

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

Commune de MAROLLES-EN-BRIE

**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES
RELATIVES AUX :**

**PROJET D'ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

**PROJET DE MODIFICATION DES
PERIMETRES DE PROTECTION DES
MONUMENTS HISTORIQUES**

**PROJET DE ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT**

Du 27 avril 2009 au 30 mai 2009

***RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR***

Le commissaire enquêteur
Christian BALICOT



NAME

SOMMAIRE DU RAPPORT

1. PRESENTATION DES ENQUETES.....	5
1.1 Présentation de la commune.....	5
1.2 Le cadre juridique des l'enquêtes.....	8
1.2.1 Le porter à connaissance.....	10
1.3 Bilan de la concertation préalable.....	14
1.3.1 La concertation préalable avec la population.....	14
1.3.2 Avec les personnes publiques associées.....	15
1.4 Les dispositions du projet de PLU.....	16
1.4.1 Les objectifs du présent PLU.....	16
1.4.2 Des contraintes et certains déséquilibres.....	17
1.4.3 Les orientations générales.....	19
1.4.4 Les orientations d'aménagement.....	32
1.5 Présentation et définition des zones.....	34
1.5.2 La présentation des zones.....;	35
1.5.2.1 Les zones urbaines.....	35
1.5.2.2 Les zones naturelles N.....	45
1.5.2.3 Les espaces boisés classés.....	46
1.6 Incidences du PLU sur l'environnement.....	46
1.7 L'enquête relative au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques..	49
1.7.1 Les textes applicables.....	49
1.7.2 Les monuments concernés.....	50
1.7.3 Les périmètres proposés.....	50
1.8 L'enquête relative au projet de zonage d'assainissement.....	51
1.8.1 Objectif du zonage d'assainissement.....	51
1.8.2 Des compétences déléguées.....	52
1.8.3. Bilan de l'existant.....	52
1.8.3.1 Les eaux usées.....	52
1.8.3.2 Les eaux pluviales.....	53
1.8.4 Les solutions proposées.....	54
1.8.5 Le zonage retenu.....	54
1.9 Description du dossier d'enquêtes.....	55
1.9.1 Rappel des textes.....	55
1.9.2 Composition du dossier.....	60
2. ORGANISATION, DEROULEMENT DES ENQUETES.....	67
2.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités des enquêtes.....	67
2.2 Publicité des enquêtes.....	68
2.3 Déroulement des enquêtes.....	68

2.4 Clôture des enquêtes.....	70
2.5 Bilan de la participation du public.....	70
3. AVIS ET OBSERVATIONS.....	72
3.1 Examen des observations du public.....	72
3.1.1 Description (abrégée) des observations individuelles.....	73
3.1.2 7 documents préimprimés.....	89
3.1.3 Des pétitions	91
3.1.4 Les courriers.....	91
3.2 Examen des observations du public.....	92
3.2.1 Réponses aux observations par le représentant de la municipalité.....	92
3.2.2 Analyse des observations du public.....	93
3.2.2.1 Le Centre Ancien, la zone UA.....	93
3.2.2.2 L'aire d'accueil des gens du voyage.....	105
3.2.2.3 Les liaisons douces.....	107
3.2.2.4 Classement de zone TC ou monuments historiques.....	108
3.2.2.5 Sur le règlement.....	110
3.2.2.6 Le plan de circulation.....	112
3.2.2.7 La concertation.....	113
3.1 Avis des Personnes publiques Associées.....	113
3.1.1 Ont été consultés.....	113
3.1.2 L'avis de l'Etat.....	114
3.1.3 Observations du Conseil Général du Val-de-Marne.....	119
3.1.4 Observations du Conseil Régional d'Ile de France.....	120
3.1.5 Observations et avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne.....	121
3.1.6 Observations et avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne.....	122
3.1.7 Avis du Syndicat des transports d'Ile de France.....	123
3.1.8 Observations du Syndicat Intercommunal pour l'assainissement de la Région de Villeneuve-Saint-Georges.....	123
3.1.9 Avis des communes limitrophes.....	124
3.1.10 Observations de la SNCF.....	124

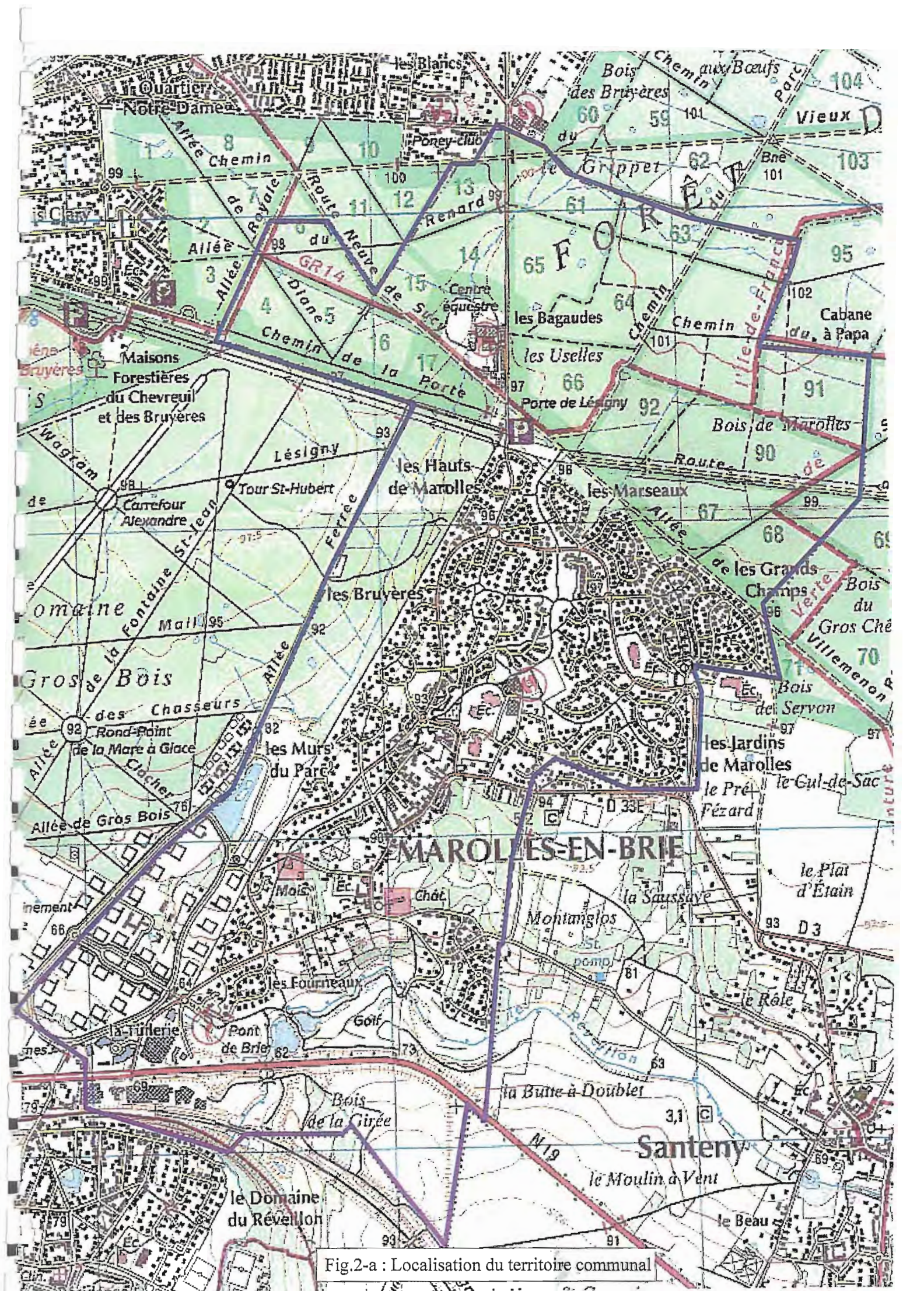


Fig.2-a : Localisation du territoire communal

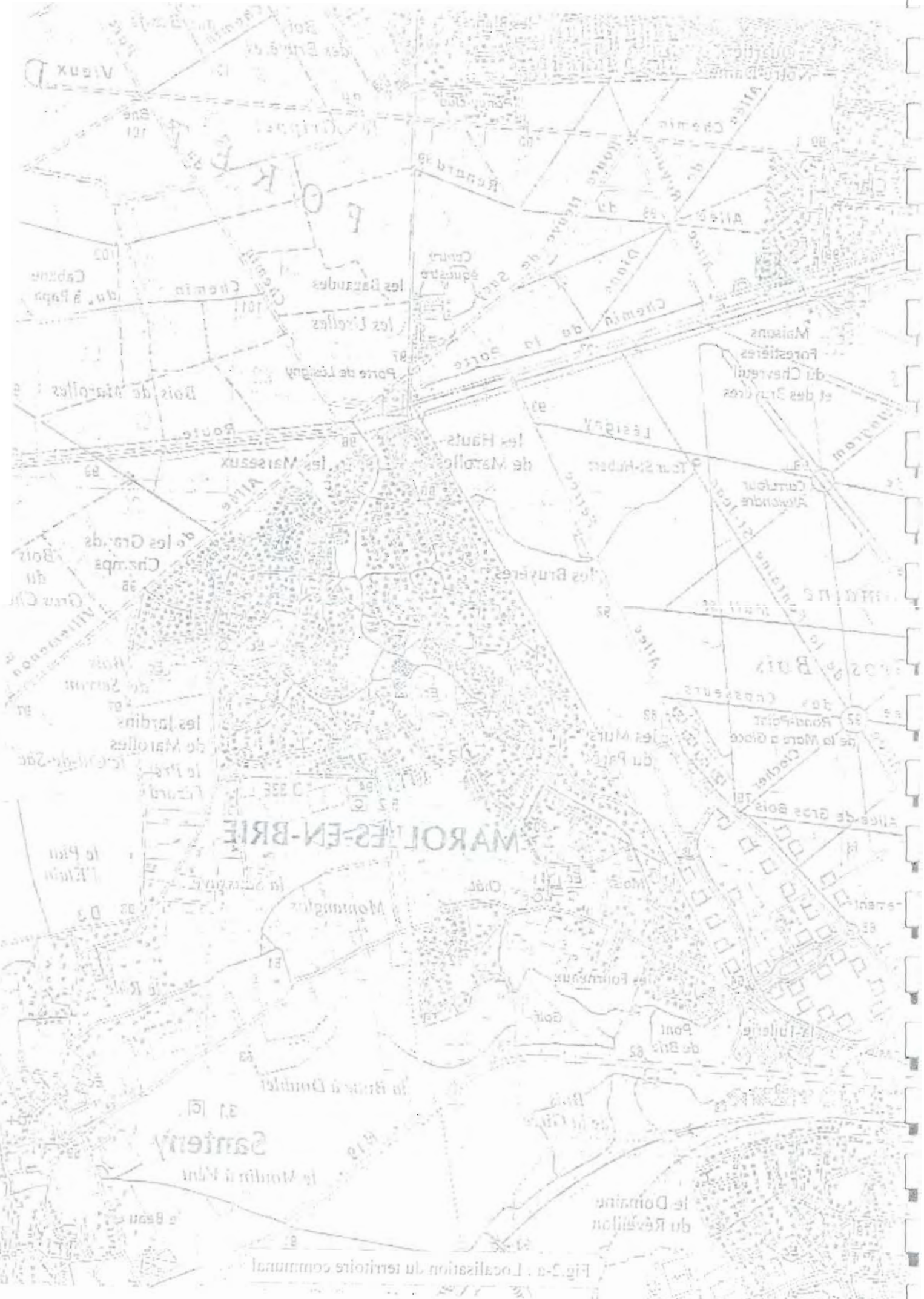


Fig. 2 - Localisation du territoire communal

1. PRESENTATION DES ENQUETES

1.1 *Présentation de la commune.*

Marolles en Brie est une commune périurbaine de la région Ile de France située à 21km 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 couvre 459 hectares.

Située à 5km de la station RER de Boissy-Saint-Léger et à 8km de Créteil Préfecture, elle est géographiquement située aux confins de la Brie, et 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 en Brie était la commune la moins peuplée du département. Elle fait désormais partie de la Communauté de Communes du Plateau Briard qui regroupe une sixième commune : Varennes-Jarcy. Elle compte 5191 habitants en 1999 et est désormais, en nombre, la deuxième commune du Plateau Briard.

La commune est bordée :

- Au Nord par la forêt Notre-Dame sur 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 le domaine du Réveillon sur la commune de Villecresnes.
- A 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.

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

Les constructions réalisées ensuite, le long des voies principales avant les années 1970 ou en lotissements dans les années 1970-80, ont su concilier suivant chaque quartier un équilibre entre densité et espaces libres.

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 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.

Puis dans les années 70-80, la ZAC Marolles Notre-Dame, réalisée sur 183 hectares avec essentiellement des secteurs résidentiels pavillonnaires sous forme de lotissements, est venue se substituer aux terres agricoles de cette partie du plateau. Parallèlement les grands espaces naturels du Cheval Français et du golf du Réveillon ont été aménagés.

Marolles en Brie constitue aujourd'hui 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. Sa qualité résulte principalement d'une hauteur et d'une densité modérées des constructions avec une part importante d'espaces libres.

Chacune des différentes formations urbaines réalisées sur Marolles sont de faible hauteur, présentent une homogénéité de volume de toitures et de matériaux, des espaces libres ou des jardins importants.

- ***Des édifices remarquables***

L'église Saint Julien de Brioude : classée monument historique depuis le 24 avril 1909 date successivement des IXe, XIIe et XVIIIe siècles.

La Belle Image : édifice réalisé au 9 de la rue du Pressoir date des XVIIe et XVIIIe siècle, est classé monument historique depuis le 29 mars 1972;

Le château du Prieuré : Cette demeure qui date des XVIIIe et XIXe siècle, est à l'inventaire des monuments historiques depuis le 26 janvier 1978.

Les pavillons d'entrée du château du Buisson : Edifiés vers 1785 au 2 et 4 avenue des Buissons, ces deux pavillons d'entrée et leur grille qui subsistent du château des Buissons, sont à l'inventaire des monuments historiques depuis le 5 novembre 1975.

La ferme de Combault : Cet édifice réalisé aux angles des rues Bezançon et des Orfèvres aux XVIIIe et XIXe siècle, est l'ancienne ferme seigneuriale de Marolles dont on trouve trace dès le XIIe siècle.

La ferme de Vaurichard : Située 7, rue Pierre Bezançon, cette ferme édiflée au XVIIIe siècle appartenait au Prieuré.

D'autre part, la qualité architecturale des rues et des constructions du village lui valent d'être en site inscrit depuis le 21 juillet 1982. Sont comprises en site inscrit les rues Pierre Besançon et du Pressoir dans sa partie Sud, et une partie de la rue des Orfèvres jusqu'au bout de la rue de la Ferme de Combault. Le village comprend aussi de nombreux puits remarquables.

- **Des sites et paysages naturels et urbains**

La forêt Notre-Dame : Cette forêt qui représente une superficie totale d'environ 2022 hectares dont 1437 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. La mise en place d'un périmètre de protection de l'arc boisé va renforcer le périmètre de la forêt.

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. 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 ses aménagements paysagers.

Le domaine du Prieuré : C'est un espace pour partie boisé, remarquable, issu d'un domaine aristocratique et pour partie ouvert. Il comprend des édifices classés aux Monuments historiques (le château et l'église), mais il est cependant morcelé en plusieurs propriétés avec quelques constructions récentes.

- **Le contexte intercommunal.**

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 de l'identité rurale d'un territoire périurbain, de préserver un cadre de vie de qualité tout en favorisant un développement économique et social harmonieux.

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 : Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, pour une population de 24736 habitants en 1999.

Le Plateau Briard est un territoire en retrait au regard du Val de Marne, qui semble bien plus proche des territoires de Seine et Marne que d'une ville comme Créteil. Il peut être caractérisé comme un territoire situé aux limites de l'agglomération parisienne, offrant peu d'emplois sur le lieu des résidences. **C'est un territoire rural essentiellement résidentiel habité par des urbains.**

La desserte du territoire en transport est faible. La RN 19, qui est le seul axe structurant, relie la Communauté de Communes à des axes de circulation plus importants comme la RN 104 ou l'autoroute A 86. La RN 19 traverse le Nord du Plateau Briard d'Ouest en Est, mais cette route est souvent engorgée et souffre de saturation. Un projet de déviation est aujourd'hui à

l'étude. On peut cependant noter la proximité de la Francilienne, à l'Est.

La desserte en transport ferroviaire et transports en commun est limitée. La station RER la plus proche est celle de Boissy-Saint-Léger.

1. 2 Le cadre juridique des enquêtes :

Les présentes enquêtes publiques ont pour objets :

- **L'étude du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**
- **L'étude du projet de modification du périmètre de protection des Monuments Historiques.**
- **L'étude du projet de zonage d'assainissement.**

Elle prennent en compte les lois et directives réglementaires suivantes :

- **Le code de l'environnement** en ses articles L123.1 à L123.16 concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et le décret modifié n°85.463 du 23 avril 1985
- **La loi n° 78.753 du 17 juillet 1978** modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.
- **La loi n°83.630 du 12 juillet 1983**, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement. Le cadre législatif et réglementaire de l'urbanisme a été profondément réformé depuis la dernière évolution du P. O. S. approuvé le 25 janvier 2000 et sa révision décidée par la commune de Marolles en Brie se place désormais dans le nouveau cadre législatif
- **La Loi n° 2000 - 1208 sur la Solidarité et le Renouveau Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000**, publiée au journal officiel du 14 décembre 2000, qui a remplacé les POS par les PLU;

Elle introduit la prise en compte du concept de **développement durable** dont elle définit précisément, au travers de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme quelques principes fondamentaux :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels et paysagers, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles, ainsi que*

d'équipements publics.

- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des sites paysagers naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.*

Elle intègre les lois suivantes :

- **la loi d'orientation pour la ville** du 13 juillet 1991 qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat ;
- **la loi d'orientation agricole** du 9 juillet 1999 sur la préservation de l'espace rural et agricole ;
- **la loi sur le bruit** du 31 décembre 1992 et « **Barnier** » du 2 février 1995 sur la préservation de l'habitat le long des voies de communication ;
- **la loi paysage** du 8 janvier 1993 sur la sauvegarde de la valorisation et la maîtrise du patrimoine naturel, paysager, architectural et archéologique ;
- **la loi sur l'eau** du 3 janvier 1992 sur la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- **la loi sur l'air** et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 sur la rationalisation des déplacements ;
- **La loi relative à la lutte contre l'exclusion** du 29 juillet 1998 ;
- **La loi relative à l'accueil des gens du voyage** du 5 juillet 2000;
- **La loi relative à la lutte contre le bruit** du 31 décembre 2002;
- **La loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui modifie la structure et le contenu du dossier (rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, Projet d'Aménagement et de Développement Durable etc ...) ainsi que la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires.
- **Le code général des collectivités territoriales** articles L.2224-7 à 12 et notamment l'article L.2224-10.

En outre, le P.L.U doit être compatible avec des documents hiérarchiquement supérieurs qui s'imposent à la commune et qui modifient le contexte territorial

On appelle compatibilité, le fait de respecter les principes directeurs

fondamentaux du document hiérarchiquement supérieur. Néanmoins et sans entrer en contradiction avec ceux-ci, le P.L.U peut adapter les principes aux circonstances géographiques locales.

Le P.L.U de Marolles en Brie doit donc être compatible avec :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)** approuvé le 26 avril 1994;
- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF)** approuvé le 15 décembre 2000, conformément à la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- **Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage**

1.2.1 Le porter à connaissance :

Le porter à connaissance du Préfet fixe des dispositions applicables au territoire de la commune de Marolles en Brie afin que le futur PLU prenne en compte des éléments impératifs.

a. **le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme** définit l'ensemble des principes fondamentaux que les documents doivent respecter :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels et paysagers, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles, ainsi que d'équipements publics.*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des sites paysagers naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.*

b. **le schéma directeur de la région Ile de France** dont certains éléments incitent sur la protection et la valorisation des espaces naturels : espaces boisés et vallée du Réveillon.

c. **le plan de déplacements urbains** qui incite à la création des plans locaux de déplacements à l'échelle intercommunale et à l'initiative d'un EPCI. Aujourd'hui, le dossier n'est pas encore à l'étude. Au-delà, les dispositions du plan de déplacements urbains doivent être prise en compte dans le PLU : amélioration des lignes de bus, politique locale

de stationnement, valorisation des circulations douces, maîtrise de l'usage de l'automobile.

d. des dispositions en matière d'habitat et de diversité des fonctions urbaines

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer, notamment, la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines et la prise en compte des besoins présents et futurs en matière d'habitat, ce qui inclut implicitement les gens du voyage.

- La mise en œuvre du décompte des logements sociaux introduit par l'article 55 de la loi SRU a confirmé que la commune de Marolles en Brie comptait moins de 20% de logements sociaux. Dans ce contexte, la commune doit prendre les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation de ces logements. L'effort de rattrapage prévu par l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation a été très significativement engagé sur la commune depuis 2001 et doit être poursuivi à travers les dispositions complémentaires du PLU (acquisitions foncières, aide au financement du logement social...)

- L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal qui relève d'une compétence optionnelle retenue par la Communauté de Communes de Plateau Briard et qui a été adoptée par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2007.

- Conformément à la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, la commune de Marolles en Brie, en tant que commune de plus de 5000 habitants, figure au schéma départemental approuvé le 31 mars 2003; Le principe est de favoriser les aires de 15 à 20 emplacements, soit un besoin d'un site pour la Communauté de Communes du Plateau Briard et une étude lancée en juin 2004 préconise l'aménagement d'une aire de 20 emplacements sur un terrain appartenant à la commune de Marolles en Brie à proximité de la RN 19.

- Le PLU doit permettre la satisfaction des besoins en matières d'activités économiques, notamment commerciales, afin d'assurer la diversité des fonctions urbaines.

e. La protection et la mise en valeur des monuments historiques, des sites et paysages

- le PLU de Marolles en Brie devra prendre en compte la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, notamment son article 3, qui permet l'identification dans le PLU d'éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur. Ainsi, une attention particulière sera portée à la vallée du Réveillon, afin que les

bords de celle-ci ne soient pas progressivement urbanisés. Les autres espaces sensibles sont le centre ancien et les zones frontières entre les lotissements et la forêt.

La commune de Marolles en Brie dispose de plusieurs protections au titre des monuments historiques et des sites. L'élaboration du PLU est l'occasion de modifier plusieurs périmètres, conformément à l'article R.123-15 du code de l'urbanisme et l'article 40 de la loi SRU.

Le rapport de présentation devra également fournir toute information disponible sur les potentialités archéologiques de la commune, en considérant la loi du 27 septembre 1941 modifiée, la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret du 16 janvier 2002;

f. Les contraintes liées à l'environnement

- En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment ses articles 13 et 14), les classements sonores des voiries nationales et départementales, du réseau ferroviaire et du transport en commun en sites propres ont été approuvés par arrêtés préfectoraux le 3 janvier 2002; Les annexes du PLU devront indiquer le périmètre des secteurs de Marolles en Brie affectés par le bruit et les prescriptions d'isolement acoustique en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

- Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Val de Marne, approuvé en 1997, a été révisé le 20 mars 2000 par arrêté préfectoral. Le PLU devra préciser, dans ses annexes, les dispositions adoptées ou envisagées pour satisfaire le plan départemental.

- L'établissement d'un plan de prévention des risques de mouvements de terrain 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. D'autre part, 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.

g. Les servitudes d'utilité publique

En application des articles L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme, le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

- Servitudes de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits définissant un périmètre de protection aux abords de :

- L'église Saint-Julien de Brioude(CI.MH. 24 avril 1909)

- La maison dite « Belle Image » (Cl.MH. 29 mars 1972)
 - L'ancien château des Buissons (Inv.MH. 5 novembre 1975)
 - Le château du Prieuré (Inv.MH. 26 janvier 1978)
 - Le château de Grobois situé sur la commune de Boissy-Saint-Léger (Cl.MH. 1^{er} avril 1948, Inv.MH. 15 juillet 1964)
- Servitudes de protection des sites et des monuments naturels: le centre ancien du village est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Val de Marne (S.ins. 21 juillet 1982)
 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - Servitudes relatives aux chemins de fer s'appliquant le long de la ligne TGV
 - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport d'Orly, prises en considération le 5 juin 1992 par décret.
 - Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications.
 - Servitudes relatives aux couloirs de passage des lignes à haute tension.
 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine (périmètre de protection rapprochée au lieu dit « La Fontaine Froide »; périmètre de protection éloignée pour « Montanglos »)
 - Servitudes relatives aux canalisations de gaz Haute Pression.

h. Eaux et milieux aquatiques

Le Code de l'Environnement, le Code Général des Collectivités Territoriales, le décret 94-469 du 3 juin 1994 et les arrêtés du 22 décembre 1994 fixent le cadre législatif et réglementaire dans lequel la collecte et le traitement des eaux usées domestiques peuvent s'effectuer. Les décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 précisent la nature des installations, ouvrages, travaux et activités à des fins non domestiques soumis à autorisation ou à déclaration auprès du Préfet.

- La commune doit délimiter les zones d'assainissement prévues et définies à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette délimitation doit faire l'objet d'une enquête publique et peut s'effectuer lors de l'élaboration du PLU conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement doivent figurer, à titre informatif, dans les annexes du PLU.

- Marolles en Brie est compris dans le périmètre d'agglomération d'assainissement de la zone centre de la région Ile de France. A ce titre, la commune doit élaborer un programme d'assainissement comportant un diagnostic du système d'assainissement existant et qui sera approuvé par la Conseil Municipal.

- Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

1.3 Bilan de la concertation préalable.

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2005.

