaux, EDF, GDF, le SIVOM ;
- Une cartographie thermique communale...

Les Marollais ayant fait du logement l'un des axes prioritaires de l'Agenda 21, il était logique d'utiliser le PLU comme outil permettant de promouvoir certaines pratiques plus respectueuses de l'environnement et de limiter certains risques naturels.

Le PADD et le volet réglementaire font ainsi de la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement un enjeu majeur du territoire.

L'Agenda 21 se retrouve dans :

- le traitement particulier du « 0 rejet » des eaux pluviales à la parcelle ;
- l'insertion des appareils favorisant ou produisant des énergies non fossiles ;
- la limitation du développement urbain à l'intérieur de l'espace urbain déjà constitué ;
- le développement des nouvelles technologies, dont la fibre optique, pour limiter les trajets maison / travail et favoriser le télétravail ;
- le renforcement des sentes et liaisons douces pour favoriser l'usage intra-communal des déplacements alternatifs à la voiture ;
- la formalisation des corridors verts en vue de maintenir la biodiversité...

11.2.2 Autres documents

Un certain nombre de documents et des servitudes d'utilité publique s'imposent par ailleurs au PLU ou lui sont liés par un rapport de compatibilité ou de conformité. Parmi ceux qui concernent plus directement l'environnement sur lesquels les incidences des orientations du plan sont évaluées, il convient de citer :

- Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements différentiels de Terrain (PPRMT) non encore approuvé ;
- le Plan de Gêne Sonore lié à l'aérodrome Paris-Orly en cours de révision ;
- le périmètre de protection des eaux potables ;
- la Forêt de Protection de l'Arc Boisé du Val-de-Marne ;
- le Périmètre de Protection des Monuments Historiques, des Sites Naturels et Classés.

11.3 Les incidences sur la topographie, la géologie, l'hydrogéologie

11.3.1 La topographie

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier sensiblement la topographie marollaise. Les évolutions importantes à venir concernent l'aménagement de l'intersection entre la RN19, sa déviation et la RD252 qui figurent en emplacements réservés ainsi que la coulée verte régionale.

11.3.2 Le sous-sol et l'hydrogéologie

Le territoire de Marolles est directement concerné par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques concernant les risques liés à la déshydratation des sols. Les prescriptions viendront affecter la zone urbaine ainsi que la zone naturelle.

Les orientations du PLU expriment par ailleurs la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols. D'une part, les zones naturelles sont protégées, ce qui favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols. Le seul secteur ouvert à l'urbanisation est celui des anciennes serres, ne représentant que 7.000 m² de surface au sol et qui se trouve inséré dans le tissu urbain du bourg. D'autre part, le règlement des secteurs urbanisés prévoit l'obligation de maintenir des espaces verts en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles. Cette orientation se traduit par des dispositions précises du règlement au travers des articles 13, dont les conséquences sont également favorables au développement de la biodiversité.

Le règlement favorise en outre la réalisation d'espaces libres. Le contact avec la pleine terre favorise l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement du sous-sol avec la nappe phréatique.

De même l'article 4 des règlements des différentes zones, article relatif à l'assainissement, prévoit des prescriptions afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales et éviter les pollutions, quelque soit l'aménagement, par la maîtrise des débits de rejet dans le réseau d'assainissement. Les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE (« zéro rejet sauf exceptions ») sont reprises dans cet article.

Le règlement prévoit par ailleurs la possibilité de végétaliser les toitures (en zones UC et N), ce qui contribue à la rétention des eaux pluviales.

11.3.3 L'hydrologie – la protection du ru du Réveillon

L'article 4 du règlement relatif à l'assainissement et les règlements d'assainissement du SyAGE prévoient des dispositions permettant d'éviter ou de réduire les pollutions en temps de pluie par un traitement en amont. Comme vu plus haut, la règle générale est de tendre vers l'absence de rejets dans le réseau public.

11.4 Les incidences sur la ressource en eau

Les orientations du PADD ne sont pas de nature à produire des effets significatifs sur la ressource en eau. Les objectifs de développement modéré de la démographie et de développement de l'emploi ne prévoient pas une augmentation

de la consommation d'eau ayant des conséquences directes sur la ressource.

