

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## SOMMAIRE

Mot du Maire

Les caractéristiques  
de notre territoire

Les documents du P.L.U.

Plan de zonage

Ce qui va évoluer  
du P.O.S. au P.L.U.

La concertation

Prochaines étapes

« Chers Marollais,

Depuis quelques mois les Marollais, ou tout au moins certains d'entre eux, entendent beaucoup parler de notre P.L.U.-Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau sigle vient en remplacer un autre, beaucoup plus ancien, le P.O.S.-Plan d'Occupation des Sols. Derrière tout cela se cache un très épais document administratif, plutôt austère, qui est sans aucun doute le document le plus important pour l'organisation et la gestion d'une commune aussi bien pour la vie de tous les jours que pour son développement.

Le cadre de notre commune est apprécié d'une grande majorité d'entre nous et nos visiteurs ont plaisir à nous le faire remarquer. Mais alors si on est si bien, pourquoi changer ?

Tout simplement parce qu'il fallait mettre en conformité nos règlements avec la nouvelle législation en vigueur sur l'urbanisme et les adapter à l'évolution de notre territoire et de la Société. Et aussi parce qu'il est apparu à vos élus qu'il était indispensable de traduire par un document très officiel, leurs grands objectifs politiques :

- la préservation du caractère architectural de Marolles en indiquant des formes urbaines en harmonie avec l'existant et la redéfinition des périmètres de protection de nos monuments historiques,
- renforcer toutes les démarches de préservation du cadre de vie et des espaces verts notamment par le biais de liaisons douces – piétonnes et cyclables – ou de mesures de protection de notre patrimoine forestier,
- diversifier l'Habitat en réponse aux besoins identifiés et malheureusement préoccupants pour les jeunes et les personnes âgées,
- respecter les politiques gouvernementales en particulier en matière de mixité sociale ou d'accueil des gens du voyage,
- valoriser le Centre Ancien en créant une liaison plus forte entre le Vieux Village et l'habitat plus récent,
- aménager par une urbanisation raisonnée, la dernière zone agricole de notre commune : les anciennes serres de la Ferme aux Roses.

Le travail est en cours, la concertation avec tous les acteurs est menée en toute clarté. Ce document a pour ambition de vous informer, mais aussi de provoquer des réactions, des interrogations. La participation de chacun est indispensable pour que notre P.L.U. traduise les ambitions de tous pour leur cadre de vie, mais aussi pour celui des générations futures.

Il faut se souvenir de ce qui nous a été légué par nos aînés ! Nous pouvons, nous devons faire mieux encore. Cet « outil administratif » traduira, j'en suis certain, notre souhait de vivre ensemble « encore mieux » dans le respect de nos libertés individuelles. »



Alain Josse

Maire de Marolles-en-Brie

# LES CARACTERISTIQUES DE NOTRE TERRITOIRE

Le travail de formalisation d'un Plan Local d'Urbanisme permet d'établir un certain nombre de documents, dont un P.A.D.D. et un rapport de présentation du territoire, dans lequel on trouve un diagnostic.

**P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

Ce diagnostic a pour objectif de réaliser une cartographie de la commune afin de révéler ses principales caractéristiques, son identité propre.

Le cadre de vie marollais dans lequel nous vivons quotidiennement est ainsi détaillé pour nous rappeler combien il est agréable et préservé.

## Présentation administrative et géographique

Avec une superficie de 459 hectares, notre commune est typique des communes périurbaines, entre grands domaines agricoles et proximité d'agglomération. Elle bénéficie d'un environnement extrêmement préservé puisqu'elle est adossée à la forêt Notre Dame, et que les deux tiers de son territoire sont occupés par les espaces naturels qui longent la vallée du Réveillon ou la forêt domaniale. La partie urbaine s'est développée en 30 ans à partir d'un cœur de village de 300 habitants, sous forme de lotissements pavillonnaires.

Les visiteurs comme les Marollais sont séduits par la qualité exceptionnelle de l'environnement. En effet notre territoire bénéficie d'un cadre particulièrement vivant préservé aux portes de Paris.

## Éléments historiques

L'histoire de notre commune est liée à l'installation de grands domaines aristocratiques qui ont marqué au fil du temps le territoire par le tracé de perspectives, l'aménagement des forêts et des espaces agricoles.