La loi n'impose aucune règle et les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relatives à l'application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public en retenant trois critères d'élaboration :

- le moment de la concertation : celle-ci doit se dérouler suffisamment en amont de la procédure et avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles;
- La durée de la concertation qui doit être suffisante pour permettre une bonne information de la population;
- La mise en place de moyens et de supports permettant de recueillir les avis et les observations du public;

1.3.1 La concertation préalable avec la population :

La municipalité a défini dans sa délibération du 18 octobre 2005 les modalités de la concertation.

Tout au long de la phase d'élaboration, depuis la première réunion publique de lancement le 6 avril 2006 jusqu'à la clôture de la première phase de concertation avec M. le Secrétaire Général de la Préfecture, le 18 octobre 2008, la municipalité a souhaité que chaque Marollais puisse s'informer sur la démarche en cours et sur les tenants et aboutissants du PLU.

Elle a ainsi développé une logique de rencontre qui s'est traduite par de nombreux espaces d'expression :

- huit réunions publiques, dont une spécifiquement à destination des

riverains du secteur de l'îlot des serres de la Ferme aux Roses, secteur le plus concerné par le nouveau projet urbain;

- sept réunions de la commission Extra-Municipale, commission composée de 43 membres représentant équitablement l'ensemble des quartiers et des sensibilités de la ville;
- la commission d'urbanisme composée de huit élus, systématiquement réunie pour entériner les décisions et modifications prises dans les instances de concertation;
- une exposition itinérante consacrée à la présentation du projet de PLU, mise en place du 16 juillet au 18 octobre 2008;
- un cahier d'observations ouvert en mairie;
- La discussion directe avec tous les Marollais par le biais des permanences d'élus.

Ces rencontres ont révélé les inquiétudes de certain Marollais et ont permis de débattre sur le fond de manière à amender certaines options du Plan Local d'Urbanisme notamment sur les thèmes suivants :

- l'aménagement de l'îlot des serres de la ferme aux roses;
- l'aire des gens du voyage;
- les transports en commun et les problèmes de circulation;
- le développement des activités économiques et l'emploi;
- la préservation du bâti et de l'environnement;
- la construction de logements sociaux;

1.3.2 Avec les personnes publiques associées :

Les services ont été associés à la concertation par des réunions de travail sur le projet territorial. C'est à l'occasion du PLU que l'architecte des Bâtiments de France a redéfini son périmètre d'intervention. Le devenir des infrastructures routières nationales et départementales a été appréhendé avec les services de la DDE et le Conseil Général.

Réunis le 8 octobre 2008 après envoi d'un pré-dossier, les Personnes Publiques Associées ont émis un certain nombre de commentaires, qui ont ensuite fait l'objet d'une analyse et d'une application aux documents du PLU.

Ont participé a la réunion du 8 octobre 2008 :

- l'Agence Régionale des Espaces Verts d' Ile de France;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris;
- le SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts;
- le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Villeneuve Saint Georges;
- l'Architecte des Bâtiments de France;

- la Direction Départementale de l'Équipement;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne;
- le Conseil Général du Val de Marne.

La Chambre Régionale d'Agriculture et la Communauté de Communes du Plateau Briard, étaient excusées.

1.4 Les dispositions du projet de PLU:

- **Rappel de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.**

« les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

« ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P. A. D. D prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».....

1.4.1 Les objectifs du présent PLU :

Pour assurer son évolution et répondre à ses attentes, la municipalité de Marolles en Brie a mis en révision par délibération du 18 octobre 2005 son Plan d'Occupation des Sols (POS) soumis désormais au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain et la loi Urbanisme et habitat.

Les principaux objectifs énoncés dans la délibération prescrivant la révision sont :

- **Elaborer un document plus harmonieux et plus adapté qui s'intègre dans la démarche intercommunautaire.**
- **Clarifier et simplifier au maximum la réglementation publique.**
- **Réfléchir à une implantation de nouveaux équipements publics.**
- **Rechercher une implantation équilibrée des logements pour favoriser**

la mixité sociale et intergénérationnelle pour réaliser les objectifs du programme local de l'habitat.

- **Préserver, valoriser le patrimoine de l'ancien village en confortant son caractère briard.**
- **Maintenir sur l'ensemble du territoire l'équilibre entre le bâti et les espaces verts.**

1.4.2 Des contraintes et certains déséquilibres :

Sur le plan qualitatif, l'aménagement maîtrisé de la commune a permis la réalisation d'une urbanisation peu dense, accompagnée 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 ont mis en valeur les grands équipements emblématiques du centre hippique de Grosbois et du golf de Marolles en Brie.

C'est cette situation environnementale exceptionnelle, à la fois proche de Paris et dans un cadre préservé, que sont venus chercher les nombreux nouveaux habitants lors de leur installation dans la commune.

Mais, ce constat positif qui met en avant des atouts principalement environnementaux et qui confère 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.

- **Un fonctionnement urbain où les déplacements routiers sont prédominants .**

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. Sur le plan communal, la réalisation d'un urbanisme peu dense et aéré implique néanmoins des déplacements importants et fréquents pour se rendre sur les lieux de vie et de commerces.

Conformément aux objectifs du Plan de Déplacement Urbains (PDU), une meilleure organisation des déplacements axés sur les transports en commun, plus économes, moins polluants, s'inscrivant dans une démarche plus durable, peut être mise en place.

Celle-ci pourrait s'appuyer sur un développement de pôles d'emploi de proximité qui permettraient de diminuer l'importance de migration des actifs.

Sur le plan local, des modes de déplacements doux déjà existants peuvent être développés pour contribuer également à la diminution des gaz à effet de serre et améliorer la qualité de la vie.

- **Un territoire en entrée de ville aux multiples enjeux dépendant du devenir des infrastructures de déplacements nationales et départementales.**

La RN 19 est l'unique axe structurant du secteur. Elle présente des encombrements importants, des problèmes de sécurité. Elle génère des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques contraignantes.

Sa déviation, inscrite au Schéma Directeur de la Région Ile de France, ouvre la perspective de rattacher à la vallée du Réveillon un morceau de territoire actuellement enclavé. Un projet de déviation de la RD 33, prévu pour des enclaver la Communauté de Communes est à l'étude.

L'entrée de ville est également le lieu de convergence de projets environnementaux telle la liaison piétonne le long du ru du Réveillon ou, à proximité, le passage de la coulée verte régionale.

- **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'activité le long de la RN 19, ne dispose plus actuellement de capacités d'extension. Le développement d'une offre d'emploi nouvelle, conséquente, 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 de la Communauté de Communes du Plateau Briard.

- **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 en taille et typologie et à la nécessité de la mixité sociale de l'habitat.

La commune doit prendre en compte le phénomène de décohabitation des ménages, l'accueil des jeunes ménages, 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.

Marolles en Brie dispose d'espaces encore non bâtis présentant un potentiel d'évolution entre son habitat récent issu de la ZAC et le Centre Ancien, patrimoine à préserver. Ces espaces peuvent apporter un cadre harmonieux pour le développement d'un habitat plus diversifié.

- **Une évolution des équipements futurs à prévoir.**

Si Marolles est actuellement bien en équipements sociaux, culturels, sportifs ou associatifs, sa population évolue et de nouveaux besoins se font sentir qui constituent autant d'enjeux pour un niveau adéquat d'équipements pour les quinze années à venir.

- **Des patrimoines naturels et urbains reconnus mais fragilisés.**

La qualité du cadre résidentiel de Marolles en Brie est lié 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 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. Il est constitué de fermes ou de maisons basses souvent à simple épaisseur, organisées autour de cours ouvertes sur la rue qui répondaient à un usage ancien plus spécifiquement agricole.

Du fait de la pression foncière et de la résidentialisation, cet habitat déjà investi en résidence secondaire, tend à se renouveler, 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.

Le village peut être, à nouveau, le lieu d'un renforcement de la centralité pour la commune, permettant d'accompagner la reconquête des terrains peu valorisés entre celui-ci et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

L'ensemble de ces aspects constituent autant d'enjeux qui doivent trouver des réponses dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour les quinze prochaines années.

1.4.3 Les orientations générales.

Le projet d'aménagement définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisation. Certaines de ces orientations ont des conséquences

réglementaires directes car immédiatement liées au droit des sols, d'autres plus générales, ne trouvent nécessairement de traduction dans le règlement.

Orientation n°1 :

MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE MILIEU URBAIN ET NATUREL DANS UN CADRE DE GRANDE QUALITE.

Les enjeux du diagnostic:

C'est à la suite de l'aménagement de la ZAC de Marolles que se sont mises en place les grandes dominantes de l'occupation du territoire communal.

L'urbanisation qui s'est développée autour du village occupe la place centrale. Elle est venue à l'Est, jusqu'en limite du domaine naturel de Grosbois et au Nord, en limite de la forêt domaniale Notre-Dame. Elle a contourné, au centre, le domaine du Prieuré. Au Sud, elle occupe une partie du coteau du Réveillon sous la forme d'habitat pavillonnaire, peu dense, de grande qualité et très arboré.

Des trouées d'urbanisation ont subsisté entre le village et la ZAC, au sein desquels se concentrent pression foncière et enjeux futurs.

Si les espaces agricoles ouverts ont complètement disparus, la forêt et les espaces naturels occupent presque les 2/3 du territoire. Ce sont eux qui confèrent à Marolles en Brie sa qualité de vie et son caractère particulier.

Le PADD énonce comme première orientation générale, le maintien de cette 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 destinés à garantir leur intégrité. Les orientations concernant la zone urbanisée sont destinées à permettre son renouvellement dans un cadre maîtrisé.

Les orientations déclinées :

A. Garantir l'intégrité des espaces naturels et forestiers qui entourent la zone urbaine.

- **Pour la forêt Notre-Dame :**

- Accompagner les mesures de protection tant nationales que régionales de la forêt Notre-Dame par un classement en forêt de protection. Dans la zone urbaine, en limite de forêt, protection des lisières.

- Contribuer 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.

- **Pour la vallée du Réveillon :**

- Maintenir l'intégrité des paysages très ouverts en limitant précisément toutes possibilités nouvelles d'urbanisation sous une ligne altimétrique pertinente vis-à-vis des points de vue sur le coteau du Réveillon et assurer une bonne intégration des équipements techniques tels les antennes relais.
- Veiller au maintien du caractère aéré et boisé de la zone urbaine qui occupe le coteau.
- Rechercher une insertion harmonieuse des infrastructures de déplacements, RN 19 et RD 33.

- **Pour le domaine de Grosbois :**

- Protéger les forêts et espaces libres existants au sein du parc qui constitue un patrimoine boisé et paysagé.

- **Pour le domaine du Prieuré :**

- Assurer la pérennité d'une entité naturelle boisée et patrimoniale homogène et garantir le maintien de la situation actuelle.

B. Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement et d'emploi au sein de la zone urbaine.

- Mettre en œuvre les possibilités d'une croissance modérée de la population pour maintenir une activité sociale dynamique et un bon niveau d'équipement.
- Permettre un renouvellement de l'habitat, de l'activité économique et des services, au sein de la zone urbaine, en respectant l'identité des quartiers et de la commune.

Il s'agit, au sein des quartiers, 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.

- Favoriser la mixité et la diversité sociale de l'habitat dans les opérations futures sur l'ensemble du territoire communal.

C. Réorganiser les continuités urbaines pour rassembler les quartiers du Centre Ancien, de la ZAC et des secteurs d'habitat diffus.

- Rétablir une continuité du bâti harmonieuse au sein des « trouées d'urbanisation » entre Centre Ancien et ZAC.
- Préserver et valoriser les parcs, les continuités vertes et les cheminements afin de structurer le tissu urbain existant.

D. Participer à la politique de maintien des grands espaces agricoles du plateau de Brie.

- Promouvoir au sein du territoire de la Communauté de Communes, la pérennité des exploitation agricoles.
- Garantir le passage des engins agricoles reliant les espaces cultivés de part et d'autre de la zone urbaine.
- Valoriser la perception des espaces agricoles auprès de la population comme patrimoine collectif, économique et paysager.

• Traduction réglementaire :

La forêt régionale de la vallée du Réveillon à partir du golf, le domaine de Grosbois et le domaine du Prieuré, font l'objet d'un classement au PLU en zone naturelle N.

Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 couvrent la forêt Notre-Dame à l'exception des lignes à haute tension, une partie du parc de Grosbois et la presque totalité du domaine ainsi qu'une partie du coteau Sud de la vallée du Réveillon.

Au sein de cette zone N, dans des secteurs limités, le PLU prévoit des possibilités de constructibilité elles-mêmes limitées, correspondant aux constructions existantes.

Le règlement prévoit, pour permettre une croissance modérée de la population et un renouvellement de l'habitat, le maintien des zones urbaines U déjà existantes en reconduisant l'ensemble des spécificités des quartiers.

Une nouvelle zone UA est créée en lieu et place de la zone agricole des serres de la Ferme aux Roses et sur une partie des terrains attenants entre village et tissu pavillonnaire. Cette zone UA s'accompagne d'orientations d'aménagement qui définissent les principes de continuité entre les tissus urbains existants.

Orientation n°2

MIEUX GERER LES DEPLACEMENTS .

Les enjeux du diagnostic:

Marolles-en-Brie est à l'écart des axes de déplacements en transports en commun structurant et dépend de transports par car dit en rabattement sur le pôle RER de Boissy-Saint-Léger par la RN 19.

Au regard de l'importance du phénomène de migration des actifs, les déplacements sont un des enjeux majeurs en terme de qualité de vie, sécurité et affectation de l'espace pour les Marollais.

Sur le plan local, le maillage de circulations douces constitué est une opportunité à renforcer.

A. Sur le plan intercommunal et dans le cadre des objectifs du PDU, participer au renforcement de la ligne Mobilienne de cars de rabattement sur Boissy-Saint-Léger.

- Anticiper sur les besoins des usagers en développant l'amplitude et la fréquence des cars de la ligne 12 Santeny / Marolles-en-Brie / Villecresnes / Boissy-Saint-Léger.
- Développer le plan de déplacement pour les établissements scolaires.
- Créer une ligne de transports collectifs au sein du plateau briard vers la ligne de Brunoy dans le cadre de l'intercommunalité.

B. Sur le plan local, tendre à diminuer les besoins en déplacements domicile / travail en apportant une offre d'emploi adéquate et plus rapprochée.

Le renforcement de l'activité économique au sein des zones d'activités est une orientation prépondérante de même que le développement de l'emploi de façon diffuse et adaptée au sein des quartiers à dominante d'habitation.

C. Induire des pratiques qui favorisent le développement de modes de déplacements doux plutôt que la voiture individuelle.

- Etendre les modes doux vers les zones de centralité au sein des quartiers. Les modes doux: marche, vélo, rollers, permettent des déplacements sans nuisance. La convergence de ces réseaux vers les écoles, les commerces, les arrêts de bus diminuent l'utilisation de la voiture.
- Mettre en œuvre un plan de déplacement adapté.
- Favoriser le partage de la voirie en développant « zone 30 » et pistes cyclables ou mixtes.
- Prévoir des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos.

D. Contribuer au maillage départemental du réseau cycles.

- Mettre en place des liaisons cycles permettant de raccorder les itinéraires du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
- Développer dans la zone urbaine les projets de pistes ou bandes cyclables, avenue de la Belle Image dans un premier temps et le long des autres avenues, dans un second temps.

E. Prévoir, dans le cadre de la prise en compte des déviations routières

RN 19 et RD 33, la maîtrise des nuisances et la compatibilité avec les modes de déplacement doux.

Ces infrastructures routières sont gérées par l'Etat pour la RN 19 et le Département pour la RD 33. Dans le cadre de leur réaménagement futur, celles-ci devront prendre en compte leur insertion dans l'environnement avec la maîtrise des nuisances ainsi que l'intégration des réseaux piétons et cycles.

F. Adapter l'offre en stationnement.

La gestion du stationnement est un des leviers permettant d'agir sur les flux automobiles. Les marollais demandent toujours plus de stationnement au plus près des lieux de vie et des commerces, tout en reconnaissant que leur multiplication favorise l'utilisation de la voiture même lorsque cela pourrait être évité.

- Apporter une offre de stationnement public répondant aux objectifs de diminution de l'utilisation de la voiture.
- Conserver des règles équilibrées pour le stationnement résidentiel.

G. Intégrer la prise en compte des personnes à mobilité réduite dans les aménagements urbains

La ville doit être accessible à tous. Les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie revendiquent, à juste titre, le droit de se déplacer partout.

- Veiller au respect systématique des règles d'accessibilité dans les programmes de logements neufs, dans les commerces et les bâtiments nouvellement créés.
- Adapter, dans le cadre de projets de réhabilitation, les services et bâtiments publics existants à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Promouvoir l'accessibilité des transports en commun.

H. Développer le passage des chemins de grandes randonnées ou de découverte qui relie l'arc boisé et la coulée verte au Centre Ancien.

- Le long du Réveillon.
- Du Centre Ancien à la forêt Notre-Dame.

• Traduction réglementaire :

Une orientation d'aménagement concernant les pistes cyclables est prévue au PLU, tout en favorisant le stationnement dans l'ensemble des zones pour répondre de manière équitable à la fois aux besoins en déplacement plus

doux. L'objectif de diminuer les migrations alternatives des actifs qui travaillent vers d'autres pôles d'emplois, se traduit par le maintien des zones UF antérieures ainsi que la possibilité de développer l'activité économique des services dans les quartiers pavillonnaires au travers du règlement.

Orientation n°3

PROTEGER LE SITE DE LA FORET NOTRE-DAME ET LE RU DE LA VALLEE DU REVEILLON, AMELIORER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Les orientations déclinées :

A. Mettre en œuvre la charte forestière de l'arc boisé.

On l'appelle l'arc boisé car, au Sud-Est du département, ce vaste ensemble forestier de forme allongée, étire ses frondaisons de la forêt domaniale Notre-Dame à celle de la grange en passant par la forêt de Grosbois.

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

Une charte de protection a été élaborée par le Conseil Général, l'ONF et le Conseil Régional, les Départements et les partenaires de la forêt (communes, propriétaires, acteurs économiques et associations de défense de l'environnement...).

Elle a pour objectif de mettre en œuvre l'aménagement du territoire et le paysage d'une part, l'accueil du public et des usagers d'autre part.

B. Contribuer au développement de la « coulée verte » régionale.

D'importants espaces agricoles sont enclavés par les infrastructures du TGV et de la RN 19. Leur devenir constitue un enjeu pour la permanence d'une coupure de l'urbanisation sur cette partie du plateau briard.

Bien qu'en limite de territoire marollais, la réalisation de la coulée verte régionale figure aux orientations générales dans le cadre du maintien de l'intégrité des paysages et la préservation du cadre de vie.

C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux du Réveillon.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée de l'eau et a institué un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Dans le cadre d'une gestion locale, Marolles fait partie d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) dont l'unité hydrographique est le bassin versant de l'Yerres.

Le PADD entend promouvoir les quatre grands thèmes qui caractérisent l'Yerres et en amont le ru du Réveillon.

- Les problèmes d'inondation;
- la qualité des eaux superficielles et souterraines;
- la protection des ressources en eau (aspect quantitatif);
- la protection des milieux naturels et aquatiques.

D. Lutter contre les pollutions sonores et atmosphériques.

- S'inscrire dans un cadre acceptable et durable au regard des contraintes des infrastructures et réseaux de déplacements qui s'imposent à la commune: avions, réseau ferré, transport routier RN 19 et RD 33.
- Inciter les propriétaires et les bailleurs à prendre en compte les mesures d'isolation phonique des constructions.
- Veiller au respect des servitudes touchant les secteurs affectés par le bruit.
- Développer les moyens de réduction de la vitesse automobile.
- Veiller à une bonne intégration des activités économiques dans les zones à dominante d'habitat.

E. Développer l'amélioration de l'habitat, les énergies renouvelables.

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

- Prendre en compte des cibles Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les projets futurs.
- Encourager la récupération de l'eau.
- Développer la « bio masse » dans les projets.
- Inciter les propriétaires privés à utiliser les sources d'énergies renouvelables.
- Maintenir le tri sélectif des déchets.
- Veiller à la conservation d'espaces en pleine terre conséquents dans les projets pour garantir des surfaces permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

F. Prendre en compte les enjeux et les contraintes.

- Intégrer les risques d'inondation dans les dispositions réglementaires.

- Promouvoir l'information sur les risques de mouvements de terrains différentiels, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Informer la population sur l'activité des transports des matières dangereuses, risques technologiques et autres contraintes affectant la commune.

- **Traduction réglementaire :**

Les protections des forêts et des espaces boisés sont traduites par un zonage N et des espaces boisés classés pris en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. La vallée du Réveillon est en zonage N, ce qui permet d'assurer la continuité avec les mesures de protection prévues pour la coulée verte régionale sur Santeny.

La protection des eaux est assurée par des dispositifs réglementaires prévus à l'article 4 des zones du PLU avec l'exigence de réseaux séparatifs, des dispositifs de traitement et de régulation en amont des eaux de pluie et cela conformément au règlement sanitaire départemental.

Les contraintes liées aux infrastructures nuisantes sont prises en compte avec l'absence de possibilité de développer des zones d'habitation à leur proximité. Le règlement rappelle les mesures de protection acoustique à prendre en compte suivant le classement des niveaux sonores des voiries.

Le règlement au sein de l'article 11 « aspects extérieurs », autorise les panneaux solaires dans les toitures dans la mesure où ils sont intégrés.

Les contraintes et risques d'inondation des sols sont rappelés dans le PLU.

Orientation n°4

PROMOUVOIR UNE CENTRALITE NOUVELLE POUR LE CENTRE ANCIEN TOUT EN PRESERVANT SON IDENTITE, SES PATRIMOINES BATIS ET SES PARCS.

Les enjeux du diagnostic:

Le Centre Ancien, qui correspond aux rues Pierre Bezançon, du Pressoir et du faubourg Saint Marceau, est à l'origine du développement de la commune. L'urbanisation récente, sous forme d'opérations d'ensembles pavillonnaires, l'a largement contourné du fait des mesures de protection qui l'entourent.

Son bâti souvent fragile s'est dégradé et a entraîné plutôt un renouvellement que des réhabilitations. Si l'utilisation de matériaux traditionnels a été mise en œuvre dans les constructions nouvelles, celles-ci ont néanmoins été souvent construites dans des implantations ou des formes en rupture avec le cadre environnant.

La pression foncière actuelle pousse au réinvestissement de ce cadre bâti. De nombreux habitants souhaitent emménager dans le village, non plus en résidences secondaires mais principales. Il s'agit d'accompagner cette dynamique porteuse d'un renouveau en maîtrisant son évolution dans un cadre respectueux de l'identité du village.

Les orientations déclinées :

A. Favoriser une occupation diversifiée du tissu urbain du Centre Ancien.

- Permettre la venue de nouveaux habitants.
- Développer des équipements, permettre les commerces de proximité et les activités.
- Trouver de nouveaux cheminements, passages, reliant le village aux quartiers alentours.

B. Définir les conditions d'évolution du bâti dans le respect des formes existantes, de la qualité architecturale et des matériaux traditionnels.

- Définir un règlement équilibré qui permette une évolution des constructions dans les formes, gabarits, implantations et matériaux traditionnels.
- Apporter une réponse équilibrée aux problèmes de stationnement dans le village.

C. Assurer la protection des patrimoines, des monuments historiques et des sites urbains en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

- Redéfinir le périmètre d'intervention à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Assurer les mesures de protection et d'information au titre des monuments historiques classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :
 - l' église Saint Julien de Brioude et la maison du Prieuré;
 - la maison dite « La Belle Image »;
 - les pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson;
 - le Centre Ancien du village est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du département du Val de Marne (21 juillet 1982)
- Réaliser, en association avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'inventaire des constructions du Centre Ancien devant faire l'objet d'une attention particulière.

- Protéger les puits.

• **Traduction réglementaire :**

Le PLU prévoit une nouvelle zone UA destinée à la redynamisation du Centre Ancien par la réappropriation à la fois de terrains vacants et des terrains de l'ancienne serre de la Ferme aux Roses.

Pour maîtriser l'organisation future de cette zone nouvelle, le PLU s'accompagne d'un schéma d'aménagement qui est complété par les dispositions réglementaires de la zone destinée à produire une occupation des sols intermédiaires entre le village et les lotissements pavillonnaires.

Par ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France a redéfini son périmètre d'intervention et les servitudes liées aux monuments historiques.

L'inventaire des constructions du village devant faire l'objet d'une attention particulière, a conduit, à la suite de l'organisation des visites sur le site, à la protection des cours les plus représentatives de l'espace briard. Le diagnostic patrimonial sur les maisons n'a pas été concluant du fait de la grande disparité des patrimoines et de nombreuses transformations déjà opérées dans les maisons.

Orientation n°5

RECONQUERIR LES TERRAINS ENTRE CENTRE ANCIEN ET HABITAT PAVILLONNAIRE EN METTANT EN ŒUVRE UNE DIVERSIFICATION DES OCCUPATIONS ET UNE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT.

Les enjeux du diagnostic:

Du fait du contournement du village lors de l'aménagement de la ZAC déjà évoqué préalablement, l'urbanisation a laissé des « trouées » entre le site inscrit du village, les secteurs pavillonnaires de la ZAC et le tissu urbain traditionnel le long des rues principales.

Un secteur agricole « La Ferme aux Roses » s'est trouvé également enclavé au sein de la zone urbaine.

Ces terrains, qui apparaissent comme autant de discontinuités urbaines, constituent des opportunités futures stratégiques pour rassembler les quartiers, créer des liaisons entre eux, offrir des capacités nouvelles pour l'habitat, les équipements sociaux, culturels et/ou des parcs nouveaux.

Les orientations déclinées :

A. Permettre le développement d'un cadre bâti équilibré entre Centre Ancien et tissu pavillonnaire.

B. Favoriser la mixité et la diversité sociale de l'habitat dans les

opérations futures prévues pour l'ensemble du territoire communal.