En France, chaque habitant consomme en moyenne 150 à 200 litres d'eau par jour.

A côté de mesures internes aux services techniques de la ville tels que l'arrosage automatique des espaces verts, les récupérateurs d'eau de pluie, la commune, en coopération avec son délégataire, met en place des moyens technologiques permettant à chaque consommateur de suivre en permanence sa consommation personnelle.

Convaincre chaque Marollais de l'intérêt de réduire sa consommation est le moyen le plus efficace d'économiser une ressource précieuse.

Il faut souligner que la commune de Marolles dispose de captages non utilisés et ceux-ci sont protégés par la servitude de protection des captages.

« Favoriser les pratiques écologiques, lutter contre les risques et les nuisances » constitue l'un des objectifs du troisième axe du PADD.

L'article 4 met en œuvre ce principe de développement durable en limitant les possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement et en rappelant que les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation.

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions visant à encourager la présence végétale notamment dans les espaces urbanisés participe à la préservation de la qualité de l'eau en favorisant l'infiltration à la parcelle et en évitant ainsi le rejet d'eaux de ruissellement directement dans le Réveillon.

11.5 Les incidences sur le milieu naturel (espaces naturels, faune et flore)

La préservation du milieu naturel et l'amélioration de la qualité écologique du territoire marollais sont des préoccupations importantes du Plan Local d'Urbanisme qui sont exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, donnant lieu à l'élaboration de dispositions réglementaires.

D'une manière générale, la protection des grands espaces naturels est confortée à travers le deuxième axe du PADD : « Garantir l'intégralité des espaces naturels et forestiers au-delà de la limite urbaine constituée » et « Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune, les espaces naturels et la biodiversité ».

A ce titre, la forêt de Notre-Dame, ses Zones Naturelles d'Intérêt Faunistiques et Floristiques de type 1 et 2 sont classées en zones N avec la protection supplémentaire d'Espaces Boisés Classés.

Cela permet de conserver une couverture végétale et de préserver les grands corridors écologiques formant la trame verte du Nord au Sud du territoire communal.

Ces dispositions permettent en outre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers la vallée étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel.

Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire, car elle prévient les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols.

Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO² de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre.

Le territoire de Marolles abrite plusieurs milieux humides naturels riches en biodiversité : la forêt, le domaine de Grosbois et le Réveillon.

Les bois de Notre-Dame, de Grosbois et de la Grange, les friches de la Girée et de la Grésille, la mare des Marseaux, celle des Uselles et de la Lande à Papa, le pré du Grippet, sont identifiés comme Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ou II en raison de la richesse écologique des sites.

Ces milieux sont donc à protéger, puisque leur présence est essentielle autant pour l'amélioration de la qualité de l'eau que pour la conservation et la protection de la biodiversité.

Cet enjeu est traduit dans le deuxième axe du PADD.

Dans le volet réglementaire, le PLU protège ces milieux par un classement en zone N, y compris le parc urbain.

Enfin, les espaces verts privés contribuent autant que les espaces verts publics à l'embellissement de la ville et peut représenter un autre réservoir de biodiversité.

Dans le volet réglementaire, ces espaces verts privés bénéficient d'une garantie supplémentaire avec un pourcentage minimal d'espace de pleine terre, ce qui contribue d'ailleurs à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

11.5.1 Les orientations du PADD

La plupart des orientations du PLU ont des effets directs ou indirects favorables au développement de la biodiversité à Marolles. Une meilleure politique des déplacements contribue fortement à l'amélioration de la qualité de l'air promue par le PADD dans une orientation spécifique (« viser une amélioration des déplacements »).

Par ailleurs, le PADD exprime la volonté de protéger l'Arc Boisé. La commune est signataire de la charte de protection de cet espace et souhaite contribuer à la mise en œuvre de son classement en forêt de protection.

Le PADD met en évidence l'objectif de protéger :

- la forêt Notre-Dame ;
- la vallée du Réveillon ;
- le domaine du Prieuré ;
- le domaine privé de Grosbois.

En outre le végétal est une composante essentielle du milieu urbain, participant à la qualité du paysage, à l'amélioration de la qualité de vie et de la biodiversité.