Avec la réalisation de la première Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de Marolles.

A côté de plusieurs monuments classés, notre bourg, à l'architecture briarde typique, est un vrai pôle identitaire.

## Aménagement de l'espace

L'aménagement urbain, dont l'origine date de 1974, est systématiquement pensé en termes qualitatifs : préservation de l'esthétique architecturale, urbanisation peu dense, réalisation d'une véritable trame verte, conservation d'importants espaces libres ou naturels.

Seuls 9% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ce sont les conditions d'un gage de qualité de vie aux atouts indéniables, mais qui induisent des contraintes structurelles que le P.L.U. tente d'atténuer :

### - les déplacements routiers

Aujourd'hui, la voiture est le mode de déplacement dominant et la réalisation d'un urbanisme peu dense et aéré implique des voyages importants et fréquents pour se rendre sur les lieux de vie et de commerces.

D'autre part, la RN19 est l'unique axe structurant du secteur, présentant de vrais problèmes de circulation et de sécurité routière.

Résidences de l'Orangerie et des Prés du Réveillon.

### - typologie des logements

Avec la prédominance du mode pavillonnaire, le parc de l'habitat est essentiellement constitué de grands logements destinés à l'accueil des familles. Malgré quelques réalisations récentes, le parc n'est plus en mesure de répondre aux besoins nouveaux et diversifiés qui s'expriment.

Décohabitation des ménages, accueil des jeunes ménages ou des personnes vieillissantes ne pouvant plus vivre en pavillon.

### - la position périurbaine

La qualité du cadre résidentiel est liée à la présence d'espaces naturels de la forêt Notre Dame, de la vallée du Réveillon et d'un centre ancien au patrimoine bâti préservé.

Ces espaces remarquables subissent la poussée générale du développement de l'agglomération parisienne.

**Ce sont autant d'enjeux de préservation et de réhabilitation de notre commune qui doivent trouver des réponses dans un projet durable pour les quinze ans à venir. C'est l'objectif du nouveau Plan Local d'Urbanisme, fixé par la municipalité.**



## LES DOCUMENTS DU P.L.U.

### Le P.A.D.D. : les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D., « clé de voûte » du Plan Local d'Urbanisme, a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est composé d'orientations générales. Celles-ci doivent respecter 3 principes essentiels :

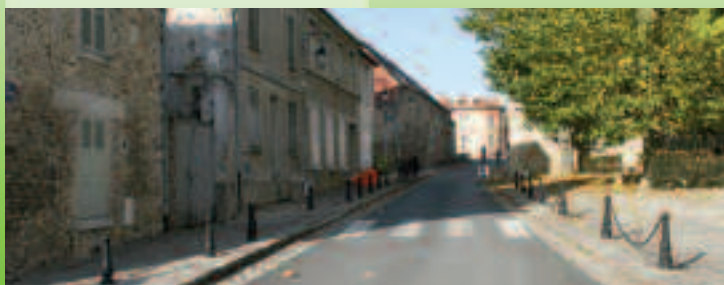
- **Equilibre**, entre développement urbain et protection des espaces naturels et des paysages.
- **Diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale.
- **Respect** de l'environnement.

La définition des orientations générales a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation, lors des réunions publiques et des Commissions Extra Municipales.

#### Huit orientations générales ont été définies :

- maintenir l'équilibre entre milieux urbain et naturel dans un cadre de grande qualité,
- mieux gérer les déplacements,
- protéger le site de la forêt Notre Dame et le ru de la vallée du Réveillon, améliorer la qualité de l'environnement,
- promouvoir une centralité nouvelle pour le village tout en préservant son identité, ses patrimoines bâtis et ses parcs,
- reconquérir les terrains entre village et habitat pavillonnaire en mettant en œuvre une diversification des occupations et une mixité sociale de l'habitat,
- conforter l'activité économique et apporter une offre d'emploi nouvelle dans un cadre intercommunal,
- réinvestir les espaces issus de la déviation de la RN 19 en les rattachant à la vallée du réveillon,
- rassembler tous les acteurs du projet dans une démarche de participation.