C. Aménager un nouvel espace, jardin ou parc, identitaire pour l'ensemble des Marollais.

D. Contribuer au développement du maillage des liaisons douces interquartiers.

E. Prévoir les équipements de services nécessaires aux besoins futurs.

• ***Traduction réglementaire :***

La nouvelle zone UA et son règlement spécifique favorisent une diversification des occupations. Une orientation d'aménagement vient compléter le volet de la mixité sociale de l'habitat en programmant un objectif de réalisation de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations de plus de 30 logements au sein des zones UE, UA, UD, UC.

Orientation n°6

CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET APPORTER UNE OFFRE D'EMPLOI NOUVELLE DANS UN CADRE INTERCOMMUNAL.

Les orientations déclinées :

A. Assurer la pérennité des zones d'activité existantes et rechercher des possibilités de renouvellement et d'extension.

B. Dynamiser les pôles commerciaux au niveau des centralités urbaines en accompagnement du renouvellement de la population.

C. Créer, avec la Communauté de Communes du Plateau Briard un pôle d'emploi orienté vers les métiers en relation avec l'agriculture et l'environnement.

D. Favoriser la filière « tourisme vert » porteuse d'emploi de proximité et les loisirs de plein air.

E. Développer le télétravail à domicile par la mise en place de réseaux de communication internet à très haut débit.

F. Accompagner le projet d'un circuit par car sur le plateau Briard pour desservir les gares.

• ***Traduction réglementaire :***

Le règlement reconduit les zones d'activité spécifique UF et autorise au sein des autres zones d'habitation le développement de l'activité économique comme celles des services.

Orientation n°7

REINVESTIR LES ESPACES ISSUS DE LA DEVIATION DE LA RN 19 EN LES RATTACHANT A LA VALLEE DU REVEILLON.

Les enjeux du diagnostic:

Le futur tracé de la déviation de la RN 19 figure en emplacement réservé au PLU. Son échéancier de réalisation n'est pas connu et va aller au-delà des 15 ans prévus pour la mise en perspective du Plan Local d'Urbanisme.

Les terrains compris entre le passage actuel et la position future de la déviation constituent un enjeu majeur pour l'évolution de cette partie du territoire communal. En l'absence de projet précis sur ces terrains du fait des incertitudes d'échéancier de réalisation, les Marollais ont exprimé le souhait que ces espaces soient rattachés, à terme, à la vallée du Réveillon.

- **Traduction réglementaire :**

La commune de Marolles a l'ambition de développer le golf du Réveillon. Un zonage N permettant cette activité est donc prévu au règlement qui garantit la cohérence du rattachement à terme de cette partie du territoire.

Orientation n°8

RASSEMBLER TOUS LES ACTEURS DU PROJET DANS UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE.

A. Ouvrir des perspectives d'évolution dans un cadre intercommunal.

La commune est confrontée à des problématiques qui vont au-delà de ses frontières administratives. Des structures intercommunales sont mises en place telle la Communauté de Communes du Plateau Briard. La participation de ces nouveaux partenaires est indéniablement un atout pour la réalisation du projet futur.

B. Associer les Marollais dans l'accomplissement du projet.

Le temps de l'élaboration du PLU aura été celui d'une concertation accrue sur le devenir du territoire communal, sur la mise en évidence des besoins futurs.

Le PADD, traduit en orientations d'aménagements puis en dispositions réglementaires, va devenir opérationnel une fois le PLU approuvé. Le suivi de la réalisation des projets et leur cadrage éventuel peuvent se faire à nouveau dans un cadre concerté avec les Marollais.

Un « observatoire » sur l'accomplissement du PLU peut être mis en place dans une structure participative à définir.

1.4.4 Les orientations d'aménagement.

- **Rappel de l'article L 121-1 troisième alinéa du Code de l'Urbanisme.**

*...Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Par ailleurs, l'article L.123-5 alinéas 1 et 2, prévoit que :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

Orientation d'aménagement n°1

DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE DES PISTES ET BANDES CYCLABLES.

En cohérence avec le PADD et le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC), le PLU prévoit le confortement du maillage de pistes et bandes cyclables sur les trajets du : Tracé du Chemin Vert et du Chemin Derrière les Clos.

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 et est composé d'orientations générales qui doivent respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il demeure général et concerne l'ensemble du territoire. Il sert de guide à l'élaboration du règlement et doit intégrer l'évolution future du territoire. C'est le PADD qui fera référence dans le choix des procédures d'adaptation du PLU dans le cadre de modification ou de révision.

Orientation d'aménagement n°2

LOCALISATION DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.

En application de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, la commune de Marolles-en-Brie, en tant que commune de plus de 5000 habitants, figure au Schéma Départemental qui a été approuvé et cosigné par le préfet et le président du Conseil Général le 31 mars 2003.

Le principe défini par le Schéma Départemental est de favoriser les aires de 15 à 20 emplacements (30 à 40 caravanes) avec un premier site de 10 emplacements pour le territoire de la Communauté de Communes du Plateau Briard, situé sur la commune de Marolles-en-Brie.

La décision de la localisation retenue a été menée en concertation avec les services de l'Etat et du Département. Celle-ci se porte sur les terrains situés au Sud de la RN 19, entre les emprises destinées aux différents projets d'infrastructure de l'Etat et du Département.

Orientation d'aménagement n° 3

SCHEMA D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DIT DES SERRES DE LA FERME AUX ROSES. (partie Nord de la zone UA)

Le schéma d'aménagement est un document qui vient compléter le règlement de la zone UA pour sa partie Nord.

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 dans le cadre des orientations générales du PADD, ce schéma définit les principes d'organisation des allées et dessertes, des liaisons, des implantations des constructions en complément des articles UA1 à UA9 qui ne sont en aucun cas l'expression d'un plan de masse mais bien la localisation générale des futures constructions, des espaces devant rester libres ou verts, en complément de l'article UA13.



Orientation d'aménagement n°4

RENFORCEMENT DE LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Conformément à la loi SRU et à la loi Urbanisme et Habitat et dans le respect des orientations du PADD et des objectifs définis par la Communauté de Communes du Plateau Briard et son Programme Local de l'Habitat :

« Dans les zones UE, UA, UD, UC, toute nouvelle opération immobilière supérieure à 30 logements devra comprendre une proportion d'au moins 30% de logements sociaux ».

1.5 Présentation et définition des zones :

1.5.1 La délimitation des zones :

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement: « *Délimite les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A, et les zones naturelles et forestières N. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions de l'article R.123-9* ».

La commune de Marolles-en-Brie comprend deux zones :

- **La zone N**
- **La zone U**

Un équilibre entre milieux urbain et naturel :

La zone N de Marolles couvre la forêt Notre-Dame, le domaine de Grosbois, la vallée du Réveillon et 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 déclinaison UEa,UEb,UEc,UEd,UEe,Uef et UEg. Des zones urbaines spécifiques sont également prévues pour l'activité économique UF et pour les équipements UN.

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 celles-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 UN.

1.5.2 La présentation des zones :

1.5.2.1 Les zones urbaines :

Article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme « *Peuvent être classés en zone urbaine (U) , les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »

- **La zone UA :**

Il s'agit d'une zone d'habitation semi-dense, en cœur de ville, pouvant comporter des constructions individuelles et également des 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.
- Une partie Sud dite « îlot Mairie »

C'est la zone nouvelle qui apparaît lors de l'élaboration générale du PLU. Au contact avec le Centre Ancien, elle vient en substitution de la zone antérieure NC au POS qui couvrait les serres de la Ferme aux Roses.

Elle couvre également des terrains antérieurement UD qui correspondent aux terrains de la Mairie et à des parcelles bâties de la zone UEg au POS.

Les règles de la zone UA sont établies pour définir une occupation des sols qui rétablisse la continuité urbaine entre le village UD et les quartiers pavillonnaires UE.

Les articles UA 1 et UA 2 n'interdisent pas le logement mais celui-ci est assujéti à une condition particulière de mixité sociale lorsque l'opération

dépasse 30 logements. Les activités professionnelles de type artisanales ainsi que les activités commerciales et de services sont autorisées mais soumises à conditions particulières.

Les constructions dans la partie de la zone UA couverte par le schéma d'aménagement ne sont admises qu'à condition d'être compatibles avec celui-ci.

Les articles UA 3 et UA 4, « conditions de desserte des terrains », correspondent au corps de la zone U.

L'article UA 5 ne prévoit pas de superficie minimale des terrains.

L'article UA 6, « implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques », prévoit un cas général de retrait de 4 m au moins pour ménager une transition entre le bâti et la rue, sauf sur la rue Pierre Bezançon où la possibilité d'implantation est conservée.

L'article UA 7 « implantation vis-à-vis des limites séparatives » reconduit le long de la rue Pierre Bezançon, la bande de constructibilité de 30m vis-à-vis de l'alignement prévu au niveau du village à travers le règlement de la zone UD.

Dans le reste de la zone, le retrait vis-à-vis des limites est obligatoire et modulé surtout pour les vues directes. Ce retrait est augmenté lors de la réalisation de balcon, loggia ou terrasse situés à une hauteur supérieure de 1m au terrain naturel.

L'article UA 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » prévoit un retrait de 4m en cas de vue directe et 2m si la façade ne comporte pas de vue.

L'article UA 9 « emprise des constructions » définit une règle générale d'emprise ne pouvant dépasser 40% sauf le long de la rue Pierre Bezançon où celle-ci est portée à 80%, pour s'apparenter aux modes d'occupation existant dans le village.

L'article UA 10 limite la hauteur maximale des constructions à 11m au faitage afin de limiter le nombre de niveaux à R+2. Cette hauteur légèrement supérieure à celle des zones UD et UE, vise à traduire l'affirmation d'une nouvelle centralité et permettre une meilleure occupation et gestion des derniers sols en totalité inoccupés.

L'article UA 11 « aspect extérieur des constructions et aménagements des abords, impose le corps du règlement général de Marolles à l'exception des dispositions prévues pour les clôtures qui sont adaptées, du fait de la présence de murs formant alignement dans le village.

L'article UA 12 « aires de stationnement » prévoit, pour l'habitat, 1 véhicule pour 60 m² de SHON et 50% au moins des places en sous sol ou intégrées

dans les constructions.

Pour les locaux afférents aux professions libérales et aux autres activités autorisées, le stationnement est réglementé.

L'article UA 13 prévoit 30% d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations. Cette disposition est intermédiaire entre les zones pavillonnaires et la zone UD.

L'article UA 14 fixe le **Coefficient d'Occupation du Sol à 0,75**, ce qui correspond à une situation intermédiaire entre le village et les zones pavillonnaires.

- **La zone UC :**

Sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie, la zone UC comprend deux 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.

La zone UC est une zone existante au POS reconduite dans le PLU qui permet également une occupation plus diversifiée. Antérieurement, elle a permis la réalisation de petits collectifs dans des gabarits de grosses maisons.

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 à vocation strictement résidentielle et plutôt discontinus de la zone UE;

La zone UC regroupe :

- Les quartiers déjà réalisés de l'ancienne ZAC Marolles Notre-Dame;
- Des ensembles contigus au village, Le Grand Potager et la Cour du Parc au Cheval;
- Le parc de l'Orangerie et le terrain de l'Avenue de Grosbois.

La zone UC comprend le tronc commun du règlement du PLU avec des dispositions spécifiques pour l'emprise au sol, les hauteurs de constructions qui sont parmi les plus hautes de Marolles avec 10 et 12m suivant les secteurs, et des COS allant de 0,35 à 1.

Elle comprend deux secteurs : UCa et UCb qui permettent de différencier les règles de hauteur des constructions.

- **Le secteur UCa :**

Il s'agit des quartiers de la Porte des Bois, du Parc au Cheval, des Rues des Tisserands et des Rémouleurs, Rue des Gerbes et du Grand Potager. Ce sont des ensembles résidentiels déjà achevés.

Ces quartiers sont constitués de maisons en ordre continu avec parfois une occupation collective sous la forme de logements rassemblés dans des gabarits de grosses maisons.

Elles ont été réalisées sur de petits terrains avec un COS de 0,8. Les règles de hauteur ne permettent pas de dépasser 7m à l'égout et 10m au faîtage pour rester dans les gabarits de maisons en RdC+2 dont un étage en combles.

Ce secteur a permis la réalisation de logements sociaux de la commune dans de bonnes conditions d'insertion proche du centre et des équipements.

- **Le secteur UCb :**

Il s'agit du secteur de la rue des Moissonneurs qui est achevé et des autres secteurs dits la Saussaye et le centre ville commercial.

Les limites de zonage n'ont pas évolué à l'exception du secteur UCb en face du domaine du Prieuré qui a été recalé sur le parcellaire. Les possibilités d'occupation du sol à destination commerciale sont passées de 150 m² antérieurement au POS à 300m² dans le PLU.

Les secteurs anciennement UCc et UCd, au niveau de l'école de la forêt et de la Saussaye sont désormais UCb avec une harmonisation du COS à 0,8 pour les terrains jouxtant l'école et un COS de 1 pour le centre d'activité de la Saussaye.

- **La zone UD :**

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'habitat semi dense composée de constructions basses en ordre continu, implantées sur de petites parcelles. Elle correspond au village. Elle accueille également des équipements de restauration et des petites activités commerciales.

Cette zone comprend une partie des monuments historiques de la commune et un périmètre de **site inscrit** de village pittoresque, couvre la totalité de la zone UD.

Les dispositions du règlement ont pour but de conserver le patrimoine existant tout en encadrant les possibilités futures de réaménagement ou de constructions nouvelles.

Le règlement prend en compte la diversité déjà existante d'une fonction mixte à dominante résidentielle mais ouverte à l'accueil de petites activités artisanales ou commerciales ou de professions libérales.

Les règles d'implantation et d'emprise au sol ont pour but de reconduire la situation existante en reconduisant la densité des constructions le long des rues et le caractère plus aéré en cœur d'îlot, avec l'obligation de réserver 40% d'espaces libres au-delà d'une bande de 15m prise à partir de

l'alignement.

Concernant les hauteurs des constructions et leur aspect extérieur, le règlement reproduit la situation traditionnelle existante

Principales évolutions par rapport au POS :

- Ajustement très limité en face du Prieuré sur la limite parcellaire prise sur la zone N.
- Diminution au niveau de la Mairie, rue du Pressoir et de la rue Pierre Bezançon au profit de la zone UA.
- Agrandissement de la zone UD dans les fonds de cours et jardins dans la partie Nord de la rue Pierre Bezançon puis sur la zone UEb.

Principales évolutions réglementaires :

- Suppression du COS du fait de l'encadrement des conditions de constructibilité par les autres règles.

La prise en compte des bâtiments exceptionnels existants :

Certaines constructions dans le village telles que les granges, se présentent comme des ensembles exceptionnels par rapport aux constructions environnantes et ne pouvaient servir de base pour l'élaboration du règlement commun de la zone UD.

Ces constructions n'en constituent pas moins un patrimoine. C'est pourquoi le règlement comprend des dispositions particulières permettant leur réaménagement ou leur reconstruction à l'identique au travers des adaptations UD9 emprise au sol et UD 10 hauteur.

• La zone UE :

La zone UE comprend sept secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire, de parcellaire homogène et variable suivant les secteurs.

Elle correspond aux terrains lotis aux abords du village et aux grands lotissements pavillonnaires de la ZAC Marolles Notre-Dame.

Le caractère non collectif et peu mixte de l'occupation du sol est très affirmé et l'activité n'est représentée que par quelques professions libérales et 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 variables dans des gabarits n'excédant pas 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage.

Les quartiers issus de la ZAC Marolles Notre-Dame, qui constituent la majorité de la zone UE sont achevés et ne comprennent pas de disponibilités foncières.

Les Marollais considèrent que ces ensembles constituent désormais une forme urbaine traditionnelle qu'il convient de pérenniser avec le maintien de la règle UE 5 de superficie minimale des terrains

Concernant les autres quartiers non issus de la ZAC, les objectifs sont : de reconnaître également une situation existante sur les secteurs achevés avec un règlement qui reconduit des dispositions identiques à l'existant et permettre quelques évolutions des terrains qui présentent encore quelques disponibilités foncières.

La zone UE comprend :

- **un tronc commun réglementaire** avec des articles d'occupation UE1 et UE2, d'accès et de voiries UE3, de desserte par les réseaux UE4, d'implantation des constructions vis-à-vis des voies UE6, d'implantation sur une même propriété UE8, de hauteur de construction UE10, d'aspects extérieurs UE11 et de stationnement UE12,

- **des dispositions particulières** qui répondent aux spécificités de chaque secteur en fonction des cinq articles restants : les caractéristiques des terrains UE5, l'implantation vis-à-vis des limites UE7, l'emprise au sol UE9, les espaces libres UE13 et le COS UE14.

Principales évolutions par rapport au POS :

- Délimitation du zonage : pas d'évolution notable, la zone UE conserve son intégrité.
- Evolution réglementaire : dans le secteur UEg, la règle UE7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été modifiée pour tenir compte de la configuration des terrains très étroits.

- **Le secteur UEa :**

Il comprend deux localisations : les Grands Champs, issus de la ZAC de Marolles, et une partie de la Rue de la Ferme aux Roses, lotissement issu d'un plan d'ensemble.

Ces ensembles résidentiels sont achevés sous la forme de pavillons individuels ou accolés sur des petites parcelles dont certaines avoisinent les 250m².

Les objectifs sur ce secteur sont de reconduire les règles issues de la situation existante qui correspond à celle du pavillonnaire UE

Des dispositions particulières sont prévues pour la règle de caractéristique des terrains avec une surface minimale des terrains de 250m², pour la règle

d'implantation qui permet la mitoyenneté sur une bande de 20m à compter de l'alignement, pour la règle d'emprise au sol qui autorise jusqu'à 50% du terrain, pour la règle UE13 qui exige au moins 30% d'espaces libres. Enfin, le COS de 0,5 correspond à la réalité bâtie.

- **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 est de reconduire des dispositions qui correspondent à la réalité bâtie : le corps de règles du pavillonnaire UE avec des dispositions particulières pour les caractéristiques des terrains avec 400m² de surface minimale, l'autorisation de construire en limite séparative sur une bande de 20m par rapport à l'alignement, une emprise au sol qui autorise 40% du terrain, une affectation de 40% du terrain en espaces libres et un COS de 0,4.

- **Le secteur UEc :**

Il s'agit d'un quartier situé au Nord de la commune, en limite de la forêt Notre-Dame. Il regroupe les ensembles de la Butte au Berger et du Grand Chêne.

C'est un secteur achevé. Les dispositions réglementaires ont pour but de reconduire la réalité existante. Il est intégré au secteur pavillonnaire UE avec des dispositions particulières de caractéristiques des terrains avec 400m² de surface minimale, une emprise au sol de 40%, une affectation de 40% du terrain en espaces libres et un COS de 0,4.

- **Le secteur UEd :**

C'est un secteur qui comprend : au Nord de la commune, les quartiers des Hauts de Marolles et des Marseaux, au centre, le quartier des Grands Champs, au Sud l'extrémité de la rue de la Ferme aux Roses et le quartier de la Fontaine Froide.

Ces secteurs sont achevés et les dispositions réglementaires du secteur UEd ont pour but de reconduire la situation existante et de conserver les possibilités d'évolution en ce qui concerne la partie Ouest du coteau de la Fontaine Froide.

Le secteur est attaché au corps réglementaire général pavillonnaire UE et il comprend des dispositions particulières d'implantation UE5 avec une surface minimale de 500m² de terrain, une emprise au sol de 35% , une obligation d'espaces libres de 45% et un COS de 0,4.

- **Le secteur UEe :**

Ce secteur regroupe trois localisations : les ensembles pavillonnaires des Bruyères et des Jardins de Marolles au Nord de la commune et de l'orée du golf au Sud de l'avenue de Grosbois.

Ces quartiers, issus de la ZAC Marolles Notre-Dame qui rassemblent environ 400 maisons existantes et qui sont les plus importants en surface, sont achevés.

Les dispositions ont pour but de reconduire la réalité pavillonnaire achevée avec des dispositions particulières qui reconnaissent une urbanisation plus aérée des pavillons avec des retraits sur toutes les limites du terrain.

La taille minimale des terrains est de 600 m², l'emprise au sol de 30% maximum, 50% de surface en espaces libres sont exigés et le COS est de 0,3.

- **Le secteur UEf :**

Il correspond aux ensembles pavillonnaires « des murs du parc » desservis par l'avenue de la Belle Image, ils longent le mur du parc de Grosbois. Ce quartier, achevé, constitue l'entrée Sud de la ville.

Avec comme caractéristique principale des terrains supérieurs à 800m², cet ensemble résidentiel est le plus aéré.

Le règlement reconduit les dispositions correspondant à la situation existante, avec le corps réglementaire général UE et des règles particulières pour la taille des terrains qui doit être au minimum de 800m² et avoir 20m de façade, une emprise au sol qui ne peut excéder 25%, une surface d'espaces libres qui devra être supérieure à 55% et un COS, le plus faible de la commune, de 0,25.

- **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. L'urbanisation constituée de maisons plus ou moins anciennes n'y est pas achevée et quelques parcelles disposent encore de grands jardins.

Ce secteur comprend la Belle Image, classée monument historique et la rue du Pressoir, au Sud, est couverte par le site inscrit. Il comprend aussi quelques boisements inscrits en espaces boisés classés dont l'emprise a été augmentée le long de la vallée du Réveillon.

Des contraintes d'alignement figurent au plan de zonage le long de l'avenue de Grosbois afin de porter sa largeur à 13m et le long de la rue du Pressoir afin de porter sa largeur à 8m.

Les dispositions ont pour but de maintenir le caractère très aéré avec une urbanisation diffuse. Pour respecter le caractère paysager de la vallée du Réveillon, le règlement comprend une limite d'inconstructibilité au dessous de la cote + 65 NGF.

Le corps de règlement est celui de la zone UE correspondant au secteur résidentiel, avec des dispositions particulières au niveau de la taille du terrain qui doit être de 800m², de l'emprise au sol qui ne pourra excéder 25%, de l'emprise des surfaces libres qui ne pourra être supérieure à 55% et du COS de 0,25.

Principales évolutions par rapport au POS :

- Une partie du secteur UEg autour de la rue du Pressoir a intégré la zone nouvelle UA pour permettre une évolution significative et cohérente du Centre Ancien.
- L'article UEg7 a été modifié pour tenir compte de l'étroitesse des terrains.

• La zone UF :

Il s'agit d'une zone d'activité à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc... Les types d'activités étant modulés par secteurs Elle est équipée et comprend deux localisations : une le long de la RN 19 et une petite zone commerciale en centre ville au Nord du village.

Ces deux localisations correspondent à deux secteurs distincts : UFa et UFb.

Principales évolutions par rapport au POS :

L'emplacement réservé pour les voiries n°2, couvre désormais une partie de la zone UFa située au Sud de la RN 19.

• Le secteur UFa :

Il correspond aux zones d'activités existantes le long de la RN 19 qui jouissent d'une excellente desserte et comprennent diverses activités réalisées sous la forme de grandes unités ou de lotissements artisanaux.

L'entrée du golf et les terrains au Sud du Mail font partie du secteur UFa et deviendront la nouvelle entrée de ville lors de la réalisation de la déviation de la RD 33. A cette fin, un élargissement de l'alignement porté à 15m figure au plan.

Les dispositions ont pour but de reconnaître la situation existante d'une zone achevée qui représente le principal pôle économique de la commune.

La vocation d'activité est affirmée, les activités à l'air libre présentant un caractère nuisant sont strictement écartées, les conditions de desserte

doivent être compatibles avec la nature des engins propres aux exploitations.

La taille des terrains n'est plus réglementée, une marge de recul est demandée vis-à-vis de l'alignement, l'implantation en limite séparative est autorisée, l'emprise au sol de 75% correspond à la situation existante et les hauteurs de 8 et 13m restent basses pour une zone d'activités.

Le COS de 1,2 permet de créer des surfaces de plancher importantes.

- **Le secteur UFb :**

Il correspond à la zone d'activités commerciales située autour de la Place des Quatres Saisons. Il constitue pour la commune 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.

Les dispositions du règlement ont pour but de maintenir et de reconduire la situation existante, avec un corps de règlement identique au secteur UFa, à l'exception des règles d'aspect extérieur qui prennent en compte les spécificités de l'environnement immédiat.

Ainsi, des dispositions complémentaires traitent du problème des matériaux, des couvertures, qui doivent permettre d'intégrer les bâtiments dans leur environnement.

Le COS de 1, répond à l'objectif de pôle de centralité et de densité du secteur.

- **La zone UN :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs, d'équipements destinés aux sports et aux loisirs, dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Elle regroupe trois localisations dont la plus importante est située au Sud du parc, au niveau du champ fleuri et regroupe les écoles maternelles et primaires des Buissons, le gymnase et les terrains de tennis.

La seconde est située sur les terrains des Clos et se présente 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.

Les constructions se présentent comme des ensembles au gabarit exceptionnel pour répondre aux besoins des activités accueillies. La Ferme de Combault qui abrite les ateliers municipaux est aussi un bâtiment d'exception par sa volumétrie et son caractère traditionnel.

Les dispositions réglementaires ont pour but de laisser une relative souplesse afin de permettre l'accueil des équipements qui sont souvent particuliers.

Il n'est pas fixé de conditions particulières pour les caractéristiques des terrains, l'implantation (sauf en cas de retrait), l'emprise au sol et le COS.

Par contre les constructions restent encadrées dans les règles d'occupation des terrains qui sont strictes sur la vocation, d'accès et de voies, de desserte pour les réseaux, de hauteur fixée à 12m.

Les règles d'aspect extérieur et de plantations donnent des contraintes qui conduisent à l'insertion des bâtiments dans l'environnement.

1.5.2.2 Les zones naturelles N :

Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme « *Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Il s'agit de zones 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 le centre d'entraînement du Cheval Français.

Certains secteurs font l'objet de dispositions particulières, ils sont repérés par les indices « a » ou « b ».