Le PADD promeut enfin le maintien et le renforcement des liaisons douces entre les espaces naturels structurants (Forêt de Notre-Dame et Vallée du Réveillon.)

Le PADD contient une orientation relative à l'intégrité des espaces naturels et forestiers au-delà de la limite urbaine constituée (forêt Notre-Dame, vallée du Réveillon, domaines de Grosbois et du Prieuré.)

Le document graphique maintient le classement de ces espaces en zone naturelle et protège les boisements par un classement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers Protégés.

La réduction des EBC existants (paddocks, trame dans le Golf...) est compensée par le classement de surfaces au moins égales.

La mise en œuvre de la Tégéval constitue un prolongement de la trame verte reliant les différents espaces naturels.

11.5.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Entre 1999 et 2008, le bilan établi par l'IAURIF fait apparaître une relative stabilité dans l'occupation du sol entre espace naturel et espace urbain.

L'espace urbain a progressé d'environ 3 hectares, ce qui reste très limité au regard de la superficie de la commune.

Il s'agit essentiellement de l'aménagement du secteur résidentiel de maisons de ville de l'allée du Réveillon et de la construction de quelques pavillons à proximité de la ferme aux Roses.

Le bilan de la consommation des espaces naturels vient corroborer l'analyse urbaine du territoire, en démontrant une urbanisation faible de la commune au cours des dernières années.

Sur la même période, le nombre de logements a diminué à Marolles. Dans une logique de limitation de l'étalement urbain, de renforcement de la trame verte communale, et de préservation des grandes masses végétales, la consommation du foncier devra nécessairement être optimisée à l'avenir.

C'est dans cette optique que le PLU a été élaboré.

Incidence du PLU sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

La délimitation entre zone urbaine (U) et zone naturelle (N) n'évolue pas entre le POS et PLU.

La délimitation des zones naturelles N garantit l'intégrité de la forêt Notre-Dame, de la vallée du Réveillon, du domaine de Grosbois, du domaine du Prieuré, ainsi que du parc urbain.

Seule, la suppression de l'ancienne zone agricole de la Ferme aux Roses (0,7 hectare environ) au profit d'une zone d'urbanisation future 1AU, est à noter. Ce site est depuis plusieurs années en friche. Idéalement situé entre le village et le tissu pavillonnaire de la ZAC, ce terrain constitue la principale opportunité de développement de la commune, clairement identifiée dans le Porter-à-Connaissance et par la DRIEA.

La Commission Interdépartementale de Consommation des Espaces Agricoles réunie le 10 janvier 2013 a émis un avis favorable quant au déclassement de ce terrain agricole.

Dans une logique d'utilisation économe du foncier, le PLU impose une densité raisonnée sur ce terrain. Une centaine de logements environ sera réalisé dans le cadre de l'opération centre-ville conformément à l'OAP.

Incidence du PLU sur la consommation d'espaces forestiers

A Marolles-en-Brie, les EBC concernent les grandes entités naturelles du territoire : la forêt Notre-Dame, le domaine de Grosbois, le domaine du Prieuré et les coteaux boisés de la vallée du Réveillon.

Les surfaces protégées au titre des EBC n'évoluent pas entre le POS et le PLU.

Pour prendre en compte l'existant, ces EBC ont été adaptés à la marge. Ainsi 2,1 hectares d'EBC ont été supprimés et 2,1 hectares ont été recréés.

Le maintien des surfaces protégées au titre des Espaces Boisés Classés est un élément fort de la protection de l'environnement naturel à Marolles. Cette disposition contribuera à préserver de véritables réservoirs de biodiversité sur le territoire et à conforter les continuités écologiques.

11.5.3 Les dispositions règlementaires du PLU

D'une manière générale, la protection des espaces verts est assurée par les dispositions de la zone naturelle et forestière (la zone N).

La zone naturelle et forestière correspond aux quatre grands milieux naturels sur Marolles, évoqués précédemment.

Ces milieux sont à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qu'ils recouvrent d'un point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N regroupe également des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère, la vocation récréative, sportive ou culturelle, sont reconnues.

Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur.

Dans les autres zones, à l'instar de la zone UE, les dispositions règlementaires visent à favoriser les espaces libres et verts, la plantation d'arbres et le traitement paysager de toutes les surfaces non construites et non occupées par du stationnement.