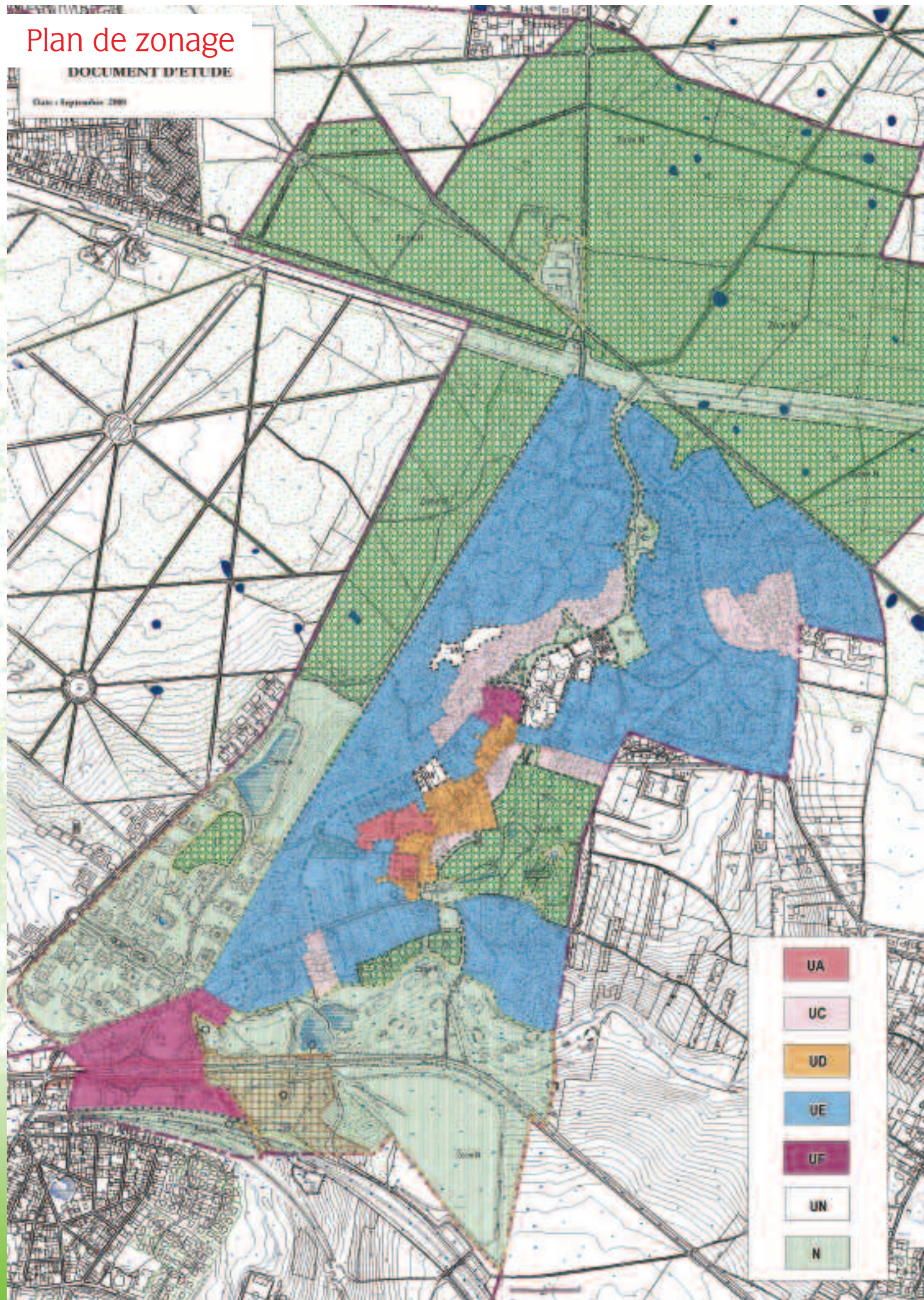
Elles ont fait l'objet d'une présentation en Conseil Municipal, le 28 novembre 2006.



# Plan de zonage

DOCUMENT D'ETUDE

Date : Septembre 2000



## Les orientations d'aménagement

Les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Le P.L.U. de Marolles prévoit les orientations d'aménagement qui suivent :

Son tracé rejoindra le bas de l'avenue de la Belle Image au Centre Commercial des Bruyères. Itinéraire projeté : Chemin vert puis Chemin Derrière les Clos.