Les anciennes zones NDa et NDb sont remplacées par une zone unique N qui comprend désormais des secteurs à constructibilité limitée. Aucune limite de la zone N n'a été déplacée à l'exception d'une adaptation parcellaire mineure dans le Prieuré.

La zone NC, « la Ferme aux Roses » zone agricole de 7000m², antérieure

au POS , devient zone urbaine UA destinée à la redynamisation du village.

Les secteurs de constructibilité limitée :

- Les Bagaudes.
- Les deux constructions au sein du prieuré.
- Les constructions du Cheval Français.

1.5.2.3 Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, sont désignés au plan de zonage par l'indice T.C. 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**.

« 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 des réseaux de haies, des plantations d'alignements..... »

Evolution des espaces boisés classés vis-à-vis du POS :

- Suppression de l'espace boisé classé au POS dans la zone N au Sud de la RN 19 au niveau du talus pour permettre à terme l'aménagement du golf.
- Augmentation des espaces boisés classés dans la zone N, située le long du coteau Nord de la vallée du Réveillon pour favoriser la transition paysagère entre la zone naturelle et la zone urbaine de Marolles en Brie.

Le PLU prévoit de renforcer la protection paysagère de la partie basse des zones UCa et UEg au niveau du coteau Nord de la vallée du Réveillon et de protéger des espaces libres urbains qui correspondent aux cours traditionnelles de Marolles .

1.6 Incidences du PLU sur l'environnement :

• Sur la topographie, la géologie et l'hydrogéologie.

Le PLU ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier sensiblement la topographie marollaise. Les évolutions importantes à venir concernent les aménagements de l'intersection entre la RN 19, sa déviation et la RD 33 qui figurent en emplacements réservés et dont le projet définitif n'est toujours pas abouti.

Le territoire de Marolles est directement concerné par la mise en place d'un PPR concernant le risque lié à la déshydratation des sols. Les prescriptions viendront affecter la zone urbaine et la zone naturelle.

Les orientations du PLU expriment par ailleurs la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles, au travers des articles 13 du règlement.

De même, l'article 4 relatif à l'assainissement, prévoit que des prescriptions pourront être données pour limiter le rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel et, garantir des pollutions.

Par ailleurs, le développement spécifique des démarches selon les principes HQE, invite à l'évaluation des caractéristiques du contexte urbain, incluant l'évaluation des risques naturels auxquels peuvent être rattachés les risques liés au sous-sol

La protection du ru du Réveillon.

La pollution en temps de pluie doit être traitée en amont. Ainsi, les eaux de ruissellement des voiries et des parkings devront subir un traitement adapté pour réduire, sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les objectifs définis visent à continuer d'équiper la commune de réseaux d'assainissement séparatifs et à promouvoir, dans le cadre de la coopération intercommunale, la qualité des eaux du Réveillon. La diminution de l'utilisation des produits phytosanitaires conduiront aussi à une meilleure qualité du Réveillon.

- ***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 le développement de l'emploi ne prévoient pas une agmentation de la consommation en eau qui ait des conséquences directes.

Il faut souligner que la commune de Marolles dispose de captages protégés non utilisés. Ils sont évoqués au règlement.

- ***Sur le milieu naturel.***

La préservation du milieu naturel et l'amélioration de la qualité écologique du territoire marollais sont des préoccupations du PLU qui donnent lieu à l'élaboration de dispositions réglementaires. A ce titre les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 et 2, sont toutes en zone N et en espaces boisés classés.

Il est rappelé au PADD, le souhait de la commune de voir se concrétiser la protection supplémentaire de l'arc boisé, et il met en évidence l'objectif de protéger : la forêt Notre-Dame, la vallée du Réveillon, le domaine du Prieuré, le domaine boisé de Grosbois.

Le PADD promeut aussi le maintien et le renforcement de liaisons douces entre les espaces naturels structurants.

D'une manière générale, la protection des espaces verts publics est assurée par les dispositions de la zone naturelle et forestière N et de la Zone UN.

- **Sur les paysages.**

Le PLU prévoit le renforcement des protections paysagères de la vallée du Réveillon. Cette protection est assurée par l'orientation du PADD de rattacher, à l'issue de la déviation de la RN 19, la partie Sud de la vallée pour permettre l'extension du golf.

L'augmentation des espaces boisés classés dans la zone N ainsi que des protections supplémentaires dans la zone urbaine du coteau garantissent une bonne transition entre zones urbaine et naturelle.

Les paysages urbains ne vont pas évoluer à l'exception de la zone UA qui dispose d'un règlement spécifique, d'un schéma d'organisation et dont tous les permis devront recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Sur les risques sanitaires.**

La pollution de l'air

La pollution atmosphérique est un risque sanitaire, (maladies respiratoires), environnemental et climatique.

Afin de réduire les pollutions, les orientations du PLU prévoient :

- le recours à l'ensemble des modes de déplacements alternatifs;
- le développement du réseau de transports en commun dans un cadre intercommunal,
- de favoriser des modes de conception architecturale et urbaine qui intègrent des préoccupations environnementales relatives aux économies d'énergie (HQE)
- de favoriser pour les développements futurs dont la zone UA, les quartiers plus denses ou plus compacts qui permettent de réduire l'usage de l'automobile.

Le bruit

A Marolles, les nuisances engendrées sont essentiellement causées par le trafic automobile de la RN 19.

Le PADD définit plusieurs orientations qui concourent à la réduction des nuisances sonores :

- le rattachement des espaces situés de l'autre côté de la RN 19 à la vallée

du Réveillon avec l'agrandissement du golf;

- exiger des gestionnaires des équipements ferroviaires et routiers qu'ils mettent en place des mesures de réduction des nuisances sonores pour satisfaire aux lois et règlements en vigueur ;
- veiller au strict respect de la servitude touchant les secteurs affectés par le bruit;

Le PADD encourage également les propriétaires, publics ou privés, à prendre des dispositions visant à renforcer l'isolation phonique des bâtiments.

Enfin, la commune soutient une politique de réduction de la vitesse du trafic par des aménagements de zones 30 ou de plate formes qui forment obstacle.

1.7 L'enquête relative au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques :

1.7.1 Les textes applicables :

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques a prévu une protection pour les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, un périmètre de 500 mètres.

Chapitre I : Des immeubles.

« Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé des affaires culturelles selon les distinctions établies par les articles ci-après .

Sont compris, parmi les immeubles susceptibles d'être classés au terme de la présente loi :

1° Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques;

2° Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler dégager ou assainir un immeuble classé ou proposé pour le classement;

3° D'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement. Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble ou proposé au classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. A titre exceptionnel ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres. Un décret en Conseil d'Etat, pris sur avis de la commission supérieure des monuments historiques, déterminera les monuments auxquels s'applique cette extension et délimitera le périmètre de protection propre à chacun d'eux.

A compter du jour où l'administration des affaires culturelles notifie au propriétaire sa proposition de classement, tous les effets du classement

s'appliquent de plein droit à l'immeuble visé. Ils cessent de s'appliquer si la décision de classement n'intervient pas dans les 12 mois de cette notification ».

La loi sur la Solidarité et le Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, dans son article 40, complète la loi de 1913, en offrant la possibilité de modifier le périmètre de 500 mètres en introduisant la notion « d'ensembles d'immeubles et d'espaces qui participent de l'environnement du monument ».

« Article 40

Après le cinquième alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lors de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au cinquième alinéa peut, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ».

1.7.2 Les monuments concernés :

Le territoire communal est grèvé des servitudes des abords des monuments historiques suivants:

L'église Saint Julien de Brioude : classée comme monument historique depuis le 24 avril 1909 date successivement des IX^e, XII^e et XVIII^e siècles.

La Belle Image : édifice réalisé au 9 de la rue du Pressoir date des XVII^e et XVIII^e siècle, est classé monument historique depuis le 29 mars 1972;

Le château du Prieuré : Cette demeure qui date des XVIII^e et XIX^e siècle, est à l'inventaire des monuments historiques depuis le 26 janvier 1978.

Les pavillons d'entrée du château du Buisson : Edifiés vers 1785 au 2 et 4 avenue des Buissons, ces deux pavillons d'entrée et leur grille qui subsistent du château des Buissons, sont à l'inventaire des monuments historiques depuis le 5 novembre 1975.

1.7.3 Les périmètres proposés :

Conformément à la loi précitée, des périmètres de protection matérialisés par des cercles de 500m de rayon, centré sur les quatre monuments historiques ont été institués.

La loi SRU, dans son article 40 précité, a ouvert la possibilité de modifier les périmètres de protection, afin de rendre une certaine cohérence entre la

protection et la situation du monument dans son environnement urbain.

Le périmètre total prenant en compte les monuments historiques couvre majoritairement le centre ancien de Marolles-en-Brie, le site inscrit et les espaces verts de qualité, situés à proximité.

C'est pour cette raison que trois Périmètres de Protection Modifiés sont proposés contigus. Ils viennent s'appuyer sur la limite communale à l'Est et sur la RN19 au Sud.

- Un seul périmètre est proposé pour le château du Prieuré et l'église Saint Julien de Brioude, bien qu'il s'agisse de deux monuments historiques distincts, mais dont la proximité immédiate est indéniable
- Le périmètre de la maison dite « belle image » est plus réduit. Il englobe un tissu pavillonnaire proche, en covisibilité, sur sa partie Ouest et Nord-Ouest.
- Le périmètre des deux pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson couvre une partie du tissu ancien de la commune, susceptible d'accompagner ces vestiges du château aujourd'hui disparu.

1.8 L'enquête relative au projet de zonage d'assainissement :

1.8.1 Objectif du zonage d'assainissement :

Le zonage d'assainissement fixe par secteur le type d'assainissement à mettre en œuvre, à la fois pour répondre aux besoins des habitants et pour préserver le milieu naturel.

Il permet à la commune de disposer d'un schéma global de gestion des eaux usées (EU) et pluviales (EP) sur son territoire et constitue un outil pour la gestion de l'urbanisme.

Le Code Général des Collectivités Territoriales articles L.2224-7 à 12 et notamment l'article L.2224-10 qui précise :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées;

2- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien.

3- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le **décret n° 2006-503 du 2 mai 2006** complète la portée réglementaire de ces articles.

1.8.2 Des compétences déléguées :

Les services publics d'assainissement collectif et non collectif de Marolles-en-Brie sont délégués au Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Villeneuve Saint-Georges (SIARV).

Le SIARV regroupe 17 communes des départements du Val de Marne et de l'Essone.

La commune de Marolles-en-Brie fait partie du périmètre de l'agglomération parisienne au sens de l'assainissement selon l'arrêté inter préfectoral n°2000-2087 du 17 octobre 2000.

L'épuration des EU est assuré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). L'usine de traitement est située à Valenton, un by-pass peut permettre le traitement à l'usine d'Achères 78. La règle dans ce périmètre est **l'assainissement de type collectif séparatif**.

1.8.3. Bilan de l'existant :

Le Plan d'Occupation des Sols modifié en janvier 2000, identifie trois grandes entités :

- les zones urbanisées U;
- les zones en mutation UE qui correspondent à l'ancienne roseraie;
- les zones naturelles N.

La commune est équipée d'un réseau de collecte d'assainissement **de type séparatif**, c'est à dire que la collecte des EU et des EP se fait dans deux réseaux distincts.

1.8.3.1 Les eaux usées :

On distingue deux types d'assainissement des EU :

- **L'assainissement collectif**

Il a pour objet la collecte des EU, leur transport **par un réseau public**, leur épuration, l'évacuation des eaux traitées vers le milieu naturel et la gestion

des sous-produits d'épuration. Le réseau de collecte peut être **séparatif** ou **unitaire**.

Le réseau de collecte communal des EU dessert la majorité des habitations. Il est constitué de 29 km linéaires de conduite. Le réseau départemental du Val de Marne assure le transport des EU.

- **L'assainissement non collectif**

Il désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le traitement des eaux usées et le rejet des eaux traitées des logements qui ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement. Le dispositif le plus courant étant la fosse septique et l'épandage souterrain.

Il ressort d'une étude qu'il existe potentiellement, sur la commune, 14 habitations en assainissement non collectif :

- 8 rue de la Fontaine Froide : 1 branchement;
- route de Brie : 9 branchements;
- avenue de Grosbois : 2 branchements;
- rue Bezançon : 2 branchements;

1.8.3.2 Les eaux pluviales :

L'évacuation des EP peut être assuré de différentes façons :

- par les fossés naturels;
- par des réseaux pluviaux couverts ou enterrés;
- par les réseaux unitaires;
- par des techniques alternatives permettant de limiter les transferts d'EP.

Le réseau d'eau pluviale de Marolles-en-Brie comporte 30,6 km de collecteurs communaux. Les eaux collectées sont envoyées dans le Réveillon.

Plusieurs types d'ouvrages de traitement des EP sont recensés sur le réseau:

Ouvrages de pré-traitement:

- Chambre de pré-traitement à ciel ouvert, au Mail de la Justice;

Ouvrages de dépollution :

- Chambre de rétention des polluants DSEA, avenue de Grosbois;
- Chambre de rétention des polluants DSEA et chambre à sable, RN19;
- 4 chambres à sable SIARV, les Murs du Parc, les Vignes de Marolles, la Pièce du Chemin de fer, rue du Coteau;
- Débourbeur et séparateur d'hydrocarbures privés, Lamberet.

1.8.4 Les solutions proposées :

L'étude des contraintes liées à l'occupation des sols, à la topographie et à l'aptitude des sols à l'infiltration, montre une faible perméabilité des sols, rédhibitoire avec l'infiltration des EP et nécessitant la réalisation d'épandage sur massif sableux drainé pour l'assainissement autonome.

Pour l'assainissement des EU

Sur les 14 habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif :

- 2 habitations, rue Bezançon, sont situées à 50 m des réseaux collectifs, et sont donc considérées comme raccordables.
- 2 habitations, avenue de Grosbois ont un réseau de collecte qui passe au bas de leur parcelle et sont donc elles aussi raccordables.
- Les 10 habitations situées rue de la Fontaine Froide et route de Brie peuvent être raccordées au réseau de transport départemental via une canalisation gravitaire le long de la route de Brie.

Toutes les maisons sont donc susceptibles d'être raccordées moyennant des extensions plus ou moins coûteuses du réseau. A terme, toutes les habitations de Marolles-en-Brie seront donc raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour l'assainissement des EP

Afin d'éviter la surcharge des réseaux, l'infiltration des eaux de toiture sera réalisée à la parcelle, dans les secteurs où la perméabilité des sols et la topographie le permettent et comme le prévoit le règlement d'assainissement du SIARV pour toutes constructions nouvelles.

Le stockage avec trop plein éventuel et restitution lente pourra être la solution palliative à un défaut d'infiltration.

1.8.5 Le zonage retenu :

- **Zonage d'assainissement des EU.**

Pour l'assainissement collectif, la zone concernée couvre la totalité des zones urbanisées et urbanisables de la commune puisqu'à terme, le réseau d'assainissement collectif desservira toutes les habitations

Le SIARV est chargé de la gestion de l'assainissement sur la commune de Marolles-en-Brie, il prend donc en charge les dépenses liées au collectif.

Pour l'assainissement non collectif, il n'y a pas de zone concernée par l'assainissement non collectif sur la commune de Marolles-en-Brie.

- **Zonage d'assainissement des EP.**

Limitation de l'imperméabilisation

Le territoire communal est largement urbanisé. Il demeure cependant des zones urbanisables où des mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être prises :

- infiltration à la parcelle des eaux de toiture dans les zones où le sol le permet;
- les débits restitués sont limités à 1l/s/ha lorsque la nature du sol est propice à l'infiltration;
- les débits restitués sont tolérés à 5l/s/ha dans le cas contraire.

Le zonage d'assainissement des EP, limite le débit à 5l/s/ha sur la totalité du territoire communal. Il n'existe pas de zone au débit limité à 1l/s/ha.

Le contrôle de l'infiltration est assuré dans le cadre de l'instruction des permis de construire et du contrôle après travaux, ainsi que dans le cadre des programmes de financement destinés à mettre en place des dispositifs de retention à la parcelle.

Collecte, stockage et traitement des EP

Le schéma directeur des EP du SIARV a permis d'identifier les secteurs où le traitement et/ou le stockage des EP sont nécessaires ainsi que les secteurs où les réseaux sont sous-dimensionnés.

En 1995, le SIARV a réalisé un schéma directeur des EP sur la dépollution de l'Yerres et de ses affluents. Marolles-en-Brie, n'étant pas intégré au SIARV en 1995, n'a pu bénéficier de cette étude.

L'étude de diagnostic des réseaux d'assainissement indique que le réseau EP à l'angle de la rue Bezançon et de l'avenue de Grosbois présente des problèmes capacitaires. L'aménagement proposé prévoit un renforcement de canalisation sur 60m et la création d'un by-pass qui détournerait les eaux vers un fossé lors d'évènement pluvieux importants.

1.9 Description du dossier d'enquêtes :

1.9.1 Rappel des textes :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi SRU, le dossier d'enquête publique doit comprendre les documents suivants :

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable .**

Comme le Plan d'Occupation des Sols, le PLU définit, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque terrain. L'objet du PLU est cependant plus

ambitieux encore : il doit exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi SRU, prévoit que le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A partir de ce diagnostic auquel les services de l'Etat ont contribué, le PLU doit présenter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable définissant des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (article L.123-1 et R.123-3 du CU)

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 et est composé d'orientations générales qui doivent respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il demeure général et concerne l'ensemble du territoire. Il sert de guide à l'élaboration du règlement et doit intégrer l'évolution future du territoire. C'est le PADD qui fera référence dans le choix des procédures d'adaptation du PLU dans le cadre de modification ou de révision.

Valant cadre de référence, ce projet global sur l'ensemble du territoire communal est obligatoire.

Le PADD peut comporter sur certains secteurs qu'il caractérise et identifie (immeubles, îlots, quartiers, secteurs à restructurer, restaurer ou réhabiliter, espace ayant une fonction de centralisé à préserver, à développer ou à créer) des projets particuliers :

- Mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, à les développer ou à en créer de nouveaux;
- Précisions sur les caractéristiques et le traitement des rues, parcours piétonniers, pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics à conserver à modifier ou à créer;
- Actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers et le renouvellement urbain.
- Équipement des ZAC.

Outre le PADD, le PLU doit comprendre :

- **Un rapport de présentation** article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il expose le diagnostic précité, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones, expose les motifs des dispositions du règlement évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **Un règlement** articles R.123-4 à R123-10 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions concernant le droit des sols sont peu modifiées; le PLU comprend les mêmes articles que le POS. Toutefois, seuls les articles fixant les règles applicables à l'implantation des constructions restent obligatoires dans le règlement ou dans les documents graphiques. On notera que la prescription d'un COS est facultative et que lorsqu'un COS a été fixé, son dépassement n'est plus autorisé. Enfin que l'imposition de tailles minimales de terrain n'est possible que dans la mesure où cette règle est justifiée par une norme technique d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

- **Un ou plusieurs documents graphiques** articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme qui précisent que :

« *les Zones U, AU, A, et N sont délimitées sur un ou plusieurs **documents graphiques**. Les documents graphiques du règlement font en outre apparaître s'il y a lieu :*

a/ les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;

b/ les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu' inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c/ les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d/ les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt générale et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités services et organismes publics bénéficiaires ;

e/ les secteurs dans lesquels pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone où le secteur ;

f/ les secteurs dans lesquelles la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g/ les périmètres tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation;

h/ les éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; ».....

« les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 123-9 »

« les documents graphiques (R.123-12) font également apparaître:

1° dans les zones U :

a/ les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L 123-1

b/ les secteurs délimités en application du a de l'article L 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée

c/ les emplacements réservés en application du b de l'article L 123-2 en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ce programme;

d/ les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L 123-2

2° dans les zones A, les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° dans les zones N:

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévue à l'article L 123-4 ;

4° dans les zones U et AU , les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

- **Des annexes** articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme qui

disposent que :

« **Les annexes** indiquent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques s'il y a lieu :

1/ les secteurs sauvegardés, délimités en application de l'article L 313-1 et suivants;

2/ les zones d'aménagements concertés;

3/ les zones de préemption délimitées en application de l'article L 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4/ les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

5/ les zones délimitées en application de l'article L 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants ;

6/ les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi numéro 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie ;

7/ les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations de semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des 1°, 2° et 3° de l'article L 126-1 du code rural ;

8/ les périmètres miniers définis en application de titres II III et V livre 1^{er} du code minier ;

9/ le périmètre des zones spéciales de recherche, et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement cordonné de carrières, délimité en application des articles 109 et 109-1 du code minier;

10/ le périmètre des zones délimitées en application de l'article L 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11/ les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10;

12/ le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9;

13/ le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique

ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement;

14/ le plan des zones à risque d'exposition au plomb;

15/ les périmètres d'intervention délimités en application des articles L 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains »

« les annexes comprennent à titre informatif également :

1° les études d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2° la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 315-2

3° les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4° le plan d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L 147-1 à L 147-6;

5° d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées , en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondant à l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° les actes instituant des zones de publicité restreinte et les zones de publicité élargie, en application des articles L 581-1 à L 581- 14 du code de l'environnement ;

7° les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, rendues opposables en application de l'article L 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L 112-2 du code rural ;

9° l'arrêté du préfet coordonnateur du massif prévu au septième alinéa de l'article L 145-5.

1.9.2 Composition du dossier :

Le dossier d'enquêtes portant sur les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de Périmètre de Protection des Monuments Historiques et de zonage d'assainissement, respecte la réglementation en l'adaptant à la situation spécifique de la commune de Marolles-en-Brie.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

- **6 registres d'enquête** cotés et paraphés par le commissaire enquêteur :
 - 4 registres concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Trois sont des registres officiels, mais face à l'afflux d'observations, la municipalité, à court de registre, a dû confectionner en urgence un registre N°4 à partir d'un cahier à feuillets non mobiles.
 - 1 registre concernant le projet de Périmètre de Protection des Monuments Historiques;
 - 1 registre concernant le projet de zonage d'assainissement.
- **Le dossier d'enquêtes**, dont la totalité des documents a été paraphée par le commissaire enquêteur, est subdivisé en 10 pièces :
 - **Pièce n° 0 contenant les documents administratifs.**
 - La délibération du Conseil Municipal N°:1759/2008, arrêtant le projet d'élaboration du de PLU;
 - La délibération du Conseil Municipal N°: 1760/20008, arrêtant les projets des périmètres de protection des monuments historiques et de plan de zonage d'assainissement;
 - Une délibération du Conseil Municipal N° 1758/2008, instaurant une déclaration préalable pour les clôtures;
 - Une délibération du Conseil Municipal N°1675/2007 instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal;
 - Une délibération du Conseil Municipal N°1754/2000, étendant à l'ensemble de la commune le droit de préemption simple;
 - L'arrêté N° 4803/2009, de monsieur le Maire de Marolles-en-Brie décidant l'ouverture de l'enquête publique;
 - La décision du Président du Tribunal Administratif de Melun N°E09000024/77 en date du 12 février 2009, désignant le commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet: ***l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marolles-en-Brie;***

- La décision du Président du Tribunal Administratif de Melun N°E09000070/77; en date du 24 avril 2009, désignant le commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objets: **les projets de périmètre de protection des monuments historiques et de zonage d'assainissement de la commune de Marolles-en-Brie;**

- Le porter à connaissance pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Préfet du Val-de-Marne, en date du 24 janvier 2006;

- Le bilan de concertation du 18 novembre 2008;

- Un procès-verbal de constat en date du 15 avril 2009, établi par Brigitte Goutorbe et Vincent Terrieux, Huissiers de Justice certifiant l'affichage public de l'avis d'enquête et de l'arrêté du Maire et énumérant les panneaux administratifs de la commune.

¶ La liste des Personnes Publiques Associées;

- les avis et observations des Personnes Publiques Associées;

- **Pièce n° 1 : Le rapport de présentation.**

Document de 124 pages, il expose en 5 parties :

- un diagnostic territorial,
- un diagnostic socio-économique,
- une analyse de l'état initial de l'environnement,
- les dispositions du projet,
- l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

: Un erratum concernant le rapport de présentation.

Document de 4 pages.

- **Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

Document de 20 pages, il fixe, et détaille, les huit grandes orientations générales que s'est fixée la commune.

- **Pièce n°3 : Les orientations d'aménagement.**

Ce document de 6 pages, expose les quatre orientations définies :

- le développement du maillage des pistes et bandes cyclables;
- la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage;
- le schéma d'aménagement de la partie Nord de la zone UA;
- le renforcement de la mixité social de l'habitat.

- **Pièce n°4 : Les documents graphiques.**

Ils se composent de deux plans de zonage (Nord et Sud de la

commune), à l'échelle 1 / 2500è en date de novembre 2008.

Ils décrivent :

- la limite de la commune;
- les limites de zone ou de secteur;
- la désignation de la zone ou du secteur et le COS attribué;
- les secteurs a ou b de la zone N;
- les espaces paysagers;
- les zones de non constructibilité à planter;
- les espaces boisés classés;
- les massifs ou ensembles;
- les emplacements réservés, au titre des équipements ou des élargissements ou emprise de voirie.

- Pièce n°5 : Le règlement.

Ce document de 108 pages, se décline en cinq titres qui traitent respectivement : Titre I, des dispositions générales et définitions, Titre II, des dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser, Titre III, des dispositions applicables aux zones naturelles, Titre IV, des dispositions applicables aux espaces boisés classés. Enfin dans un Titre V, il précise les servitudes et contraintes particulières.

Les zones urbaines ou à urbanisées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- Les zones UA, UC, UD, UE, UF et UN;

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III est :

- La zone N.

Toutes ces zones sont indiquées aux documents graphiques .

Les caractères et vocation de chacune d'elles sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections de 14 articles.