Par ailleurs, la surface des Espaces Boisés Classés est maintenue, les diminutions nécessaires étant compensées au minimum dans leur totalité.

D'autres espaces paysagers bénéficient d'une protection adaptée.

11.6 Les incidences sur le patrimoine architectural et urbain

11.6.1 L'espace bâti : le patrimoine architectural

Le village est protégé par son inscription en site inscrit.

Par ailleurs, dans les zones circonscrites par le site inscrit (zones Uda, UDb, UEb, UEg...), le règlement du PLU a été rédigé de manière à maintenir la typologie des constructions (alignement sur rue ou en recul selon les cas, hauteur modérée, faible densité, utilisation des matériaux traditionnels...). Enfin, une démarche a été engagée en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de réaliser l'inventaire du patrimoine remarquable sur l'ensemble du territoire de la commune.

11.6.2 Les Espaces Paysagers Protégés

Le PLU prévoit au document de zonage une trame paysagère de protection de certains espaces libres du fait de leur qualité paysagère ou patrimoniale dont un certain nombre de cours et de jardins privés qui ont été jugés lors du diagnostic comme représentatifs d'un mode d'occupation de l'espace spécifiquement briard.

Ces espaces paysages sont protégés dans le règlement au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

11.7 Incidences sur les paysages

Les paysages des zones naturelles sont protégés par le classement en zones naturelles et l'inscription en Espaces Boisés Classés.

Sur les coteaux du Réveillon, dans le sous-secteur UEg et une partie du sous-secteur UEd, une surface minimale de terrain a été fixée afin d'éviter une parcellisation pouvant porter atteinte au paysage.

Cette possibilité résulte d'un article de loi pouvant être appliqué à titre exceptionnel, lorsqu'elle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone.

Les Espaces Boisés Classés dans la zone N ainsi que les protections supplémentaires dans la zone urbaine du coteau garantissent une bonne transition entre zone urbaine et naturelle.

Les paysages urbains ne vont pas évoluer à l'exception du site des anciennes serres ouvert à l'urbanisation.

Le projet est règlementé d'une part par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'autre part par un règlement spécifique qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des voiries et réseaux nécessaires (zone AU).

Le règlement de cette zone prévoit des règles permettant l'insertion du projet dans l'environnement.

Le projet est règlementé d'une part par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'autre part par un règlement spécifique qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des voiries et réseaux nécessaires (zone AU).

Le règlement de cette zone prévoit des règles permettant l'insertion du projet dans l'environnement.

Par ailleurs, un autre outil de protection est mis en place par le biais du plan de zonage en localisant les espaces remarquables sur la commune.

Ainsi, la perspective paysagère depuis le rond-point de l'avenue de Grosbois en direction du château de Grosbois est protégée par une inconstructibilité permettant de conserver cette vue.

11.8 Les risques et nuisances

11.8.1 La pollution de l'air

La pollution atmosphérique est un risque sanitaire.

De nombreuses études montrent le lien étroit entre pollution de l'air et développement de maladies respiratoires.

La pollution de l'air est par ailleurs un risque environnemental et climatique selon l'échelle par laquelle on l'aborde.

Le PLU n'est pas l'outil privilégié afin de lutter contre ce risque. Cependant, en tant que document d'urbanisme réglementaire, il contribue à sa réduction.

Les deux sources de pollution de l'air pouvant être identifiées à l'échelle de la commune de Marolles sont :

- la pollution issue de la mobilité (le trafic automobile) ;
- la pollution issue de sources fixes (le chauffage).

L'exposition la plus problématique provient de la pollution dite « de fond ». Cette pollution, continue tout au long de l'année, est responsable du risque sanitaire.

La pollution la plus ressentie est celle constituée par le trafic automobile, notamment à proximité des axes de communication, où les teneurs en polluants d'origine automobile sont les plus élevées.