1) Le développement du maillage pistes et bandes cyclables : afin de compléter le maillage existant sur la commune. La création d'une piste cyclable est en projet.

Au sud de la RN19 entre les emprises des 2 projets routiers RN19 et RD33 dont les tracés restent à préciser.

2) Conformément au schéma départemental approuvé le 31 mars 2003 et en application de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, une aire d'accueil de 10 emplacements (20 places) est prévue pour le territoire de la Communauté de Communes du Plateau Briard, sur un terrain situé sur la commune de Marolles-en-Brie.

Partie Nord de la zone UA.

3) Le schéma d'aménagement pour le secteur dit des « Serres de la Ferme aux Roses » 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 Centre Ancien et habitat plus récent. Ce schéma définit les principes d'organisation des allées, dessertes, liaisons douces, implantation de constructions, qui ne sont en aucun cas l'expression d'un plan masse.

P.L.H. : Programme Local de l'Habitat.

4) Le renforcement de la mixité sociale de l'habitat : conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) et la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) et dans le respect des orientations du P.A.D.D. et des objectifs définis par la Communauté de Communes du Plateau Briard dans son P.L.H. : « Toute nouvelle opération immobilière supérieure à 30 logements sur le terrain communal devra comprendre une proportion d'au moins 30 % de logements sociaux ».

## Le règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme fixe les nouvelles règles qui permettront d'encadrer les constructions à venir afin qu'elles s'intègrent dans les quartiers et ne gênent pas de nuisances pour le voisinage.

Pour Marolles-en-Brie, le règlement prévoit deux zones :

■ **Zone N** (zone naturelle) 309 hectares.

Elle couvre les espaces naturels et les espaces boisés protégés :

La Forêt Notre Dame, la Vallée du Réveillon, le Prieuré, le Domaine du Cheval Français (domaine de Gros Bois) et la Coulée verte.

■ **Zone U** (zone urbanisée) 150 hectares.

Elle couvre l'urbanisation existante et se décline en :

■ **Zone UA** : nouvelle zone (voir paragraphe « ce qui va évoluer »),

■ **Zone UC** : quartiers présentant une morphologie en ordre contenu, semi dense (Parc au Cheval, Porte des Bois...),

■ **Zone UD** : quartier du Centre Ancien et son faubourg,

■ **Zone UE** : quartiers pavillonnaires peu denses, qui comprend sept secteurs et dont le règlement est modulé suivant la taille des terrains notamment (Z.A.C. Notre Dame, avenue de Gros Bois...),

■ **Zone UF** : secteurs spécifiques d'activités,

□ **Zone UN** : équipements publics.

Se référer au document central.

## Le plan de zonage

Il s'agit de mettre en forme graphiquement une gestion du territoire communal en déterminant différentes zones dans lesquelles les règles de constructibilité s'appliquent selon les secteurs concernés.

# CE QUI VA EVOLUER DU P.O.S. AU P.L.U.

- une nouvelle rédaction conforme à la législation en vigueur (lois S.R.U. et U.H.),
- une harmonisation et une simplification du règlement,
- le renforcement de l'équilibre entre bâti et espaces verts,
- l'intégration des énergies renouvelables,
- la garantie de l'intégrité des espaces naturels et forestiers,
- la création d'une nouvelle zone « UA » qui réorganise les continuités urbaines entre les quartiers du Centre Ancien et l'habitat plus récent tout en valorisant le caractère briard de l'ancien village. Le règlement s'est attaché à reproduire les caractéristiques architecturales et à préserver les riverains des vues directes. Il s'agit d'une zone d'habitation semi-dense, en cœur de ville, pouvant comporter des constructions individuelles et également de petits ensembles. Elle correspond à la partie du Centre Ancien à redynamiser. Elle comprend une partie Nord dite « îlot des serres » qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement et une partie Sud dite « îlot Mairie ».

Murs en pierres, hauteurs et emprises au sol des bâtiments limitées...

Distances en limites séparatives.

## LA CONCERTATION

Depuis la première réunion publique de lancement du P.L.U., le 6 avril 2006, vous avez été nombreux à participer aux différentes réunions et expositions organisées par la Municipalité.