Sections I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- Article 3- Conditions de desserte des terrains (accès voirie).
- Article 4- Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)
- Article 5- Superficie minimale des terrains .
- Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives de propriété

- Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9- Emprise au sol des constructions
- Article 10- Hauteur maximale des constructions
- Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.
- Article 12- Aires de stationnement.
- Article 13- Espaces libres, aires de jeu et de loisirs et plantations.

Section III: **possibilités maximales d'occupation du sol.**

- Article 14- Coefficient d'occupation du sol.

: **Un erratum** de deux pages.

- **Pièce n°6 : Le Périmètre de Protection des Monuments Historiques**

Elle se compose de trois documents graphiques :

- Un plan des servitudes de la DDE du Val-de-Marne, échelle 1/5000è, montrant **le périmètre de protection relatif aux monuments historiques (500m) et localisant les monuments historiques eux-mêmes.**

Ce document décrit aussi :

- les canalisations de gaz haute pression;
 - le couloir de ligne EDF haute tension;
 - le site inscrit,
 - la zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer;
 - les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport d'Orly;
 - les périmètres de protection éloignée et rapprochée des captages d'eau de Montanglos et Fontaine Froide.
- Un plan des servitudes d'utilité publiques, échelle 1/ 5000è, montrant les nouveaux périmètres de protection proposés par l'Architecte des Bâtiments de France.
 - Un plan délivré par le service départemental de l'architecture et du patrimoine, échelle 1 / 5000è, montrant le nouveau périmètre de protection proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et localisant les monuments classés.

- **Pièce n°7 : Zonage d'assainissement de Marolles-en-Brie.**

Ce document de 34 pages décline en quatre chapitres, l'analyse de

l'état existant, propose des solutions d'assainissement, décrit les prescriptions techniques pour l'assainissement des EU et le zonage retenu.

Ce dossier contient deux documents graphiques :

- un plan de zonage d'assainissement des EU, échelle 1 / 4000è en date de mai 2006.
- un plan de zonage d'assainissement des EP, échelle 1 / 4000è en date de mai 2006.

Suite au protocole signé entre le Département du Val-de-Marne et le SIARV, un addenda complète la pièce n°7.

- un plan de zonage d'assainissement des EU, échelle 1 / 4000è en date de mai 2006.

- Pièce n°8 : Publicité de l'enquête .

Ce dossier contient :

- Les annonces légales parues dans « Le Parisien » et « France-Soir » ainsi que dans le journal local « Marolles Infos »;
- Un exemplaire des affiches grand et petit format;
- Le certificat d'affichage de M. le Maire.

- Pièce n°9 : Annexes .

Ce dossier comprend :

- Un document de 15 pages présentant : « la réglementation spéciale de la publicité et des enseignes de la commune de Marolles ». Annexé à l'arrêté n°2389/99 du 21 juin 1999;
- L'arrêté préfectoral n°2006-478, relatif à l'informrtion des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Marolles-en-Brie.

Ce document est complété par une carte présentant les niveaux d'aléa des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et par une notice technique : « les constructions sur terrain argileux ».

- L' arrêté préfectoral n°2000/3300 et l'arrêté préfectoral modificatif n°2000/3558 portant définition des zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val-de-Marne;
- Un plan de la DDE, à l'échelle 1/5000è, en date d'août 2008, décrit les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures classées.
- Deux plans de collecte des déchets;

- Deux cartes présentant le projet de périmètre de la forêt de protection de l'arc boisé du Val-de-Marne.

A la demande du commissaire enquêteur, un plan du POS et un exemplaire du règlement en vigueur ont été joints au dossier.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier:

Ainsi, l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique semble conforme aux exigences de la réglementation. De plus, le représentant de la municipalité a joint, à l'avis des personnes publiques associées, les réponses parvenues à l'ouverture de l'enquête.

Les documents sont clairs dans l'ensemble et assez facilement consultables mais une représentation en quadrichromie des documents graphiques de zonage, faciliterait grandement leur lecture.

A noter toutefois que la demande d'agrandissement de certaines représentations graphiques contenues au rapport de présentation, que j'avais formulée au cours des réunions préalables à l'ouverture de l'enquête, n'a pas été suivie d'effets.

Je note aussi que le dossier de projet de modification du plan des périmètres des monuments historiques, ne comporte pas de notice explicative.

Enfin, le rapport de présentation pièce n°1 et le règlement d'urbanisme pièce n°5, devront être corrigés en fonction de leurs erratum respectifs, avant approbation.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités des enquêtes :

Par ordonnance n°E09000024/77 du 12 février 2009, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Marolles-en-Brie et émettre un avis préalablement à son approbation.

Par ordonnance n°E09000070/77 du 24 avril 2009, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes publiques relatives aux projets de modification des périmètres de protection des monuments historiques et de zonage d'assainissement de la commune de Marolles-en-Brie et émettre un avis préalablement à leurs approbations.

Monsieur le maire de Marolles-en-Brie, dans son arrêté n°4803/2009 du 06 avril 2009 prescrivant ces enquêtes publiques conjointes, a confirmé ma désignation.

Cet arrêté de dix articles, indique les modalités de l'enquête en conformité avec les lois et décrets. Il précise notamment que :

- *Les enquêtes se dérouleront du 27 avril 2009 au 30 mai 2009*
- *Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront déposés à la mairie pendant une durée d'un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.*
- *Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :*
 - ***Lundi 27 avril 2009 de 9h 00 à 12h30***
 - ***Mercredi 06 mai de 14h00 à 17h30***
 - ***Samedi 16 mai 2009 de 9h00 à 12h00***
 - ***Lundi 25 mai 2009 de 14h00 à 17h30***
 - ***Samedi 30 mai 2009 de 9h00 à 12h00***
- *Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.*
- *Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le*

département.

- *Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.*

2.2 Publicité des enquêtes :

Le public a été informé dans les conditions suivantes :

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par la mairie de Marolles-en-Brie dans l'édition du 11 avril 2009 du journal « le Parisien » et dans l'édition du 11 avril 2009 du journal « France-Soir » .

Ces publications ont été renouvelées dans l'édition du 30 avril 2009 du journal « Le Parisien » et dans l'édition du 15 avril 2009 du journal « La Marne » .

De plus, la municipalité a fait paraître le même avis, accompagné d'illustrations et de commentaires, dans l'édition de mai/juin du journal local : « Marolles Infos », distribué à tous les Marollais.

Un affichage, contrôlé par Huissier de Justice, annonçant l'enquête publique a été placées dans les panneaux administratifs de la commune ainsi qu'à la porte de la mairie, quinze jours avant l'ouverture de celle-ci et jusqu'à la fin de l'enquête. Un exemplaire de l'affiche est annexé au dossier.

Cet affichage a été contrôlé tout au long de l'enquête.

Ces informations contenaient le motif et la durée de l'enquête, les jours de permanence du commissaire enquêteur et l'adresse du lieu de l'enquête en mairie.

2.3 Déroulement des enquêtes :

Présentée au départ comme une enquête concernant un **projet de révision simplifiée du PLU** de la commune de Marolles-en-Brie (désignation n°E09000003/77 du 26 janvier 2009), l'enquête a évoluée ensuite en **projet d'élaboration de PLU** (désignation n°E09000024/77 du 13 février 2009), à laquelle se sont ajoutées, en deux temps, l'enquête concernant le **projet de modification des Périmètres des Monuments Historiques** puis celle concernant le **Zonage d'assainissement** (désignation n°E09000070/77 du 27 avril 2009) .

Cet enchaînement explique les difficultés rencontrées pour constituer le dossier, qu'il a fallu compléter au fur et à mesure.

Le 11 février 2009, une première rencontre a lieu, en Mairie de Marolles, avec M. le Maire qui a évoqué les grandes lignes du projet de PLU. J'ai reçu à cette occasion un ensemble de documents qui constitueront plus tard le

dossier d'enquête. Nous convenons de nous revoir.

Le 06 mars 2009, une nouvelle réunion est organisée avec la participation de M. le Maire, de l'Adjointe à l'urbanisme, du Directeur Général des services et d'une collaboratrice.

Au cours de cette réunion, nous examinons à nouveau les pièces du dossier, et je demande un agrandissement du plan des périmètres des monuments historiques ainsi que de certains graphiques contenus au rapport de présentation. Je demande en outre, que soient joints au dossier, le plan du POS et le règlement en vigueur.

Nous avons ensuite évoqué les conditions matérielles du déroulement des enquêtes, fixé le calendrier des permanences et défini la salle du conseil municipal comme lieu des enquêtes et des permanences.

Puis nous avons défini les conditions réglementaires du déroulement des enquêtes, la publicité dans la presse, l'affichage de l'arrêté d'enquêtes et les formalités de clôture.

Sur proposition de M. le Maire, j'ai pu effectuer le même jour, en sa compagnie, une visite commentée de l'ensemble de la commune.

J'ai pu ainsi mieux visualiser la topographie des lieux, voir les différents quartiers, leurs aspects, leurs différences et leurs particularités.

J'ai surtout, au terme de cette visite, pu mieux me rendre compte des avantages attendus par les objectifs fixés dans les projets soumis aux enquêtes publiques.

J'ai par la suite, pour les nécessités de l'enquête, sillonné seul, à pieds ou en voiture, de nombreux quartiers de la ville.

Le 31 mars 2009, une nouvelle réunion de préparation du dossier s'est avérée nécessaire, et finalement, les pièces du dossier définitif n'ont pu être paraphées par le commissaire enquêteur, en même temps que les registres d'enquête, **que le 25 avril 2009** au cours d'une dernière réunion. Sauf le rapport de présentation qui n'a pu l'être que dans la demi-heure précédent la première permanence.

Ensuite, je me suis mis à la disposition du public dans la salle du Conseil Municipal aux jours et heures indiquées par l'arrêté de M. le Maire.

Les permanences du 06, 25 et 30 mai, ont nécessité respectivement une prolongation de 1 heure et deux fois 30 minutes pour recevoir un public très nombreux, ce qui modifie l'amplitude des permanences réellement tenues de la façon suivante :

- **Lundi 27 avril 2009 de 9h00 à 12h30**
- **Mercredi 06 mai de 14h00 à 18h30**

- **Samedi 16 mai 2009 de 9h00 à 12h00**
- **Lundi 25 mai 2009 de 14h00 à 18h00**
- **Samedi 30 mai 2009 de 9h00 à 12h30**

2.4 Clôture des enquêtes :

Quatre registres d'enquête publique concernant le PLU, ont été mis à la disposition du public.

Le registre N° 1 à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Le registre N° 2 du jeudi 07 mai, jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre N° 3 du mardi 26 mai jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre N° 4 le samedi 30 mai jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre concernant l'enquête PPM à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Le registre concernant le zonage d'assainissement à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Les enquêtes ont duré 34 jours consécutifs et se sont déroulées sans incident. Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions de réception du public et de consultation du dossier.

C'est Monsieur le Maire qui, conformément à l'article 7 de son arrêté, a clos les registres sur le lieu même de l'enquête.

A ma demande, **le 4 juin 2009**, s'est tenue une réunion de travail en compagnie de M. le Maire, de Mme la première Adjointe, et du DGS. Cette réunion a permis de faire le point sur le déroulement et le climat de l'enquête et d'évoquer en général les observations du public.

Lors de cette réunion, le maître d'ouvrage a émis le souhait de fournir un mémoire en réponse aux observations formulées au cours de l'enquête. Dans cette perspective, le représentant de la municipalité a pris soin de photocopier l'ensemble des 149 observations recueillies.

Avis du commissaire sur l'ensemble de la procédure :

Je laisse au Tribunal Administratif seul compétent, le soin de se prononcer sur la légalité de la procédure et de dire le droit.

Il me semble que l'ensemble de ce dossier a été correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relative à l'enquête publique.

2.5 Bilan de la participation du public :

Sur les 4 registres concernant le projet d'élaboration du PLU

**Le registre d'enquête N°1 a recueilli 37 observations cotées de 1 à 37.
Le registre d'enquête N°2 a recueilli 19 observations cotées de 38 à 56.
Le registre d'enquête N°3 a recueilli 20 observations cotées de 57 à 76
Le registre d'enquête N°4 a recueilli 67 observations cotées de 77 à 143**

6 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur durant l'enquête, cotés de C1 à C6.

Les deux registres concernant le PPM et le zonage d'assainissement, n'ont recueilli **aucune observation**.

Soit un total de 149 OBSERVATIONS écrites.

Sur ces 149 observations écrites :

- 3 émanent des élus de Marolles Qualité Village : Emmanuel BEZANCON conseiller municipal, Marianne MAHJOURB conseillère municipale, Jean ACCOCE conseiller municipal, Martine HARBULOT conseillère municipale, Stanislas GAUDON conseiller municipal, Chadia ROUYER conseillère municipale.

Il s'agit des observations N°18 registre n°1, N°63 registre n°3 et N°99 registre n°4.

- 1 émane de l'Association Syndicale Libre « Les cottages de Marolles » , observation N°32 registre n°1.

- 1 émane de M. Stéphane LEFORT Président de l'Association « Qualité de vie à Marolles-en-Brie », observation N°64 registre n°3.

- 5 émanent de M. Patrice AMIOT Association « Préservons Marolles » , observations N°115 et 117 registre n°4 et courriers C3, C4 et C5.

- 1 émane de M. Bernard KAMMERER Maire-Adjoint, observation N°88 registre n°4.

- 1 émane de Mme Elisabeth LE BEHEREC Maire-Adjoint, observation N°141 registre n°4.

D'autre part :

- Une pétition des Associations « Préservons Marolles » et « Marolles Qualité Village », appelant à s'opposer au projet de PLU, a recueilli 111 signatures. Ces documents directement annexés au registre d'enquête par les intéressés eux-mêmes, sont cotés N°103,105 et 123 au registre n°4.

- Une pétition de l'Association « Préservons Marolles » s'opposant aux projets de construction de l' OPAC, a recueilli 13 signatures. Ces documents

annexés au registre d'enquête par les intéressés eux-mêmes, sont cotés du N°124 au N° 136 au registre n°4.

En outre, au cours des cinq permanences, plus de 120 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur. L'affluence permanente et soutenue du public, prenant parfois le caractère de véritables réunions débats, a nécessité la prolongation de certaines permanences, comme indiqué au chapitre 2.3 « déroulement de l'enquête ».

De nombreuses personnes ont été reçues à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur par exemple : M. AMIOT « Préservons Marolles » a été reçu à quatre reprises, M. BEZANCON, avec son entourage, à deux reprises, l'Association Syndicale Libre « Les cottages de Marolles » s'est présentée à deux permanences. Lors de la dernière permanence du samedi 30 mai, de nombreuses personnes dont celles déjà citées, ont occupé la salle durant plus d'une heure.

les nombreuses observations orales formulées au cours de ces entretiens se retrouvent toutes dans celles formulées par écrit.

Au vu de ce bilan, on peut dire je crois, que les Marollais se sont bien mobilisés notamment sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Parmi les motifs de cette mobilisation, on peut distinguer la concertation étroite avec les Marollais, menée par la municipalité et l'intérêt des habitants pour le développement et l'avenir de leur commune.

Mais plus ponctuellement, la campagne menée par les élus de l'opposition municipale « Marolles Qualité Village », avec distribution de tracts dans les boîtes aux lettres (voir annexe), signature de pétitions, production de documents à annexer au registre d'enquête... etc, a aussi mobilisé, notamment les riverains du site de la Ferme aux Roses.

3. AVIS ET OBSERVATIONS :

3.1 Examen des observations du public.

Préambule :

Les observations du public rédigées ou annexées aux registres d'enquête, se répartissent en trois catégories :

- les observations classiques, se présentant sous la forme de textes originaux, rédigés et annexés par leurs auteurs sur le registre d'enquête.
- sept documents préparés à l'avance en vue d'être pétitionnés, présentant 7 textes différents mais aboutissant tous à une demande d'avis négatif sur le projet de PLU, et sur lesquels ont été inscrit un nom et/ou une adresse

et/ou une signature. Ces documents ont été annexés pêle-mêle dans les registres, très souvent par les représentants d'association eux-mêmes.

- des textes de pétition, annexés dans les mêmes conditions

On peut retrouver ainsi des personnes ayant rédigé une observation, signé un ou plusieurs document et une ou deux pétitions.

La description des observations qui va suivre se fera dans l'ordre de présentation ci-dessus, pour finir par les courriers.

Compte tenu du grand nombre d'observations et la longueur de certaines d'entre elles, le commissaire enquêteur a choisi d'abrégé un peu leur contenu, pour en retenir l'essentiel. Il prie les auteurs de bien vouloir l'en excuser.

Enfin, certaines observations sont anonymes, d'autres sont simplement signées de manière illisible, d'autres enfin déclinent l'identité de leur auteur. Le commissaire enquêteur a fait ce qu'il a pu pour traduire les identités. Lorsque cela n'a pas été possible, l'observation est restée anonyme.

3.1.1 Description (abrégée) des observations individuelles

REGISTRE N° 1

N° 1 - Mme et M. D'INCA - Mme MARNET:

- « A notre avis trop forte densité de construction... »

N° 2 - Mme JOLY :

- Je demande que la densité de construction soit revue à la baisse (...) Je souhaiterais que la hauteur des bâtiments prévus soit inférieure à 11m et passe à R+1+combles .

N° 3 - M. LONIFERE :

- (...) le village doit se développer en harmonie avec sa tradition, mais aussi avec les exigences de notre époque. C'est chose faite en accueillant d'autres types de logements qui ouvrent la diversité(...)

- Le projet actuel me paraît respecter complètement ces idées novatrices (...)

N° 4 - Mme et M. TEMPS :

- (...) la hauteur des bâtiments devrait atteindre 11m soit R+2 alors qu'il avait évoqué R+1 (...)

- une telle densité de construction va dénaturer le vieux Marolles et entraîner de réels problèmes de circulation et de stationnement (...)

- Nous espérons que cette enquête permette de limiter à R+1 les bâtiments à venir (...)

N° 5 - Mme et M. LANGLAIS :

- (...) plus de 300 personnes à venir (...)

- Ne peut-on diviser le nombre de logements par deux afin de limiter le nombre de personnes dans le vieux centre ? (...)
- A-t-on pensé aux nombreux camions qui vont rouler rue P. Besançon ?
- Les maisons en meulières ne risquent-elles pas des fissures avec le passage de camions de 35t ? (.....)
- L'église ne sera-t-elle pas en danger avec toutes ces nuisances ? (...)

N° 6 - M. Michel POISSON :

- (...) la construction de logements à taille moyenne est une excellente idée mais (...) la densité des logements est totalement disproportionnée (...) en plein centre village...
- (...) problème de stationnement (...)
- (...) projet trop ambitieux, la moitié des logements prévus serait suffisant.

N° 7 - M. Stéphane MARTIN :

- Je suis contre une densification du centre village (...)
- Les logements réalisés à côté du Prieuré n'ont pas du tout une architecture digne du patrimoine.
- Je souhaite conserver l'esprit village de Marolles alors que le Maire souhaite faire des HLM.

N° 8 - M. Stéphane ARNOFFI :

- (...) je me félicite du projet d'aménagement du Centre Ancien en vue de redynamiser une zone en friche (...) et de permettre aux jeunes Marollais ,aux personnes âgées et aux familles monoparentales de pouvoir se loger localement.

N° 9 - M. Dominique JOLLANS :

- (.....) Ce projet est une bonne chose. Il manque des logements de petites tailles à Marolles pour nos jeunes et nos personnes âgées (.....)

N° 10 - Mme Françoise JOLLANS :

- (.....) Je dis oui à ces projets.

N° 11 - Mme Maryse MATHIEU :

- (...) le terrain des serres a présenté un problème de pollution aux hydrocarbures (...) Où en est ce terrain par rapport à cette pollution?
- (...) la rue de la Ferme aux Roses est une rue privée (...) Aucun passage ne doit être prévu ou déboucher sur cette rue (...) Les 31 copropriétaires auraient dû être concertés pour prévoir un accès quelconque (...)
- Le nombre de logements est disproportionné avec les capacités (...) de circulation et de stationnement
- On peut diminuer le nombre total de logements tout en augmentant le nombre de logements sociaux (.....)
- Les accès (...) à l'îlot des serres ne sont pas bien définis (...)
- Les rues étroites de Marolles ne sont pas faites pour un flux de véhicules important (...)

N° 12 - Mme M. CORREIA :

- Famille avec 2 enfants, nous sommes favorables au projet. Jeunes

Marollais, nous aimerions bénéficier de logements dans un cadre agréable (...)

- (...) projet ambitieux qui ouvre les portes aux familles monoparentales et personnes âgées.

N° 13 - Mme et M. CELERIER :

- Le PLU, très bien. Le temps est venu de voir s'ériger dans Marolles de petits immeubles (...)

- Un besoin impérieux de loger les jeunes couples ou les vieux ne tardera pas à se manifester.

N° 14 - Mme et M. LE BELLER :

Après un long plaidoyer sur les charmes de Marolles et la satisfaction d'y vivre, Mme et M. LE BELLER tiennent à insister sur des aspects, négatifs à leurs yeux, du PLU :

- Les 130 logements prévus impliqueront 400 personnes et 200 véhicules de plus sur le Centre Ancien (...)

- La circulation pour la desserte de ce projet ne peut se faire que par la rue des Orfèvres (.....) où passent beaucoup d'enfants, où de nombreuses voitures s'arrêtent et où il n'y a pas de place de stationnement, et par la rue P.Besançon (...) étroite, impropre à la circulation (...)

- (...) les points faibles de ce projet ont été relevés par la Communauté de Communes du Haut Val-de-Marne consultée qui a émis des réserves(...) compte tenu du manque de transports en commun, des problèmes de circulation (...) et du manque d'emploi (...)

- (...) ce PLU n'est qu'une partie des projets d'urbanisation (...) beaucoup de monde en perspective pour le seul centre ancien et beaucoup de circulation (...)

- ... le nombre de logements doit être revu à la baisse.

- Les 40 logements sociaux doivent être maintenus (...).

- (...) la construction d'une cinquantaine de logements maximum est le meilleur choix (...)

N° 15 - Mme et M. Alain VIVIEN :

- **Observations d'ordre général :**

- Il est dommage que l'on continue à dresser des PLU qui restent communaux alors qu'il existe une Communauté de Communes qui permettrait de mieux harmoniser les aménagements dépassant les limites municipales (.....)

- S'agissant de la consultation en cours, la concertation a été organisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Les documents ont été accessibles tout au long de la phase d'élaboration. En revanche, la séance du Conseil Municipal consacrée à l'adoption du PLU s'est révélée surprenante, aucun désaccord majeur ni aucune proposition alternative n'ayant été formulés par les élus de l'opposition dont les publications critiques font l'objet d'une intense diffusion dans les quartiers.

- **Le destin du parc central**

Cette question n'a pas été abordée sauf sous l'angle positif de sa totale protection. Cet espace boisé, actuellement privé, ne représente pas moins un « poumon vert » auquel sa centralité et son étendue confèrent un intérêt

d'avenir, d'autant plus qu'il est situé à proximité immédiate du secteur de la Ferme aux Roses, avec lequel une liaison verte est encore envisageable (...)

- Le secteur des Serres de la Ferme aux Roses

L'avenir du village est largement conditionné par l'aménagement de ce secteur selon une intention qui vise à recréer un espace vivant, proche des principaux équipements communaux. Cette opération (...) est permise par des opportunités foncières qui ne se retrouveront pas. Elle peut contribuer utilement à rendre à Marolles une qualité authentique de village (...)

L'urbanisation envisagée (...) reste modérée et paraît acceptable. Le choix d'y favoriser la mixité sociale répond aux besoins (...) en matière de diversification de l'offre de logements (...)

Les espaces dédiés aux espaces verts et à la circulation piétonnière paraissent convenables et respectent le caractère privilégié des habitations limitrophes existantes.

L'évolution (...) proposée par le PLU me semble donc présenter un caractère peu contestable d'intérêt général pour l'ensemble de la commune.

- Pistes cyclables

Le projet semble trop peu ambitieux. Il y aurait lieu de prévoir :

- un raccordement à la piste cyclable longeant la RN19 et d'en rechercher la prolongation dans la vallée en amont du Réveillon de telle sorte qu'à terme, la piste puisse aboutir au cheminement vert, remarquablement aménagé en Seine et Marne (...).

- de même, devrait être repensée la solution de continuité avec la piste de Santeny (...)

- Aire d'accueil des gens du voyage

Le projet ne peut qu'être approuvé (...)

Tout d'abord il convient de respecter la loi et (...) d'éviter des sanctions financières (...) Ensuite, d'empêcher des installations sauvages comme Marolles en a connues (...)

- Circulation interne

Le récent plan de circulation n'a pas suffisamment pris en compte le blocage inévitable de la circulation lorsqu'un accident (...) interrompt le passage des véhicules notamment rue de la Belle Image, seule artère Nord-Sud à double sens. La neutralisation de cette voie rend inacceptable les solutions de contournement (...) Elle suscite (...) en périphérie un engorgement de la circulation préjudiciable au passage des véhicules de secours venant de l'extérieur (...)

Des améliorations pourraient être apportées (...) en aménageant les abords de la chaussée de la rue Chasse Lièvre ainsi que le carrefour avec la rue de Santeny (...)

N° 16 - M. Benjamin DUMONT :

Après avoir protesté contre un refus de permis de construire, M. DUMONT déclare que :

- Comme tous les riverains Marollais, je suis contre ce PLU et ce projet de concentration humaine (...) en contradiction avec l'environnement de style Briard, de la biodiversité des lieux et de la proximité des monuments historiques classés (...)

- La commune de Marolles est en dehors (...) des axes de déplacements de transports en commun, les rues (...) ne permettent pas le stationnement et la

densification de la circulation mettrait en danger les piétons (...)

- Un assainissement sous dimensionné contournerait les prescriptions du règlement d'assainissement;
- Par quel miracle on passe d'un COS 0,50 UD à UA 0,80 et que l'on déclasse des zones NC ? (...)
- Je suis contre ce projet et je refuse toute session d'une partie de mon terrain (.....)