Afin de réduire l'ensemble de ces pollutions, les orientations du PLU prévoient :

- Un objectif de construction de logements permettant de maintenir le même niveau de population qu'actuellement. Ainsi le trafic automobile ne sera pas significativement augmenté. A cet effet une étude de circulation a permis d'établir les impacts des constructions prévues (voir ci-après) ;

- Le recours à l'ensemble des modes de déplacement alternatifs ;
- Le développement du réseau de transports en commun dans un cadre intercommunal (axe 3 du PADD) ;
- Le développement du télétravail grâce à la fibre optique ;
- La préconisation portant sur des modes de conception architecturale et urbaine intégrant des préoccupations environnementales relatives aux économies d'énergie (objectif de l'article 15 du règlement).

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France incite les communes à mieux maîtriser leur offre de stationnement.

Il s'agit d'assurer une offre résidentielle suffisante afin que les résidents ne deviennent pas des migrants.

Par ailleurs il s'agit de contraindre les actifs à stationner sur leur lieu de travail ou aux abords des pôles de transport en commun afin d'inciter à leur utilisation.

Il s'agit enfin de permettre aux chalandes d'accéder à un stationnement rapide, à la rotation élevée, aux abords de leurs commerces.

La commune de Marolles-en-Brie s'inscrit dans ces objectifs. L'article 12 de chaque zone urbaine prévoit des obligations de stationnement différenciées selon l'utilisation du sol.

11.8.2 Le bruit

Le bruit est considéré comme la première nuisance par les Français. Ces nuisances sont localisées à Marolles autour de la RN19. Les effets du bruit sur la santé sont multiples : fatigue, perte de concentration, stress...

Le PADD définit une orientation concourant à la réduction du niveau sonore pour les Marollais. L'amélioration des déplacements doit à terme limiter les nuisances sonores.

Les annexes comprennent en outre les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

11.9 Evaluation de l'incidence des deux opérations d'aménagement (Cœur de village et secteur des 40 Arpents)

Marolles, commune moyenne d'Ile-de-France, a une vocation essentiellement résidentielle.

Son visage territorial est quasiment totalement dessiné avec, d'une part, les grands espaces naturels de qualité, et d'autre part les différentes zones urbanisées où les possibilités d'intervention sont rares, car ce sont des quartiers généralement bien structurés qui présentent peu de potentiel d'évolution.

Il existe toutefois deux secteurs d'enjeux qui présentent un caractère stratégique.

Etant donné leur rareté, ils font l'objet d'une attention particulière afin de pouvoir évoluer dans les années à venir dans un sens favorable à l'intérêt général : réponse aux besoins en logement, renforcement de l'animation urbaine et de la qualité paysagère...

Dans le cadre du PLU, ces sites ont été identifiés dans le PADD et font l'objet de deux orientations d'aménagement particulières :

- Le Cœur de Village ;
- Les 40 Arpents.

Pour chaque secteur, l'OAP expose les orientations programmatiques et les principes de composition urbaine et paysagère.

La première OAP, « Cœur de Village » présente le site, fixe les objectifs de programmation (programme diversifié dans le cadre de constructions respectant les nouvelles normes de performance énergétique et environnementale), le schéma d'orientation. Le document graphique de cette OAP définit les principes d'accès, les circulations et les liaisons douces, les secteurs de transition avec les parcelles voisines ainsi que l'élargissement de la rue du Pressoir.

La seconde OAP, le secteur des 40 Arpents présente le site, fixe les objectifs de programmation. Le document graphique définit les principes d'accès, les zones de transition avec le secteur pavillonnaire voisin, les percées visuelles à respecter.

Ces deux OAP sont les traductions d'une réflexion urbaine et paysagère visant à insérer harmonieusement les nouvelles constructions dans leur environnement. Elles sont complétées par des règles adaptées au caractère du vieux village de Marolles (cf. chapitre sur la justification des règles).

Le secteur Ouest de la première OAP comprend les anciennes serres qui ont été classées en zone d'urbanisation future, dans laquelle les autorisations de construction sont soumises à la condition de respecter les orientations de l'OAP et de prévoir toutes les conditions de viabilisation nécessaires (voiries, réseaux...)

Ce site ne présente pas d'intérêt écologique significatif. L'analyse de l'état initial de l'environnement (cf. partie 1 du présent rapport, chapitre consacré aux milieux naturels) note à ce sujet que l'ensemble des espèces floristiques et faunistiques est très commun aux milieux en friche (flore herbacée...).