### Les temps forts :

- Les 11 et 18 mai 2006, réunions publiques sur l'élaboration du diagnostic.
- Le 21 septembre 2006, réunion publique sur les orientations générales du P.A.D.D.
- Le 27 novembre 2007, réunion publique sur le projet de zonage et de règlement de la zone UE. Présentation de l'étude sur le projet d'aménagement par l'A.F.T.R.P.
- Le 15 septembre 2008 à l'école de La Forêt, présentation du projet de règlement des zones urbaines et des zones naturelles.
- Le 2 octobre 2008, réunion avec les riverains concernés par le projet d'aménagement.
- Le 15 octobre 2008, réunion publique à l'école des Buissons, bilan de concertation.

A.F.T.R.P. : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (notre consultant).

De plus, tout au long de l'élaboration du projet du P.L.U., la Commission Extra Municipale, composée d'élus et de Marollais, a suivi et participé aux différentes étapes. Du 16 juillet au 18 octobre, une exposition sur le projet du Plan Local d'Urbanisme a été présentée aux Marollais, en Mairie, à l'école de La Forêt et au Gymnase.

Le 18 Octobre, en clôture de l'exposition M. Nevache, Secrétaire Général de la Préfecture et Sous-Préfet de notre arrondissement est venu prendre connaissance du projet P.L.U. A cette occasion, M. Nevache a souligné la qualité pédagogique de l'exposition et a tenu à saluer la dimension républicaine de notre Plan Local d'Urbanisme.



# PROCHAINES ETAPES

La première phase de concertation vient de s'achever avec la visite du Secrétaire Général de la Préfecture, sous-préfet de notre arrondissement.

Nous entrons maintenant dans la phase de procédure qui doit nous conduire à l'adoption définitive de notre Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

**Le 18 novembre** : conseil municipal extraordinaire.

Ce conseil votera notamment trois délibérations principales :

- arrêt du Plan Local d'Urbanisme (avec validation du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et du bilan de concertation),
- arrêt du périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France,
- saisine du Tribunal pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

**Jusqu'à fin février 2009**, les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) auront trois mois pour rendre leur avis sur l'intégralité des documents votés en conseil municipal.

**Début mars 2009** : lancement de l'enquête publique en mairie de Marolles, pour un mois (sauf si le conseil décide de prolonger à deux mois). Un registre d'enquête publique sera ouvert et mis à disposition de tous. Le commissaire enquêteur nommé par le Président du Tribunal tiendra des permanences à destination de l'ensemble des Marollais. Il devra réaliser la synthèse de l'ensemble des observations orales ou écrites, et établira un rapport qui sera porté à la connaissance de Monsieur le Maire.

**Mi-avril ou mi-mai 2009** : l'ensemble des avis (Personnes Publiques Associées et enquête publique) sera étudié par la municipalité de manière à produire un document définitif qui sera approuvé par le conseil municipal.

**Mi-avril ou mi-mai 2009** : le document définitif sera adressé au Préfet pour contrôle de légalité et approbation.

**Le Plan Local d'Urbanisme de notre commune, dont l'acte fondateur date de novembre 2006, aura ainsi suivi toutes les étapes légales de réalisation, avec une longue période d'étude et de concertation, puis une période de procédure administrative.**

**Les P.P.A.** sont : le Préfet, l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.), le Conseil Régional (C.R.), l'Agence des Espaces Verts (A.E.V.), le Conseil Général (C.G.), la Communauté de Communes du Plateau Briard (C.C.P.B.), le Syndicat des Transports d'Ile de France (S.T.I.F.), le SIVOM de la vallée d'Yerres et des Sénarts, le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Villeneuve-Saint-Georges (S.I.A.R.V.), les chambres consulaires (Commerce, Métiers, Agriculture), les communes limitrophes à Marolles.



**Parution en novembre 2008**

*Mentions légales*

**Directeur de publication** : Alain JOSSE

**Comité de rédaction** : Elisabeth LE BEHEREC  
et Frédéric BASSOULET

**Maquettiste** : Mickaël BARNIER

Tirage : 2000 exemplaires  
Ville de Marolles-en-Brie