N° 17 - M. Pires :

Je trouve très bien qu'une commune se préoccupe des logements pour les jeunes et les personnes âgées.

N° 18 - Les élus du groupe Marolles Qualité Village :

- (...) 150 logements (en plus) c'est 150 familles, c'est donc 300 enfants supplémentaires en moyenne (...) et on peut imaginer (...) qu'environ 100 à 150 enfants intégreront les 3 différents groupes scolaires (...)

Suit une description détaillée de la situation actuelle de l'accueil des enfants à la cantine, en périscolaire et en centre aéré, à l'Ecole des Buissons, et à l'Ecole de la Forêt. Cette description montre des problèmes de locaux, de personnel et d'organisation. Les élus posent la question du coût, des moyens supplémentaires à mettre en œuvre, pour l'accueil de nouveaux enfants.

Ils s'interrogent en outre sur les problèmes de circulation, de transports et d'infrastructures sportives.

N° 19 -;..... :

Afin de déconcentrer l'urbanisation du projet des Serres, pourquoi ne pas déclasser une partie du haut Prieuré de la zone TC en zone constructible ? La Mairie possède 5000m².

N° 20 -..... :

J'aimais mon village jusqu'en 2005. Les projets m'inquiètent (...)

N° 21 - Mme Claire SCHREVEN :

(.....) Réfléchir aux problèmes de circulation et de stationnement (souci avec l'entrée de la rue de la Ferme aux Roses : pas de parking pour la maison des arts !)

N° 22 - :

- Favorable au PLU et à la construction de logements sociaux pour nos jeunes et les personnes âgées (....)

N° 23 - Mme Catherine LE BELLER :

- Je déplore que ce PLU ne comporte aucun plan de circulation (...)
- (...) je trouve tout à fait louable et très à propos de prévoir des logements de petites surfaces pour les jeunes (....), les familles monoparentales et les personnes âgées (...)
- Je pense qu'il aurait été possible de prévoir des structures d'accueil de

personnes âgées ou à mobilité réduite, avec structures médicalisées.

- Mais je continue de penser que 130 logements est un non-sens, 40 à 50 logements sociaux ou non (...) garantirait à tous une bien meilleure qualité de vie.....

- (...) suite à mon entretien avec M. Balicot (...) je m'interroge de sa précision quant au nombre des implantations : 65 (...) J'espère que ces précisions ne relèvent que du projet de la municipalité et non d'un plan déjà signé et déterminé avec un aménageur.

N° 24 - Mme L. LASCAUD ex-membre de la commission de la commission extra-municipale :

- La commission extra-municipale s'est réunie à 7 reprises entre juin 2006 et octobre 2008;

- De juin 2006 à juillet 2007 : 4 réunions comptant 14 Marollais, en grande partie riverains du Centre Ancien.

- Juin 2008, 5ème réunion : 29 Marollais représentant les différents quartiers de Marolles.

- Fin 2008, 2 réunions dont la dernière, sur la synthèse globale du projet.

- La composition élargie de la commission, à un stade très avancé du projet, n'aura pas permis à celle-ci de remplir pleinement son rôle de représentant de l'ensemble des Marollais (...)

N° 25 - M. Jean-Luc OLIVE :

- Avis très favorable à ce PLU qui dynamisera le cœur du village et permettra d'élargir le parc de logements.

N° 26 - M. Luc GAILLARD :

- (...) avec ce nouveau PLU nous craignons une impersonnalité de notre commune.

- Pour développer la commune il est impératif de développer les transports (...)

- Quant aux logements pour nos anciens, il aurait mieux valu développer des aides au service à domicile (...)

- (...) les réseaux EU et EP sont sous-dimensionnés d'après le rapport du SIARV (...) Ou vont les EU de 300 personnes en plus ? (...) et qui prend en charge les travaux ? (...)

- Comment gérer la circulation et le stationnement anarchique ? (...)

- Y a t'il eu un bilan financier de ces projets ? (...)

N° 27..... :

- Nous sommes fortement opposés à ce projet compte-tenu de son impact négatif (...) accroissement de la circulation (...) problèmes de stationnement, aucun parking n'a été prévu (...)

- Nous souhaitons vivement que le nombre de logements soit revu à la baisse tant que des solutions concrètes n'ont pas été proposées (...)

- Nous souhaitons que le charme et l'authenticité du vieux Marolles ne soit pas dénaturé par des immeubles de grande hauteur (...)

N° 28 - A RAMAY-CLEMENT

- (...)Je souhaite rappeler que ce projet de rénovation de centre urbain s'inscrit dans le PLU élaboré dans la concertation depuis 4 ans. Il s'agit d'un aménagement dans le cadre global de la configuration humaine et sociale avec un visuel architectural conforme à une évolution entreprise depuis la ZAC de 1975 (...)

- Cette rénovation, y compris sa mixité de logements trouvera parfaitement sa place.

- Le recentrage de la commune...entre les 2 axes de circulation est un choix judicieux que j'approuve (...)

Bien sûr il faudra adapter les équipements publics (...) mais la vie est une évolution permanente (...)

N° 29 - M. JP KOLB-BERNARD :

- La voie de circulation vers les nouvelles habitations n'a pas de statut écrit. Il convient de bien définir son devenir.

- Raccordement des réseaux souterrains ? Travaux à prévoir dans la rue de la Ferme aux Roses.

- Peut-on prévoir (...) une maquette du projet ?

N° 30 - M. Ph. DAUGER :

- Excellent PLU qui va dynamiser notre village et renforcer la solidarité intercommunale et ce, dans le respect des avis des Marollais largement informés, et de la réglementation en tous points respectée.

N° 32 - Association Syndicale Libre « Les Cottages de Marolles »

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU de Marolles-en-Brie, nous portons à votre connaissance le statut particulier de la rue de « la Ferme aux Roses » qui est une « voie privée » appartenant aux 31 copropriétaires résidents (...)

Cette rue a été intégrée dans le projet d'aménagement du Centre Ancien, présenté par la municipalité comme « voie d'accès et desserte ».

Pendant la phase de concertation, le statut privé de notre rue a été signalé à plusieurs reprises lors des différentes réunions publiques. A ce jour, le statut particulier de la rue n'a fait l'objet d'aucune réunion d'information et de concertation avec les services et les membres du conseil syndical de l'ASL représentant les copropriétaires.

Nous contestons donc ce point du schéma d'aménagement de la zone UA « Ilôt des serres » (page 10 du PADD) sur lequel une voie d'accès est ouverte sur la rue de la Ferme aux Roses et refusons toutes communications entre la rue et « l'Ilôt des serres »

Nous contestons également les informations mentionnées dans le « Bilan de concertation » (...)

N° 34 - M. Pierre LAPEYRIE :

(...) je vous confirme que je souhaite que le COS de la zone Centre Ancien soit réduit à 0,50 afin de garantir un meilleur environnement aux futurs Marollais appelés à y résider.

Je vous confirme qu'il serait souhaitable d'éclater la zone des gens du voyage en plusieurs zones réparties sur l'ensemble de la Communauté de Communes (....)

REGISTRE N° 2

N° 40 - M. Michel POISSON :

(...) j'ai des murs au 10bis rue Pierre Bezançon à vocation commerciale (....)
Dans le POS d'avant, il était clairement admis l'autorisation à usage artisanal, commercial et hôtelier, alors que l'article UD2 du nouveau PLU proposé, n'autorise les activités artisanales, commerciales que sous conditions particulières et que l'usage hôtelier a disparu.

- Je demande un avis négatif sur la restriction de l'article UD2 (....)

N° 51 - M. J. MARLIER :

(....) On entend dire, que la destruction de l'école ronde sise à côté de la Mairie, est programmée pour faire place à un parking. Pourtant cet édifice qui fait partie du patrimoine de notre commune, a été conçu dans les années 50 par deux architectes, prix de Rome en 1933, concepteurs du CNIT, du Palais de la céramique, du pavillon de Sèvres.

(....) ce bâtiment devrait (...) s'intégrer dans le futur aménagement de Marolles.

N° 56 -

A la demande de M. le Maire, il est indiqué que l'ensemble des documents collés dans la présent registre l'ont été par M. Patrice Amiot uniquement.

REGISTRE N° 3

N°57 - Mme DESPREZ :

- Il est souhaitable de construire pour rénover le Centre Ancien et nous rapprocher du nombre légal de logements sociaux.

Toutefois, il paraît nécessaire (....) de revoir aussi le sens de circulation de la rue Pierre Besançon (...) et de la rue Chasse-lièvre avec un rond-point sur la route de Santeny, afin de ne pas avoir qu'un axe Nord-Sud (...)

- Il n'apparaît pas nécessaire de faire une différenciation sur les clôtures en fonction de la zone d'habitation (....) Il serait souhaitable d'autoriser un muret de 1m environ, qui aurait l'avantage de faire une délimitation franche entre les propriétés et le domaine public (....)

N°58 - Anny et Jean-Claude CHALLIER :

(...) On nous propose un PLU avec une partie de construction à 11m de haut (...) dont l'accès est incertain et qui comporte de très nombreuses imprécisions sur les modes d'accès piétons et automobiles.

Bien que les réalisations antérieures de la Municipalité nous paraissent réussies, nous nous inquiétons de la hauteur, de l'éloignement des nouveaux bâtiments à 4m , voir 2m des limites de nos terrains (...)

Nous ne doutons pas que ce projet permette à nos enfants (...) de se loger convenablement (...) Attention cependant de prendre en compte le bien-être des riverains et de repenser les mesures citées (...)

N°59 - Delphine et Guillaume CHALLIER :

- Nous sommes très intéressés par le PLU et le projet de nouvelles constructions (...) Nous souhaitons (...) acquérir un logement plus grand pour notre famille avec 2 enfants.
- Cette opération devrait donner une nouvelle dynamique (...) et offrir aux jeunes couples (...) la possibilité d'accéder à la propriété à un prix raisonnable (...) ce qui n'est pas le cas à Marolles-en-Brie (...)

N°63 - Marolles Qualité Village, Emmanuel BEZANCON conseiller municipal, Marianne MAHJOUB conseillère municipale, Jean ACCOCE conseiller municipal, Martine HARBULOT conseillère municipale, Stanislas GAUDON conseiller municipal, Chadia ROUYER conseillère municipale.

- Anomalies de procédure :

- (...) le président de l'association, (...) n'a pas été convié à participer à la commission extra municipale sur le PLU et a même été interdit d'accès (...) le 18 juin 2008.

- Critiques de fond

- (...) densité trop importante (...) elle devrait être réduite, sans préjudice pour l'étude d'autres réalisations sur un autre site.
- Problème du traitement et de la gestion des EU (...) Comment raccorder 130 nouveaux logements sur un réseau qui nous rappelle régulièrement ses limites ?
- Aucune solution n'est proposée pour les équipements publics complémentaires (...)
- Ce projet ne prend pas en compte l'enclavement du site (...) nécessité d'une étude préalable de circulation et stationnement.
- Ce projet reflète une stratégie purement quantitative (...)
- **Conclusion**, projet lourd de conséquences pour l'avenir de la commune (...)

N°64 - M. Stéphane LEFORT Association « Qualité de Vie à Marolles en Brie »

(...) Lorsque M. Bezançon a démissionné de son poste de Président (de l'association), je l'ai remplacé (...) Ceci impliquait (...) la représentation au sein de la commission extra-municipale sur le PLU.

(...) Je me suis donc présenté en tant que remplaçant de M. Bezançon (à la réunion du 18 juin 2008) (...) M. le Maire m'a refusé l'accès, prétextant que je n'étais pas convoqué (...)

N°66 - Mme et M. LASCAUD :

- (...) la rue de la Ferme aux Roses a été présentée dans le projet d'aménagement du Centre Ancien comme une voie de desserte piétonne pour la zone UA. Cette rue présente un tracé dangereux, visibilité réduite, virages successifs (...) alors qu'une liaison douce « le chemin vert existe en parallèle (...)
- La hauteur autorisée pour les bâtiments de la zone UA est fixée à 11m (R+2+C) alors que la majorité des constructions avoisinantes (...) ne dépassent 9m (R+1+C). Nous sommes surpris de ne pas voir de remarques sur ce point de la part de la Direction des Bâtiments de France (...) Ces

bâtiments de 11m ne vont-ils pas paraître surdimensionnés dans le paysage?
- Le centre ancien présente un déficit en espaces verts publics (...) pourquoi ne pas réserver plus de 30% des surfaces concernées à ces espaces ?
- (...) Le schéma d'aménagement ne présente que trop peu d'espaces verts (...)

N°67 - Mme Maryse MATHIEU :

(...) Ce jour, 28 mai 2009, je n'ai pu coller les documents qui m'ont été remis par des Marollais sur le cahier n° 3 alors que celui-ci n'était pas rempli (...) Il a été ouvert un 4° registre (...)

N°76 - Mme Brigitte SCART:

(...) « je suis propriétaire de deux pavillons inscrits aux Monuments Historiques (...) témoignage de l'ancien Château du Buisson (...) Le PLU définit à deux mètres de ces pavillons une zone constructible avec un COS de 0,80 qui créera une rupture dans le cadre architectural (...) Aussi, il conviendrait de délimiter un espace de 25m inconstructible autour de ces constructions. Un déplacement des zones constructibles est envisageable (...)

REGISTRE N° 4

N°87 -

A la demande de M. le Maire, il est indiqué que l'ensemble des documents collés dans la présent registre l'ont été par Mme Maryse Mathieu, les personnes pétitionnaires ne se sont pas elles-mêmes déplacées.

N°88 - M. Bernard KAMMERER Maire-Adjoint :

(...) je tiens à m'exprimer afin d'apporter mon soutien au projet de redynamisation du Centre Ancien. La construction d'environ 130 logements nouveaux permettra une meilleure mixité sociale (...) et permettra de consolider l'activité économique et sociale.

(...) nos écoles ont grandement besoin d'enfants de tous âges afin de pouvoir maintenir une dynamique éducative tant appréciée (...)

Il en va de même pour les activités péri et post-scolaires, pour la jeunesse et la petite enfance.

Le repli sur soi n'est pas une politique urbaine saine (...) Ce projet est modéré et réfléchi (...)

N°95 - M. Jean-Jacques DUBERNARD :

- Plein accord avec le projet de PLU (...)

- Projet ambitieux et raisonnable pour redynamiser le Centre Ancien (...)

- Espoir de repeupler nos écoles (8 à 10 classes perdues en 10 ans)

Nul doute que chacun (...) aura à cœur de conserver son caractère rural Briard à notre village à travers les nouveaux projets.

N°96 - M. Laurent CHARBONNEAUX :

Quelques réflexions de juriste (...)

- Il me semble indispensable de louer dans ce projet de PLU, les travaux de l'équipe municipale qui s'est efforcée de poursuivre des objectifs ambitieux et pas forcément populaires.

- On peut relever le souci de mise en conformité des règles locales d'urbanisme aux lois SRU et Urbanisme et Habitat :
 - règles conduisant à l'édification de bâtiments induisant une mixité sociale plus grande;
 - aire dédiée aux gens du voyage
- Il n'a pas échappé au juriste que je suis (futur notaire en cette commune) que les objectifs légaux trouvent leur consécration dans ce projet de PLU (...)

N°98 - Patricia CHAPOT :

- J'ai constaté que la municipalité a acquis des terrains à des conditions avantageuses pour permettre la construction de nouveaux logements dans le cadre d'un PLU qui aura des contraintes strictes.
- Je fais confiance à la municipalité pour poursuivre une politique d'aménagement de la ville (...) qui fait de notre commune un cadre de vie que beaucoup nous envie.

N°99 - Marolles Qualité Village, Emmanuel BEZANCON conseiller municipal, Marianne MAHJOURB conseillère municipale, Jean ACCOCE conseiller municipal, Martine HARBULOT conseillère municipale, Stanislas GAUDON conseiller municipal, Chadia ROUYER conseillère municipale.

(...) La majorité municipale décide d'inscrire dans son PLU l'élaboration d'une aire d'accueil (des gens du voyage) de 10 emplacements, mais de nombreuses questions restent sans réponse :

- Le schéma départemental du 24 mars 2003 a été annulé (...) donc comment appliquer la loi Besson sans son principal support ?
- Un compte-rendu défavorable de la commission développement durable est resté lettre morte, pourquoi ne pas tenir compte de ses conclusions ? (...)
- Le site prévu ne tient pas compte de l'inscription à la Préfecture du Val-de-Marne de l'entreprise limitrophe SOURIAU comme site sensible (...)
- Quelles sont les garanties écrites de la Préfecture (...) qui protégeraient le plateau en cas de stationnement illégal ?
- Malgré les subventions, quels coûts seraient imputables au budget de la commune ? (...)

N°100 - Mme Nathalie AUBERTY :

- Aire des gens du voyage :

- Y a-t'il eu concertation avec les entreprises (à proximité) concernées ? (...)
- Pourquoi la commune s'entête t-elle sur ce projet puisque le schéma départemental du 24 mars 2003 a été annulé ? (...)
- Quel intérêt pour les Marollais ?

- Construction de logements dans le centre ancien :

- Ce PLU propose l'implantation de 150 logements au total. C'est surdimensionné (...) Ne peut-on proposer 70 logements dont 40 à caractère social ? (...)
- Le patrimoine architectural du centre ancien (...) constitue un atout pour notre village. Les constructions vont-elles s'intégrer dans ce style architectural ? (...)

- Circulation et stationnement :

- Quel avenir pour la rue pierre Bezançon, sens unique ?
- La commune a-t-elle réalisé un plan local de circulation ?

- Comment (...) absorber le surplus de circulation ? (...)
- Que prévoit la commune pour le stationnement résidentiel ?
- **Les réseaux d'assainissement et voies d'accès :**
- Les parcelles concernées ont fait l'objet d'une pollution. Qu'en est-il ?
- Qu'en est-il des réseaux d'assainissement ?

- En conclusion :

Je souhaiterais que le PLU s'inscrive dans une démarche de développement durable tout en assurant la mixité sociale et la protection des paysages naturels (...)

N°101 - M. GUITTON :

(...) Le PLU propose :

- l'implantation de 140 logements sur une parcelle non adaptée (...)
- l'implantation d'une aire de gens du voyage à proximité d'une société dite sensible (...)
- quid du centre ancien ? (...)
- quels intérêts pour les Marollais ? (...)

N°102 - Nadine RENAULT et Marc VOIRIN :

(...) Opposition à ce nouveau PLU.

- La ville de Marolles n'a pas à aménager plus d'emplacements dédiés aux gens du voyage que ce qui est prévu par la loi (...)
- La ville n'a pas à densifier ses habitations de quelque façon que ce soit (...)

N°104 - Mme et M. RAY Christian :

- (...) Nous nous opposerons par tous les moyens à un passage routier rue de la Ferme aux Roses, le S d'entrée de cette rue étant déjà très dangereux (...)
- La hauteur maximum des bâtiments est fixé à 11m sur trois niveaux cela nous paraît exagéré et inadmissible à cet endroit de Marolles (...)
- (...) pourquoi vouloir rentabiliser le terrain au maximum, à qui cela profite-t-il ? Nous pensons qu'il faut réduire le nombre de logements (...)
- (...) Nous sommes opposés au nouveau PLU (...)

N°106 - Mme Marie-Paule BOILLLOT Conseillère municipale :

Habitant le Plateau Briard depuis 1965, (...) il m'arrive de penser avec nostalgie à certains souvenirs (...) Mais c'est aussi avec beaucoup de plaisir que j'ai vu évoluer ce plateau briard et que nous avons décidé d'y voir grandir nos enfants.

C'est grâce à l'apport de population qu'ils ont pu aller dans une jolie école construite en même temps que le domaine de Santeny; c'est grâce à l'apport de population qu'ils ont pu pratiquer des activités culturelles et sportives dans des salles modernes (Montanglos, le Dojo, la salle polyvalente à Villecresnes...); c'est grâce à l'apport de population qu'ils ont pu aller au collège de Santeny/Marolles, que les enfants de Villecresnes ont pu rester au collège de Villecresnes et maintenant les enfants de Mandres et Périgny au collège de Mandres les Roses.

Directement concernée par l'aménagement du Centre Ancien, habitant rue du Pressoir, je pourrais m'insurger contre ces bâtiments dont je n'ai encore vu aucune esquisse (...) et dont certains vont être bâtis à moins de 10m de ma

maison. J'ai préféré (...) avoir une approche constructive et intégrer la Commission ouverte aux Marollais pour suivre le dossier, m'impliquer et faire des observations plutôt que d'absorber des informations la plupart du temps erronées.

(...) Je suis membre de la Commission urbanisme et je suis convaincue que le projet de PLU (...) est un bon projet puisqu'il reprend dans ses grandes lignes les éléments du POS qui semblaient jusqu'à présent satisfaire la majeure partie de la population et qu'il répond aux obligations réglementaires de la municipalité et de la Communauté de Communes.

Quant à l'aménagement du Centre Ancien (...) il assure une continuité urbanistique entre une zone excentrée du village (Mairie et bas de Marolles) et une zone d'activité commerciale joignable uniquement par contournement.

Il est de plus conforme aux engagements pris dans le PLH de la Communauté de Communes et tend à réduire les pénalités de la loi SRU.

Marolles est la seule commune du Plateau Briard à avoir vu sa population diminuer, ce qui a pour impact direct la fermeture de classes dans nos écoles.

N°107 - :

- Il est dommage de faire un programme (...) avec autant d'appartements (...)

- les infrastructures de Marolles sont-elles adaptées ?

- des constructions de 11m c'est trop haut !

- 150 appartements vont entraîner plus de 200 véhicules sur ce quartier augmentation du CO²;

Il aurait été préférable de construire une maison de retraite,(...) qui aurait créé des emplois et payé des taxes à la commune.

N°108 - M. Patrice AMIOT :

Signale avoir remis pour « Préservons Marolles » 13 pétitions « opposition au projet de l'OPAC » et un dossier de 19 pages « Analyse du projet de PLU ».

N°110 - Nadia TOUAZI :

(...) Le PLU, pour moi, est un projet indispensable pour ma ville qui a besoin d'être redynamiser en étant doté d'un centre attractif et en s'ouvrant sur les autres. La population vieillit et les jeunes s'installent ailleurs (...)

La conséquence est la baisse du nombre d'habitants, la réduction chronique des effectifs de nos écoles (...) dans cette logique elles fermeront tour à tour et Marolles finira en lieu-dit. Ce n'est le souhait de personne.

Toutefois, ce projet ne mentionne nulle part l'amélioration des moyens de déplacement. Faciliter l'accès aux grands centres urbains, à Paris notamment, permettra aussi de maintenir nos jennes sur la commune.

N°111 - JUILLARD :

J'emets un avis très défavorable à la circulation d'enfants à pieds ou à vélo (dans la rue de la Ferme aux Roses) (...) Question de sécurité .

N°112 - Jeanne Marie DUGUEY et Ph. DUGUEY :

- Pourquoi vouloir construire autant d'habitations en un même lieu, en même temps ? Il serait plus judicieux de procéder par étapes, pour une intégration

progressive en favorisant des activités de création d'emploi (...)
- (...) La construction d'une piste cyclable à l'emplacement du « chemin de derrière les clos » supprimerait l'aspect campagnard de cette promenade qui se transformerait un jour en rue de passage.

N°113 - J. MARLIER :

Cette observation fait double emploi avec l'observation N°51 du registre n°2.

N°115 - M. Patrice AMIOT

En page 11 du bilan de concertation il est indiqué :

« pour permettre l'extension du golf (...) de l'autre côté de la RN19, déplacement d'un secteur TC qui renforce la protection des bords du Réveillon. »

Sans être contre, nous pensons que l'extension du golf avec les traitements chimiques qui s'en suivra pour son entretien, est contraire à la protection du Réveillon et de ses abords (...)

Par contre nous pensons que le déplacement de la parcelle TC (...) (sans suite)

(...) il serait plus en accord avec l'idée de protection des abords du Réveillon de placer en TC le chemin rural de randonnée (...) « vieille rue aux chèvres », (...) ainsi que les parcelles communales n°59, 60, 61, 62, sachant que le projet de PADD propose de développer les chemins balisés (...)

N°116 - Caroline BENICHOU :

Plaidoyer pour l'école ronde :

(...) Il me semble important que cet exemple architectural original soit conservé dans le patrimoine, même si les formes n'en sont pas encore totalement reconnues comme faisant partie d'un héritage culturel à conserver(...)

(...) il serait tout de même dommage que Marolles se prive d'être le conservatoire de cet exemple, très rare de surcroît, d'architecture qui sera sans doute appréciée et étudiée dans les écoles d'art et d'architecture, comme le sont les réalisations de Le Corbusier ou d'Eileen Gray (...)

N°117 - M. Patrice AMIOT :

(...) la commune à la particularité d'avoir conservé nombre de murs anciens de style Briard.

Dans le projet de PLU, en zones UA, UC, UD et UE, au chapitre clôtures il est indiqué :

« Les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à l'élargissement ils **pourront** être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale » (...)

(...) Le texte devrait contenir la phrase suivante :

« (...) suite à l'élargissement ils **devront** être reconstruits (...) »

(...) la zone N qui possède aussi de très beaux murs,(...) ne possède pas d'indications quant à la protection de ces derniers (...)

Quant aux zones UA et UD possédant de très beaux puits encastrés (...) dans les murs, rien n'est prévu pour les protéger alors qu'à la demande des

Bâtiments de France une liste doit les référencer (...)

N°138 - Mme PARE :

(...) ce projet de 150 logements est démesuré quant aux voies de circulation (...)

Je ne suis pas contre l'aménagement mais il faudrait revoir à la baisse les quotas pour la sécurité de nos enfants.

N°139 - Les riverains de la rue des Vendangeurs : déposent ce jour une lettre relative à l'éventuel aménagement de la liaison verte le long du ru du Réveillon et demande (...) que soit envisagé une réflexion concertée sur ce sujet.