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est justifiée par le fait qu'il est défavorable à l'exploitation agricole et enclavé au sein du vieux bourg. Un avis favorable à l'urbanisation de ce terrain a été rendu par la Commission Interdépartementale de Consommation des Espaces Agricoles.

Ces opérations s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable car il contribue à lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la construction de logements aux abords des équipements et des services.

11.10 Incidences des nouvelles opérations sur le trafic automobile

Le territoire de Marolles est susceptible d'accueillir plusieurs nouvelles opérations de logements. La plus importante est celle du centre bourg.

Les autres logements à venir (limités au vu de la constructibilité réduite par le peu d'espace libre constructible) apparaîtront de manière ponctuelle dans le tissu au gré des projets des riverains mais ne seront pas de nature ni d'importance à perturber l'état du trafic.

Une étude de circulation a donc été menée en janvier 2013 par le bureau d'étude CDVIA afin d'analyser les conséquences de la réalisation d'une centaine de nouvelles constructions dans le centre bourg sur les flux de véhicules.

Après avoir mis en exergue la situation de congestion actuelle sur la RN19, l'étude souligne les répercussions engendrées par ce phénomène sur la route de Marolles au Nord menant vers Sucy (phénomène de contournement des usagers désireux d'éviter les embouteillages présents sur la RN19).

L'analyse prospective menée s'appuie sur le projet du cœur de village, opération regroupant une centaine de logements variés répartis en trois îlots.

Les flux à venir ont été analysés en fonction de la répartition de ces trois îlots dans le tissu urbain actuel, de la proximité des axes de circulation existants pour chaque îlot ainsi que de l'état du trafic actuel pour chaque axe.

Est également pris en compte la programmation des accès et sorties identifiés dans le Schéma d'orientation d'aménagement de cette opération ainsi que la capacité d'accueil en logement de chaque îlot (permettant l'estimation du nombre de véhicules par îlot).

A partir des données relatives aux logements, aux emplois (INSEE) et au trafic pour la commune de Marolles, une estimation des flux générés par les îlots du programme aux heures de pointe a pu être réalisée.

Ainsi, le matin, le programme engendrerait une émission d'environ 44 véhicules (répartis entre 6h et 9h) et une réception de 40 véhicules le soir (répartis entre 16h30 et 19h30).

En comparaison des 766 véhicules émis comptabilisés aux heures de pointe le matin pour la commune de Marolles, ces 44 nouveaux véhicules représentent une augmentation du trafic de 5,7%, ce qui est minime.

Concernant les heures de pointe du soir, l'augmentation du trafic généré par ce projet est de 5,9%, incidence relativement nulle également.

L'étude présente deux hypothèses des flux prévisionnels se distinguant sur la possibilité ou non d'un accès à partir de la voie des Tilleuls dans le sens Avenue de la Belle Image vers la rue du Pressoir (et permettant de reprendre une partie des flux à destination des îlots Sud et Ouest).

Après analyse de ces deux hypothèses, il semble que les impacts en termes de trafic soient peu différents.

L'étude de circulation analyse toutefois la situation à plus grande échelle et met en avant plusieurs dispositifs permettant d'améliorer la situation actuelle et à venir.

Ainsi, des travaux d'entretien des enrobés sur des parcelles aujourd'hui dégradées et la mise en place de règles de priorité (rue du pressoir et de l'accès à l'îlot Est) permettraient un trafic plus fluide à proximité du projet.

Sur un périmètre plus large, les difficultés existantes sur la RN19 seront peu affectées par les projets.

Par ailleurs certains dispositifs pourraient permettre une baisse du trafic améliorant ainsi la situation actuelle : étudier la faisabilité d'une navette vers la gare RER de Sucy-en-Brie et/ou de rabattement sur les lignes 21 et 23, prolonger le TCSP de Villecresnes à Brie-Comte-Robert et encourager les pratiques de covoiturage.

Compte tenu de la situation existante, des estimations effectuées ainsi que des différentes hypothèses envisagées (aux résultats semblables), le projet de cœur de village n'aura que des impacts très faiblement limités sur la circulation qui pourront, par ailleurs, être compensés par des aménagements adaptés.