N°140 - M. Gérard MATHIEU :

(...) Il est impossible d'accéder à la Mairie avec un landau sans emprunter les voies de circulation automobile. Comment pourront faire les nouveaux Marollais sans augmenter les risques d'accident ? (...)

N°141 - Mme Elisabeth LE BEHEREC Maire-Adjoint ;

Après un long parcours d'élaboration commencée en avril 2006, l'enquête publique sur le PLU se termine.

A l'origine de ce lancement, la nécessité de mettre en conformité le règlement d'urbanisme avec la législation en vigueur, le renforcement de la protection des espaces naturels (309ha sur les 459 couverts par notre territoire), la prise en compte du développement durable et l'adoption d'un règlement sur une zone nouvelle afin de créer des logements de petite et moyenne surfaces, offre insuffisante sur notre commune.

C'est ce dernier sujet qui a suscité le plus de réaction.

Pourtant c'est la réalité : la population diminue progressivement. Nous assistons à l'amorce du vieillissement de celle-ci et nos écoles se vident : 5 fermetures de classes en maternelle et 122 élèves en moins au collège depuis 2000;

Dans ces circonstances, il est du devoir des élus de mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain :

- Création de nouveaux logements plus petits et plus adaptés aux besoins des aînés;
- Offre de logements à un prix abordable pour l'installation de jeunes ménages;
- Diversité du parc de logement (typologie, coût)

Tout ceci pour que des jeunes couples puissent s'installer, évoluer, et que leurs enfants participent à la vie de nos écoles et de toutes les structures sportives et culturelles implantées sur la ville.

Certaines observations montrent de l'intérêt pour ce renouvellement urbain, d'autres émettent des questionnements, des suggestions en rapport avec les documents du PLU, afin de le faire évoluer.

Par contre, je voudrai attirer l'attention sur la méthode utilisée par les opposants à la création de la zone UA, zone d'implantation du projet d'aménagement et de revalorisation du centre ancien.

De nombreuses pages imprimées, parfois totalement semblables ou comportant des paragraphes complètement identiques, ont été apportées et apposées aux registres par des personnes autres que les signataires.

Que doit-on penser de cette pratique ? Peut-on envisager comme recevables des « observations dictées »? La logique n'est-elle pas de se déplacer afin de participer directement au débat, rédiger sa propre analyse, formuler ses critiques et ses propositions, exprimer ses inquiétudes ?

De plus, ces textes font très souvent l'amalgame entre les règles d'urbanisme fixées dans le cadre du PLU - étape actuelle - et le descriptif précis d'un projet d'aménagement qui, lui, n'est pas encore élaboré et fera l'objet d'une nouvelle concertation.

Il reste encore, comme cela a déjà été largement annoncé officiellement, beaucoup d'étapes à parcourir :

- la phase opérationnelle comportera une étude d'impact sur les réseaux, la circulation, le stationnement (...)
- et, préalable à tout engagement, un cahier des charges exigeant sera soumis aux aménageurs.

Beaucoup d'interrogations légitimes sont formulées. S'il faut les entendre, doit-on laisser moins de 2% de la population adulte de Marolles bloquer les perspectives d'aménagement de notre village ?

Marolles a beaucoup évolué depuis 1970. Les différentes municipalités ont réussi à préserver son cadre authentique. Les dernières réalisations de l'équipe municipale largement reconnues, témoignent de cette même logique.

Préservation ne veut pas pour autant dire stagnation, et le PLU tel qu'il a été rédigé met en cohésion les attentes nouvelles de la population avec le respect et la protection de l'environnement.

N°142 - Isabelle DROULERS :

Nous avons appris (...) que Marolles est une commune exemplaire en matière d'assainissement. Cela nous incite à avoir confiance dans les décisions à prendre pour adapter la loi en matière de logements sociaux tout en respectant l'environnement (...)

N°143 - Lucie DROULERS :

Je trouve la révision du POS en PLU tout à fait justifiée à l'heure où l'augmentation de la population, particulièrement en Ile de France, est une réalité et qu'il n'est pas normal (...) que certaines villes cherchent à se préserver d'une densification urbaine mesurée et réfléchie, au détriment d'autres villes qui subissent des projets bien plus importants.

Le zonage d'assainissement est également une très bonne initiative puisqu'aujourd'hui, obligatoire pour les communes ! Marolles est dans ce

sens un exemple, car la première à se doter d'un tel document, sur l'ensemble du Val-de-Marne (...) Bravo.

3.1.2 Sept documents préimprimés :

Un premier document, signé par 8 personnes représente les observations suivantes :

N°33 - M. Chistian BIDAULT, N°46 - Mme Liliane BOUCHER, N°47 - Mme Monique DUBRULLE, N°48 - Mme Jacqueline ERESSTES, N°54 - Mme et M. GEHAN, N°69 - ROUSSEAU, N°72 - Brigitte AUBREE, N°84 - Claude ARMANET.

Ce texte, dit :

- vouloir conserver le côté rural et Briard des rues Pierre Bezançon, du Pressoir et des Orfèvres.
- que l'harmonie est mise en danger par l'augmentation de l'emprise au sol, l'édification à l'alignement et l'implantation d'immeubles, (notamment) 13 et 11 rue Pierre Bezançon.
- qu'une ouverture d'accès à cet ensemble immobilier dénaturera l'homogénéité des bâtiments Briard.
- demande que soit construit à cet endroit deux petites maisons briardes.
- évoque les problèmes de circulation.

Opposition au projet.

Un deuxième document signé par 9 personnes représente les observations suivantes :

N°35 - Mme et M. GEHAN, N°44 - Mme Marie-Laure PALIN, N°52 - Mme Edwige JEWGTGEN, N°56 - M. Jean-Jacques MEYER, N°73- KERMERIER, N°78 - M. Claude MEUNIER, N°82 - M. Stéphane BURZAWA, N°85- M. L. HABECHAN, N°89 - M. FOUGERON, le courrier C3 Mme Barbara INOCENCIO, Mlle Elsa JOLY, M. Claude INOCENCIO, Mlle Laure MENANT .

Ce texte, dit :

- qu'il est prévu de construire 150 logements au cœur du centre ville,
 - que ce projet est une atteinte esthétique, qu'il bouleversera les conditions de circulation routière,
 - que le village ne pourra absorber ce flux de véhicule,
- Il évoque pour finir les problèmes de stationnement et de transport.

Avis négatif.

Un troisième document signé par 6 personnes représente les observations suivantes :

N°38 - Mme CORDONNIER, N°42 - M. Michel HUGUET, N°50 - M. Kevin DOUET, N°81 - SCHREVEN, N°83 - DESPREZ, N°109 - Mme et M. D'ANDREA, le courrier C3 M. Sylvain JOLY, M. Camille TROILLARD.

Ce texte dit :

- qu'il est indispensable de préserver l'architecture des lieux et le cadre de vie privilégiée,
- qu'il sera construit sur un terrain exigu 130 à 150 logements au cœur du

centre ancien,

- que les règles de construction de hauteur, d'emprise au sol et de COS sont démesurées,
- que cette sur-densification rompra le cadre avoisinant.

Avis défavorable.

Un quatrième document signé par 4 personnes représente les observations suivantes :

N°39 - M. Maurice HUGUET, N°49 - M. Jean-Pierre FLEURY, M. Bernard BECHEAU, N°75 - Véronique TRIBOTTE;

Ce texte dit :

- qu'il sera construit sur un terrain exigu 130 à 150 logements au cœur du centre ancien,
- que les réseaux d'assainissement ne sont pas adaptés,
- qu'aucune étude n'a été menée pour analyser les risques de pollution des sources et des puits,
- que les espaces verts et libres n'atteignent pas les 30% exigés,
- que le passage du terrain d'assiette de la zone NC du POS à UA au PLU est une erreur manifeste,
- que ce terrain est enclavé, qu'il sera nécessaire de détruire des immeubles, qu'il est mal desservi par les équipements publics.

Avis négatif.

Un cinquième document signé par 8 personnes représente les observations suivantes :

N°41 - Solange LEGOURY, N°43 - Mme et M. BARDOCHAN, N°45 - Louise GERARD, Laurence POGNONEC, Michel BOIS, N°60 - M. Raymond CANTAREL, N°68 - Michel BOUHUIL, N°79 - M. Christophe MEYER, N°80 D'INCA, N°120 - M. LAPAIRE.

Ce texte dit :

- que la réalisation de 150 logements est disproportionnée
- que les règles de hauteur, d'emprise au sol et de COS sont excessives,
- que ce projet sera en rupture avec l'architecture environnante,
- que le SDRIF interdit de supprimer les terres agricoles ce qui rend irrégulier le classement en zone U des terrains de la Ferme aux Roses.

Avis négatif.

Un sixième document signé par 9 personnes représente les observations suivantes :

N°31 - DE OLIVEIRA, N°53 - Michèle NICOL, N°55 - François PELLEGRIN, N°65 - Madeleine DESBORDES, N°70 - Cosette LACROIX, N°71 - M. Sébastien BATTEUX, N°77 - F. LEJEUNE, N°88 - Cabinet ENGEVIN, N°92 - Mme et M. VIGNA, le courrier C3 M. Stanislas JOLY, Marie JOLY.

Ce texte dit :

- qu'il est prévu la réalisation de 130 à 150 logements au cœur du village,
- que ce projet ne respecte pas du tout l'architecture de style Briard,
- que la préservation de notre centre ancien (inscrit) est compromise,

- que le projet est incompatible avec le SDRIF sur la préservation des terres agricoles et du centre ancien.

Avis négatif.

Un septième document signé par 7 personnes représente les observations suivantes :

N°61 - Thomas DUPUIS , N°62 - Sousa DIAMANTINO, N°90 - M. J.J BILLEREY, N°91 - Sébastien BATTEUX, N°114 - Mme et M. SCHULIAR, N°119 - , N°121 - Une habitante de la rue Bezançon, le courrier C3 M. Stanislas JOLY, Mme Marie-France JOLY.

Ce texte dit :

- qu'il sera réalisé 150 logements répartis en petits collectifs sur un terrain exigu au cœur du centre ancien...
- que cela aggravera les problèmes de circulation....
- que le projet est en contradiction avec le PDU...
- que Marolles est très mal desservi par les transports en commun, ruelles étroites, sens unique.....
- que la tranquillité du quartier sera bouleversée.

3.1.3 Des pétitions :

Un texte de pétitions porte les N°103, 105 et 123.

Il s'oppose au PLU pour toutes les raisons déjà évoquées précédemment auxquelles il est ajouté l'opposition à l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Ce texte a recueilli 111 signatures.

Un texte de pétitions porte les N°124 à 136.

Ce texte dit :

- pour éviter les vis-à-vis très important, (...) nous demandons une modification du règlement sur la parcelle 362 située en zone UCa : abaissement du COS de 0,50 à 0,35, augmentation du calcul du retrait par rapport aux limites séparatives (8,00m avec vues et 4,00m sans vues), abaissement de la hauteur des constructions à 7,00m.....

Ce texte a recueilli 13 signatures.

3.1.4 Les courriers

6 courriers ont été remis au commissaire enquêteur au cours des permanences. Ils sont de C1 à C6;

Le courrier C1 de Mme Brigitte SCART fait double emploi avec son observation N°76.

Le courrier C2 signé par : WADDINGTON, TOUBOULIC, LEVILLAIN, WARET, MERCKAERT :

- Le projet de liaison verte tel qu'il est envisagé, ne peut qu'induire des nuisances à tous les riverains qui jouxtent ce cheminement (...)

Nous proposons que soit étudié son déplacement vers le terrain de golf (...)

Le courrier C3 de Sylvain JOLY :

Ce courrier contient 10 textes répertoriés au chapitre **3.1.3**.

Le courrier C4 de l'Association « Préservons Marolles » fait double emploi avec l'observation N°115 de M. Patrice AMIOT.

Le courrier C5 de l'Association « Préservons Marolles »

- Le projet de PLU indique au chapitre clôtures : « les murs anciens devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet; en cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement ils **pourront** être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale. ».....

.....Le texte devrait contenir la phrase suivante : « ...suite à élargissement ils **devront** être reconstruits.... »

Le courrier C6 de l'Association « Préservons Marolles »

Ce courrier de 19 pages, reprend l'ensemble des critiques formulées au long des textes préimprimés et des pétitions à propos :

- de l'insertion du projet dans le site;
- de la hauteur maximale des constructions;
- du COS trop important;
- de l'emprise au sol excessive;
- des espaces verts insuffisants;
- des problèmes de circulation et de stationnement;
- des réseaux d'assainissement;
- le changement de zonage du terrain de la Ferme aux Roses;
- de l'incompatibilité du projet d'opération d'aménagement avec le PADD;
- de l'incompatibilité du projet de PLU avec le rapport de présentation;
- de l'incompatibilité du projet de PLU avec le PDU
- de l'incompatibilité du projet de PLU avec le SDRIF

3.2 Examen des observations du public.

3.2.1 Réponses aux observations par le représentant de la municipalité.

Bien que cette démarche ne soit pas obligatoire (sauf pour les enquêtes publiques concernant les installations classées) M. le Maire, dans un souci de transparence et de démocratie, a souhaité répondre à chacune des observations écrites et à chaque courrier recueilli, afin de justifier les prises de position et les choix opérés par la municipalité.

Le représentant de la municipalité qui, dans cette perspective, avait photocopié l'ensemble des observations a fait parvenir au commissaire enquêteur un mémoire en réponse du maître d'ouvrage. Ce document est parvenu au domicile du commissaire enquêteur **le 23 juin 2009**;

Ce mémoire traitant l'ensemble des observations par thèmes, a été reproduit intégralement, repris et complété par les commentaires et avis du commissaire enquêteur.

3.2.2 Analyse des observations du public.

Il ressort de l'étude des observations, qu'elles peuvent, malgré leur grand nombre, se rassembler autour des quelques grands thèmes suivants recensés dans le mémoire en réponse de la municipalité .

- **Le centre ancien et la zone UA ;**
- **L'aire d'accueil des gens du voyage;**
- **Les liaisons douces;**
- **Des questions liées au classement de zone TC ou de monuments historiques;**
- **Des questions liées au règlement;**
- **Le plan de circulation;**
- **La concertation.**

3.2.2.1 Le Centre Ancien, la zone UA :

Abordée par presque toutes les personnes qui se sont exprimées dans le cadre de cette enquête, l'opération d'aménagement du site de l'ancienne Ferme aux Roses en zone UA, représente le sujet de préoccupation le plus critiqué du projet de PLU.

Les critiques se déclinent selon leur importance de la manière suivante :

- **Le nombre de logements trop important et La densité trop forte d'habitation** ont été signalés 94 fois dont 72 fois pour le nombre de logements.
- **Les problèmes de circulation et de stationnement** sont soulevés 45 et 18 fois chacun.
- **La crainte de perdre le charme du style Briard** est exprimée 43 fois.
- **L'emprise au sol des constructions** est abordée à 29 reprises
- **Les problèmes du manque transport** sont évoqués à 23 reprises.
- **Des contradictions entre projet et le SDRIF** sont invoquées 22 fois.
- **Le COS de 0,75** est jugé trop important 21 fois.
- **La hauteur des constructions** est critiquée dans 20 observations.
- **La capacité du réseau d'assainissement** est mise en doute 14 fois
- **Des contradictions entre le projet et le PADD** sont invoquées 14 fois.
- **entre le projet et le PDU** 13 fois
- **Le manque d'espaces verts et libres** est souligné 9 fois.
- **Le statut de la rue de la Ferme aux Roses** a été évoqué à 5 reprises.
- **Des contradictions entre projet et le rapport de présentation** 1 fois

Synthèse des remarques sur le Centre ancien- zone UA .

- **Généralités:**

La zone UA favoriserait la densification urbaine (constructions collectives et d'ensembles très denses) et la commune aurait programmé la réalisation de 130 à 150 logements sur 19000m², superficie jugée trop faible pour un nombre de logements trop important.

Ce projet est jugé incohérent avec le bâti existant « aéré » (densité d'habitation et caractéristiques architecturales). De fait il remettrait en cause le caractère touristique du village et la fonction première des serres de la Ferme aux Roses: « ce terrain est le dernier terrain agricole de la commune ».

Cette densification, animée par une logique purement quantitative, est par ailleurs, comparée avec les intentions et les réalisations en matière d'urbanisme des communes du Plateau Briard et de Noiseau. De plus il est démontré qu'il est possible de construire sur le territoire de la Communauté de Communes, en substitution d'une densification du centre ancien.

La densification générerait des nuisances (bruit, circulation,) et un apport de population qui ne pourrait pas être accueilli dans les infrastructures scolaires, périscolaires et sportives, dont la capacité est jugée insuffisante.

Réponse de la municipalité :

La zone UA a été définie comme une « zone d'habitation semi-dense , en cœur de ville (...) Elle correspond à la partie du centre ancien à « redynamiser ». En effet, compte tenu de l'évolution sociologique (baisse constante et amorce de vieillissement de la population) et des obligations réglementaires (création de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU), la commune devait apporter une réponse claire en termes de diversification de l'habitat (petits logements absents sur le territoire) et de redynamisation sociologique. Une opportunité foncière a permis d'engager un projet qui répond aux besoins de la population tels que définis précédemment.

Depuis quatre ans, le travail de concertation et de formalisation du PLU s'est doublé de l'étude d'un programme d'aménagement sur le centre ancien qui a permis d'évaluer la faisabilité de 130 logements sur 20000m² environ.

La zone UA se situe entre la zone UD correspondant à la partie agglomérée du centre ancien et la zone UE, zone d'habitat de type pavillonnaire. Le règlement a été établi à partir de celui de la zone UD de l'ancien POS et les règles sont établies pour définir une occupation des sols qui rétablisse la continuité urbaine entre le village UD et les quartiers pavillonnaires UE.

Il est difficile de comparer les développements urbains des communes du Plateau Briard, les situations sont différentes en termes de disponibilité

foncière et de caractéristiques urbaines.

En ce qui concerne les infrastructures publiques existantes, compte tenu de la diminution progressive des effectifs scolaires (5 fermetures de classe depuis 2000 et 2 prévues à la rentrée 2009) et les chiffres du dernier recensement (5226 en 2009, malgré la construction de 70 nouveaux logements environ), il s'avère que la capacité d'accueil des équipements scolaires, sportifs et culturels est adaptée à recevoir un public nouveau issu du projet d'aménagement.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, c'est le rôle d'une équipe municipale élue et responsable, de fixer au travers du PADD des perspectives d'évolution de la commune à 12 ou 15 ans et de faire des propositions en réponse aux besoins qui s'expriment.

Partant du diagnostic évoqué ci-dessus et largement développé au rapport de présentation, il semble que l'objectif de redynamisation sociologique s'impose en effet à la commune de Marolles-en-Brie.

Suite à une étude de faisabilité, un apport de 400 nouveaux habitants est envisagé par la réalisation de 130 logements nouveaux sur l'ensemble de la nouvelle zone UA d'une superficie de 20000m² environ. Cet apport de population étant jugé suffisant mais nécessaire au juste maintien du nombre d'habitants à l'horizon 2013 et à la dynamisation des activités municipales, scolaires sportives et culturelles, ainsi qu'à celle du commerce existant.

L'offre de logements, notamment F2, F3 et de logements sociaux, déficitaires sur la commune, devant apporter aussi des solutions à la question du parcours résidentiel des personnes âgées, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales ainsi qu'au besoin d'installation de ménages constitués.

Des signatures de pétitions ont été recueillies, essentiellement auprès des riverains de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une campagne menée par l'opposition municipale, pour s'opposer à cette opération d'aménagement.

Pour ma part, je juge le projet cohérent avec la réalité des besoins de la commune et je partage le point de vue des 48 observations favorables au projet d'aménagement et notamment de l'observation N°15 : « L'avenir du village est largement conditionné par l'aménagement de ce secteur selon une intention qui vise à recréer un espace vivant, proche des principaux équipements communaux. Cette opération(...)est permise par des opportunités foncières qui ne se retrouveront pas. Elle peut contribuer utilement à rendre à Marolles une qualité authentique de village(...). L'urbanisation envisagée(...)reste modérée et paraît acceptable. Le choix d'y

favoriser la mixité sociale répond aux besoins(...)en matière de diversification de l'offre de logements(...).

Les espaces dédiés aux espaces verts et à la circulation piétonnière paraissent convenables et respectent le caractère privilégié des habitations limitrophes existantes. »

L'évolution proposée par le PLU me semble donc présenter un caractère peu contestable d'intérêt général pour l'ensemble de la commune.

Je signale aussi les observations N°106 de Mme BOILLOT et N°141 de Mme LE BEHEREC, mais sans les reproduire cette fois.

- **Densification et règlement d'urbanisme :**

- Caractéristique du bâti et qualité architecturale :

Le projet serait réalisé sans règle préalable et dénaturerait le patrimoine architectural du centre ancien. De plus, il serait implanté deux immeubles rue Pierre Bezançon, sans continuité avec l'existant.

- Hauteur :

Le maximum fixé à 11m, est jugé excessif, comparé à l'existant. Cette hauteur remettrait en question l'équilibre architectural et patrimonial du village ancien.

- COS (UA14) :

Il favoriserait une densification excessive à 0,75. Se rajoutent 20% dans le cadre de logements sociaux et 20% dans le cadre de constructions HQE, ce qui créerait une différence importante de COS avec les zones riveraines et qui ne correspondrait plus à la définition d'un secteur « semi-dense ».

- Emprise au sol (UA9) :

L'emprise à 80% serait généralisée au centre ville.

- Implantation (UA6 et UA7) :

La réglementation prévue mettrait en danger le cadre de vie.

- Espaces verts (UA13) :

Au-delà de la rédaction de l'article proprement dit (30% d'espaces libres ou verts), le schéma d'aménagement ne respecterait pas le règlement, les espaces verts seraient du coup insuffisants.

Réponse de la municipalité :

Le règlement a été établi à partir de celui de la zone UD de l'ancien POS :

- UA5 : pas de superficie minimale de terrain.

- UA6 : constructions à l'alignement rue Pierre Bezançon.

- UA7 : sur une bande de 30m à partir de l'alignement rue Pierre Bezançon, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait (4m

vue directe et 2m dans le cas contraire).

- UA8 : pour les bâtiments non contigus sur une même propriété, respect des distances au droit des façades de 4m si vue directe et 2m dans le cas contraire
- UA9 : emprise au sol de 80% dans la bande des 15m à partir de l'alignement sur la rue Pierre Bezançon.

Toutefois, des différences ont été intégrées au règlement de la nouvelle zone UA :

- UA6 : constructions édifiées à au moins 4m de l'alignement des voies (sauf rue Pierre Bezançon).
- UA7 : dans la zone UA, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives (sauf rue Pierre Bezançon).
- UA8 : sur une même propriété, la contrainte des 8m de retrait dans la bande des 30m à l'alignement rue Pierre Bezançon n'est pas reprise.
- UA9 : passage de 30% à 40% d'emprise au sol au delà de la bande des 15m
- UA10 : hauteur maximale des constructions portées à 11m.
- UA13 : définition d'une surface réservée aux espaces libres et verts de 30% au moins de la superficie du terrain sans référence à la bande des 15m, contre 40% en UD13 au-delà de la bande des 15m.
- UA14 : alors qu'il n'y a pas de définition de COS en UD14, application d'un COS de 0,75 à cet article en UA.

Sur la question des hauteurs, le rapport de présentation explique à la page 93 que les 11m prévus au faîtage est destiné à limiter le nombre de niveaux à un RDC surmonté de deux niveaux dont un engagé dans le volume du comble dont les pentes de toit sont imposées à 35°.

Cette hauteur de 11m, légèrement supérieure à celle de la zone UD à 10m et UE à 9m est destinée à favoriser la réalisation de constructions qui traduisent l'affirmation d'une nouvelle centralité permettant de relier le village aux quartiers pavillonnaires. En conséquence, la municipalité maintient l'article UA10 tel que, mais, est favorable à un réexamen de la question des retraits en limite séparative (UA7)

A propos des caractéristiques architecturales, le règlement UA reprend à l'identique les points portés à l'article UD11 sur :

- l'aspect extérieur des constructions avec notamment « l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale », « le respect de la forme urbaine et la composition architecturale du quartier », « l'utilisation de matériaux de même nature »....
- les toitures.
- les clôtures avec notamment « les murs anciens en pierre devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet »....

La municipalité a voulu reconduire la dimension contraignante qui existait jusque là, respectueuse qu'elle est du classement des rues du centre ancien en « site inscrit ». L'Architecte des Bâtiments de France, consultée en qualité de Personne Publique Associée, a émis un avis favorable à l'ensemble du

projet de règlement en l'état.

Le COS (UA14) : suite à la concertation, le COS de la zone UA avait été ramené de 0,80 à 0,75. Il faut rapprocher ce coefficient de celui de 0,80 des zones UCa ou UEd qui ne présentent pas de caractéristique urbaine dense. Par ailleurs, lors de la présentation du projet de PLU, les Personnes Publiques Associées ont considéré que ce COS ne correspondait pas à une densification de territoire.

En ce qui concerne la majoration de coefficient, celle relative aux logements sociaux renvoie à une délibération municipale qui s'applique à l'ensemble du territoire. Les 20% de majoration destinées aux cibles HQE permet de prendre en compte le développement durable auquel la municipalité est attachée (orientation d'aménagement n°1)

En conséquence, la municipalité souhaite maintenir le COS de la zone UA à 0,75.

L'emprise au sol (UA9) : l'emprise à 80% ne concerne que la bande des 15m à compter de l'alignement de la rue Pierre Bezançon et non à l'ensemble de la zone.

L'implantation (UA6 et UA7) : maintien des règles UA6 et réexamen des règles UA7 comme indiqué ci-dessus.

Les espaces verts (UA13) : quelle que soit l'interprétation du schéma d'aménagement, le projet devra respecter le règlement d'urbanisme : au moins 30% de la surface du terrain en espaces libres et verts, hors voirie et espace de stationnements.

Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone UA me paraît adapté à l'objectif poursuivi par l'opération d'aménagement de création d'une zone semi-dense, qui veut affirmer néanmoins un caractère de centralité urbaine à proximité de la mairie, et comportant la réalisation nécessaire de 130 logements pour répondre aux besoins.

Il paraît certain, compte-tenu du programme, que la plus grande partie des constructions devra être réalisée sur trois niveaux complet de SHON, d'ou la nécessité d'une hauteur maximum de 11m au faitage pour permettre R+2+C dans le respect de la forme urbaine environnante.

Le COS de 0,75, qui représente 750 m² de SHON possible sur une parcelle constructible de 1000m², soit 250m² par niveau donc une emprise au sol inférieure à 300m², donc inférieure à 30%, me paraît lui aussi répondre aux exigences d'une urbanisation maîtrisée de la zone.

Toutefois, la majoration des 20% HQE peut porter le COS à 0,9 sur les 70% de logements « non-sociaux », et La majoration supplémentaire de

20% pour les logements sociaux, peut porter le COS à 1,05 sur les 30% qui leur sont consacrés. Mais cet accroissement de COS se situe dans une emprise au sol inférieure à 40%, cohérente avec l'article UA9 qui précise que : « l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain... » . J'ajoute que les mesures de majoration ne sont pas particulières à la zone UA, mais applicables sur toutes les zones urbaines de la commune, c'est pourquoi je pense qu'elles devraient être rappelées à l'article 7 du titre I du règlement.

Ceci permet de rétablir la vérité par rapport à l'information diffusée par l'opposition municipale : « Marolles Qualité Village » et l'association: « Préservons Marolles » selon laquelle, l'emprise au sol possible serait de 80%. Or ces 80% ne concernent qu'une bande de 15m le long de la rue Pierre Bezançon, de part et d'autre de la voie d'accès projetée, soit sur une infime partie du schéma d'aménagement et pour respecter le front bâti sur cette rue.

Cette Information a pourtant provoqué 111 signatures de pétitions de personnes qui l'ont crue. Il me semble qu'il serait bon, par respect pour ces Marollais, que les responsables de cette diffusion revoient chacune des personnes pétitionnaires afin de rétablir la vérité sur ce point.

A propos de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Compte-tenu de la présence de vues directes possibles au niveau R+2, il me semble que le retrait de 4m prévu à l'article UA7, est insuffisant et devrait être porté à 8m , afin d'éviter le risque de vis-à-vis gênants pour les riverains.

Sur les caractéristiques architecturales, l'article UA11 du règlement me paraît répondre aux critiques, inquiétudes et préoccupations émises au cours de l'enquête. je cite : « Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire(...) Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage a édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées. » Il paraît difficile de mieux dire.

Mais il me semble en même temps, que la présence du tissu ancien ne doit pas paralyser la création et encourager une attitude passéiste. Le prolongement de l'existant n'interdit pas à mes yeux, la création contemporaine et peut permettre, à l'inverse, de confronter les formes traditionnelles à des constructions innovantes.

Le choix de matériaux performants (métal, bois, verre), associés à des matériaux traditionnels briards (plâtre, meulière), et leur mise en œuvre, peuvent largement contribuer à la qualité architecturale et environnementale de l'aménagement.

En conclusion, ce projet d'aménagement me paraît faire le choix d'une utilisation économe et rationnelle du foncier, en minimisant la surface urbanisable et en optimisant raisonnablement la densité, ce qui paraît conforme à l'esprit de la loi SRU.

Synthèse des remarques sur le PADD.

Le PLU serait incompatible avec les orientations du PADD car il porterait atteinte à l'identité du centre ancien tant par la rupture de l'harmonie architecturale que par la réalisation d'habitat exclusivement collectif entraînant un nombre important de logements.

En référence à l'orientation n°4, l'urbanisation récente d'ensembles pavillonnaires n'aurait pas respecté les caractéristiques du patrimoine ancien du vieux village.

Réponse de la municipalité :

Les documents du PLU sont la traduction directe des orientations du PADD. Les orientations 4 et 5 ont été traduites dans le règlement de la zone UA qui permet de respecter les formes architecturales existantes (cf. le paragraphe sur la densification - règlement d'urbanisme) et de mettre en œuvre une diversification des réponses à apporter en matière d'habitat. De plus, la protection des parcs, espaces naturels et forestiers a été renforcée.

Pour la municipalité, il y a donc cohérence entre le PADD et le PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la municipalité. Voir ci-dessus les avis du CE.

Synthèse des remarques sur le rapport de présentation .

Le PLU serait incompatible avec le rapport de présentation. Les principes d'aménagement retenus dénatureraient le site inscrit qualifié de « fragile » qui s'est dégradé. Ont été mis en exergue, en s'appuyant sur le rapport de présentation, le rétablissement de liaisons entre centre ancien et quartiers résidentiels plus récents et l'offre de capacités nouvelles pour l'habitat.

Réponse de la municipalité :

Le rapport de présentation fait le constat que l'architecture déjà remaniée du centre ancien le fragilise. Le règlement de la zone UA reprend les éléments de protection contenus dans l'article UD11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.

Pour la municipalité, il y a donc cohérence entre le rapport de présentation et le PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la municipalité. Voir ci-dessus l'avis du CE sur les caractéristiques architecturales.

Synthèse des remarques sur le PDU.

Le PLU serait incompatible avec le PDU, document « supérieur » aux Plans Locaux d'Urbanisme. Le choix d'implanter un projet d'aménagement en plein cœur de centre ville, contreviendrait aux préconisations du PDU qui recommande une adéquation entre urbanisme et transport.

Il est suggéré que les investisseurs devraient plutôt choisir des zones déjà desservies par une gare ferroviaire (cf.PDU p 109). Concernant l'alternative douce à la voiture (marche et vélo notamment), le PLU n'aborderait pas la question du stationnement des deux roues.

Réponse de la municipalité :

Sans méconnaître les contraintes liées aux difficultés de transports en commun, l'Etat et le Conseil Régional ne relèvent aucune contradiction entre PDU et PLU. Ils incitent à développer son réseau cyclable afin que la commune s'inscrive dans un projet de développement durable.

La commune fait sienne la remarque du Conseil Général en proposant de systématiser dans le règlement d'urbanisme la réalisation du stationnement des cycles.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant la cohérence du PLU avec le PDU, il me paraît utile de souligner aussi que la commune ne se satisfait pas de la situation existante et que le PLU fixe des orientations pour participer, dans le cadre intercommunal, au renforcement de la ligne Mobilienne de cars.

Je rappelle l'orientation générale n°2 du PADD : « Mieux gérer les déplacements » qui préconise notamment :

- ***de développer l'amplitude et la fréquence des cars de la ligne 12 Santeny/Marolles-en Brie/ Villecresnes/Boissy-St-Léger.***
- ***de développer le plan de déplacement pour les établissements scolaires.***
- ***de créer une ligne de transports collectifs au sein du plateau briard vers la gare de Brunoy.***

Concernant le stationnement des cycles, je prends acte de la réponse de la municipalité et je suis favorable à la proposition du Conseil Général du Val-de-Marne.

Synthèse des remarques sur le SDRIF.

Le PLU serait incompatible avec le SDRIF. La réalisation du projet d'aménagement serait en total désaccord avec les préconisations du SDRIF car le projet touche aux dernières terres agricoles de la commune et est très mal desservi en transports en commun.

Réponse de la municipalité :

Les avis de l'Etat et du Conseil Régional d'Ile de France confirment la cohérence entre le SDRIF et le PLU, sans méconnaître les contraintes liées aux difficultés de transports en commun.

Le Conseil Régional rappelle en outre que la commune de Marolles-en-Brie est concernée d'une part par l'optimisation de son espace urbain (densification de l'habitat), et d'autre part par la participation à la valorisation de la ceinture verte (zone agricole en lisière).

En ce qui concerne les serres de la Ferme aux Roses, ce terrain en friche et environné d'un tissu urbain continu est difficilement assimilable à une exploitation agricole à maintenir.

Avis du commissaire enquêteur :

Puisque le SDRIF est pris à témoins, il n'est pas inutile de citer ici l'avis du Conseil Régional concernant le PLU : «(...) Je me félicite par conséquent de ce que les orientations du PADD convergent avec celles du projet de SDRIF en ce qui concerne la préservation d'un environnement de qualité et de mixité des fonctions entre l'habitat et l'activité(...) »

Et l'avis de l'Etat : « Le zonage affecté aux différents secteurs communaux respecte l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels. Concernant les zones urbaines les choix sont justifiés(...), cohérents et en adéquation avec le caractère existant des tissus, ainsi qu'avec l'objectif de préservation et de développement affichés dans le PADD. »

Pour ce qui concerne le terrain des anciennes serres de la Ferme aux Roses, il me paraît aujourd'hui assimilable à ce qu'on appelle « une dent creuse » dans le tissu urbain. Espace que la loi SRU invite à combler pour éviter l'étalement urbain. C'est le rôle du PLU, dans le cadre de son élaboration, de modifier le zonage en fonction des orientations fixées par le PADD.

En conséquence, la modification du zonage NC au POS en vigueur, en UA au projet de PLU, me paraît tout à fait cohérente.

Synthèse des remarques sur les problèmes de circulation, d'accessibilité et de stationnement.

Le projet d'aménagement, réalisé sur un terrain enclavé, engendrerait un trafic excessif qui ne serait régulé ni par l'étroitesse des voies ni par le sens de circulation. Cette problématique n'a pas fait l'objet d'études.

De plus, le stationnement ne serait pas prévu en conséquence : l'article UA12 n'apporterait pas de réponse et le parking en contrebas de l'église, à proximité immédiate de la Mairie, serait trop petit (45 places) et inutilisé. D'autre part, le stationnement se réduirait du fait de la vente d'un terrain du Prieuré à l'OPAC.

Enfin, en référence à l'article UA2, la zone grisée figurant au schéma d'aménagement prévoirait l'implantation de commerces, eux-mêmes générateur de trafic et de besoins de stationnement. Les interrogations portant sur l'étroitesse des rues limitant le trafic, le sens de circulation handicapant, et le peu de place de stationnement seraient des éléments négatifs pour la réalisation du projet d'aménagement.

Réponse de la municipalité :

Les conséquences d'un apport nouveau de population doivent être prises en compte dans tous leurs paramètres. Toute opération d'envergure engendrera une étude d'impact portant notamment sur les problématiques de la circulation, de l'accessibilité et du stationnement. Cela s'applique au projet d'aménagement du centre ancien.

Par ailleurs, l'article UA2 ne prévoit pas l'implantation de commerces spécifiques sur la « zone grisée » (propriété privée). Cette utilisation des sols s'applique comme une possibilité à l'ensemble de la zone UA. On précise que la rédaction du cahier des charges à l'aménageur déterminera les conditions d'implantation.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la municipalité et de son engagement à faire réaliser une étude d'impact notamment sur les problèmes de circulation d'accessibilité et de stationnement. Cette précaution, compte-tenu de la configuration du réseau viaire du centre ancien, m'apparaît aussi, absolument nécessaire, avant toute réalisation. J'émettrai une réserve dans ce sens.

Synthèse des remarques sur les réseaux (UA4) :

Les réseaux existants seraient inadaptés pour recevoir le futur projet d'aménagement. D'autre part, le règlement ne répondrait pas aux craintes relatives aux risques possibles de pollution des puits et sources.

Réponse de la municipalité :

L'approche du PLU a mis en évidence la question des réseaux. Une étude menée par le SIARV démontre que l'existant serait suffisamment adapté pour supporter la nouvelle opération d'aménagement. Toutefois, s'il s'avérait nécessaire, dans le cadre du chantier, de renforcer les réseaux actuels, la charge en reviendrait à l'opérateur.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis du SIARV en tant que Personne publique Associée et le document de zonage d'assainissement, tous deux présents au dossier d'enquête, ne montrent pas d'insuffisance du réseau des EU, mais ne démontrent pas non plus que le réseau existant est en capacité de supporté la nouvelle opération d'aménagement.

En revanche, le document de zonage indique une insuffisance capacitaire du réseau des EP à l'angle de la rue Bezançon et de l'avenue de Grosbois. L'aménagement proposé prévoit un passage des canalisations de 500mm à 700mm de diamètre sur 60m et la création d'un by-pass qui détournerait les eaux lors d'événement pluvieux importants. Mais ces travaux ne sont pas programmés à courte échéance.

L'opération d'aménagement peut donc contribuer à la réfection du réseau des EP insuffisant et, le cas échéant, à la mise à niveau capacitaire des réseaux EP et EU dans le cadre de la réalisation, comme indiqué par la municipalité.

L'étude d'impact envisagée, devra s'étendre aussi à l'état et à la capacité des réseaux.

Synthèse des remarques sur la rue de la Ferme aux Roses.

Cette rue aurait été identifiée dans le projet d'aménagement comme « voie d'accès et de desserte ». La rue devrait rester avec un statut privé, sans aucune forme de communication elle et l'îlot des serres.

Réponse de la municipalité :

La municipalité a toujours affirmé, et notamment dans les réunions de concertation, que cette voie ne serait pas un accès automobile pour l'îlot des serres. L'identification « voie d'accès et de desserte » sur le schéma d'aménagement correspond à une circulation interne à l'îlot. Si le schéma semble induire une ambiguïté, la municipalité est prête à revoir son graphisme.

Avis du commissaire enquêteur :

Que la rue de la Ferme aux Roses ne serve pas de voie d'accès automobile à l'opération d'aménagement est acquis depuis au moins le début de l'enquête.

En revanche il n'est pas répondu complètement à l'Association Syndicale Libre « Les Cottages de Marolles », qui refuse toute communication avec l'ilot des serres, pas seulement automobile, mais aussi cycles et piétons , comme semble le permettre le statut de voie privée de la rue de la Ferme aux roses.

Il me semble que sur ce point, une concertation devrait s'engager entre la municipalité, l'Association et les 31 propriétaires riverains, afin de déterminer les possibilités d'utilisation de cette voie, en accord avec les intéressés eux-mêmes.

Questions diverses.

Le projet d'aménagement pourrait s'implanter sur d'autres localisations que celle choisie. Soit sur la zone classée UN au Nord-Est de la commune, soit sur le terrain actuel de foot, situé sur la commune de Santeny. Dans cette dernière éventualité, le terrain de foot serait transféré sur le terrain de la future ZAC.

Réponse de la municipalité :

La municipalité remarque les efforts de certains pour trouver des solutions alternatives au projet d'aménagement. Toutefois, l'utilisation du territoire est conditionnée à des principes : une commune ne peut disposer des territoires d'autres communes, elles-mêmes régies par une réglementation précise, caractéristique d'une volonté d'aménagement du territoire.

Le PLU d'une commune ne peut donc pas afficher d'intention par rapport aux règlements d'urbanisme des autres communes. De plus, chaque espace est spécifique dans son classement réglementaire et dans sa configuration.

Aussi n'est-il pas envisageable d'utiliser le terrain actuel de football de Marolles, situé sur la commune de Santeny : un déclassement éventuel ne pourrait être réalisé que par la commune de Santeny et serait très vraisemblablement refusé par les différentes autorités compétentes.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la municipalité.

3.2.2.2 L'aire d'accueil des gens du voyage.

L'aire d'accueil des gens du voyage fait l'objet de 5 critiques et d'un avis

favorable . Elle est refusée par les 111 signataires de la pétition N°103, 105 et 123.

Synthèse des remarques

- La commune ne devrait réaliser que ce que la loi oblige.
- La proximité immédiate avec les entreprises serait préjudiciable à celles-ci.
- l'annulation du schéma départemental devrait entraîner la suspension de l'aire d'accueil.

Réponse de la municipalité :

En réponse à une interrogation de M. le Maire exprimée dans un courrier de janvier 2009, M. le Préfet indique que malgré l'annulation du schéma départemental et dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouveau, il convient de répondre aux obligations légales.

En ce qui concerne le nombre d'emplacements, la réponse à la loi a été établie pour tout le territoire de la Communauté de Communes du Plateau Briard afin d'élargir à toutes les communes la protection contre les intrusions intempestives et de mutualiser les moyens.

L'implantation de l'aire d'accueil est conditionnée à la réalisation de la déviation de la RD33 dont l'aménagement permettra à terme une organisation d'espaces protectrice des infrastructures existantes.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour déterminer cet emplacement, y a-t-il eu une étude pré-opérationnel permettant de définir les besoins, d'élaborer les principes d'aménagement et de gestion, de rechercher le foncier adapté, en concertation avec les gens du voyage ou leur représentant ? Rien n'est dit sur ces questions. Si ce n'est pas le cas, cette étude devra, me semble-t-il , être réalisée avant toute décision définitive.

Pour le présent, il me semble qu'il est important de considérer qu'une aire d'accueil destinée aux gens du voyage, n'est ni un parking, ni une aire d'autoroute, mais UN LIEU D'HABITAT AU SEIN DE L'AGGLOMERATION.

Rappel de la circulaire du 5 juillet 2001 : « Ayant une vocation d'habitat, les aires d'accueil seront situées au sein des zones adaptées à cette vocation, c'est à dire des zones urbaines, ou à proximité de celles-ci, afin de permettre un accès aisé aux différents services urbains (scolaires, sanitaires, sociaux, culturels).

Le lieu d'implantation doit donc être le mieux adapté en fonction des activités économiques, des besoins d'équipement et de la vocation

d'habitat de ce lieu d'accueil.

Il doit présenter une capacité suffisante à raison de 75m² minimum par caravane et de deux caravanes par famille, hors voirie, aire de jeu et locaux collectifs, respecter les règles d'hygiène et de sécurité et répondre aux besoins de scolarisation des enfants.

L'aire doit être aisément accessible par voie de desserte, équipée de l'eau et de l'électricité, de blocs sanitaires de vidange pour WC chimiques...etc... Enfin, pour des raisons de permis de construire, il est préconisé de les situer en zone U, à défaut en zone AU ou N

L'emplacement prévu permet-il de répondre à ces besoins ?

L'aire est aisément accessible par la RN 19 et semble présenter une superficie suffisante, des équipements sanitaires semble pouvoir y être installés.

En revanche l'implantation de cette aire, coincée entre RN et TGV, dans une zone de bruit de catégorie 4, ne se situe pas en zone d'habitat mais en zone N et l'accès aux services urbains n'est pas facilité, notamment par le franchissement piéton de la RN19.

Surtout, elle se situe en plein emplacement réservé pour la déviation de la RN19, en limite de celui de la RD33 et de la probable coulée verte le long de la vallée du Réveillon. Obstacles avec lesquels, l'Etat dit, qu'il faudra être compatible.

Je pense donc que les recherches pour une autre localisation sur Marolles-en-Brie, plus proche des services de la commune et plus éloignée des nuisances doivent être poursuivies en zone urbaine de préférence, tout en tenant compte bien entendu, des périmètres de protection des monuments historiques à l'intérieur desquels les caravanages sont interdits sauf dérogation.

Cette proposition pourrait satisfaire aussi les signataires de la pétition qui trouvent que l'aire d'accueil se situe trop près des entreprises.

A défaut, je reste favorable à l'emplacement prévu. Pour le reste, je partage la réponse de la municipalité.

3.2.2.3 Les liaisons douces

Le projet de liaisons est critiqué dans 4 observations.

Synthèse des remarques

- **Chemin vert** : La réalisation d'une piste cyclables dénaturerait le site actuellement agréable, espace de cheminement.

- **Liaison verte/coulée verte** : Le projet de liaison verte entraînerait des nuisances pour les riverains. Il est proposé de déplacer le cheminement vers le golf.
- **Pistes cyclables** : Les projets annoncés seraient trop peu ambitieux et ne prévoiraient pas le raccordement à l'existant (RN19 et pistes cyclables de Santeny).

Réponse de la municipalité :

- **Chemin vert** : la réalisation d'une piste cyclable qui relie le chemin derrière le clos permettra d'établir une liaison entre le centre ancien, le centre commercial et les groupes scolaires. C'est une vraie alternative à l'utilisation de la voiture.
- **Liaison verte/coulée verte** : Le projet, qui n'est pas encore arrêté, ne concerne pas le PLU. La mairie participe aux réunions organisées par le SIARV et le Conseil Régional.
- **Pistes cyclables** : Afficher la détermination de la municipalité dans les orientations d'aménagement à propos des liaisons douces correspond à la volonté de trouver des alternatives à la voiture. Le projet de liaison Sud/Nord/centre ancien/centre commercial illustre ce choix.

Avis du commissaire enquêteur :

Parallèle à la rue de la Belle Image et permettant de desservir le centre commercial mais surtout les groupes scolaires, le tracé de piste cyclable du chemin vert, paraît en effet présenté un intérêt indiscutable, notamment du point de vue de la sécurité des cyclistes.

S'agissant du risque de suppression de l'aspect campagnard de la promenade actuelle émis par Mme et M. DUGUEY, il me semble que la topographie des lieux permet de réaliser cette piste cyclable parallèlement à une promenade piétonne, dans un cadre campagnard préservé.

Je suis favorable à la piste cyclable proposée.

Mais je pense aussi que les propositions de développement de pistes cyclables permettant à terme de joindre le cheminement vert de Seine-et-Marne, ou de prolonger la piste de Santeny, me paraissent devoir être sérieusement examinées.

A propos de la liaison verte, dite du golf de Marolles-en-Brie au chemin du Mont Ezard, mise en œuvre par le SIARV, je prend acte de la réponse de la municipalité, mais je demande que le courrier C2, signé par les familles WADDINGTON, TOUBOULIC, LEVILLAIN, WARET MERCKAERT, soit transmis au SIARV et au Conseil Régional afin qu'il puisse être intégré à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

3.2.2.4 Classement de zone TC ou monuments historiques.

Synthèse des remarques

Zone TC :

- Pourquoi ne pas classer en TC le chemin rural dit « vieille rue aux chèvres », ses abords, son alignement de tilleuls, ainsi que les parcelles communales 59-60-61-62.
- La parcelle TC déplacée de l'extension du golf serait replacée sur le site d'une ancienne décharge non dépolluée.

Ecole ronde :

- Cette réalisation devrait être considérée comme le témoignage d'un certain type d'architecture caractéristique d'une époque.

Pavillons des buissons :

- Il est proposé de délimiter une zone de protection de 25m tout autour des pavillons, et de déplacer les zones constructibles.

Parc du Prieuré :

La protection serait positive mais contraindrait d'éventuels projets de liaison verte Est-Ouest.

Réponse de la municipalité :

Zone TC :

- La municipalité propose de soumettre à la commission extra municipale l'idée de classer en « espaces paysagers » le chemin rural dit « vieille rue aux chèvres »
- Concernant le terrain pollué, la municipalité n'a pas les éléments de connaissance. Cette situation, à vérifier, ne porte pas atteinte au classement.

Ecole ronde :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Île de France par le biais de la délégation permanente de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites d'Île de France réunie dans sa séance du 3 juillet 2008 a émis un avis défavorable à une proposition d'inscription de l'école ronde au titre des monuments historiques et précise : « Sans nier l'intérêt architectural de cet équipement scolaire prototype des années 50, elle (la commission) a estimé à l'unanimité de ses membres que d'autres écoles de cette série réalisées par l'architecte CAMELOT et l'ingénieur LAFFAILLE, sont plus intéressantes patrimoniallement. Celle de Varennes-Jarcy (91) notamment a conservé toute son intégrité, ce qui n'est pas le cas de celle de Marolles-en-Brie.

Pavillon des buissons :

La commission extra municipale avait été saisie de cette demande qu'elle avait refusée. La municipalité suit la décision de la commission.

Parc du Prieuré :

Pas de réponse dans l'immédiat, le parc du Prieuré étant propriété privée.

Avis du commissaire enquêteur :

La proposition de l'observation N°115, de classer en zone TC le chemin rural « vieille rue aux chèvres » ainsi que les parcelles 59, 60, 61 et 62, me paraît une bonne mesure de protection, conforme en effet, à l'orientation n°2 du PADD qui prévoit de développer le passage des chemins de découverte qui relie la coulée au centre ancien. J'y suis favorable.

Je prends acte de la réponse de la municipalité à propos de l'éventuelle pollution du terrain situé sur le lieu-dit « les prés du Réveillon », au Nord du golf.

A propos de l'école ronde. Il semble, qu'après le refus de son classement au titre des monuments historiques, la possibilité de maintien de cet édifice, dont malgré tout « l'intérêt architectural n'est pas nié », soit peut-être de le rendre, après réhabilitation, à sa vocation première d'école. Idéalement placée par rapport aux constructions nouvelles, elle permettrait de faire face à l'apport de population tout en limitant l'usage de la voiture pour accompagner les enfants.

Je propose d'examiner cette possibilité dans le cadre de l'aménagement de la zone UA.

Concernant les Pavillons du Buisson. Mme SCART, observation N°76, propose de délimiter un espace de 25m, non constructible, autour de ces constructions, dont elle est propriétaire, pour en préserver le cadre architectural. Bien que l'ABF n'ait émis aucune prescription à ce sujet, il est peut-être possible de négocier un échange de parcelle entre zone UCa et zone TC. Cette proposition me paraît devoir être prise en considération.

En tout état de cause, il me semble nécessaire que cette proposition soit transmise à l'ABF.

Sur le Parc du Prieuré, je partage l'avis de Mme et M. VIVIEN, observation N°15, qui voient en « cet espace boisé un véritable poumon vert auquel sa centralité et son étendue confèrent un intérêt d'avenir à proximité immédiate du secteur Ferme aux Roses avec lequel une liaison verte est encore envisageable » et je prends acte de la réponse de la municipalité.

3.2.2.5 Sur le règlement.

Synthèse des remarques

UD : Pourquoi la notion « d'usage hôtelier » a-t-elle été supprimée

dans la rédaction de l'article UD2 ?

Clôtures : En référence à l'article 11 des zones U, il est demandé de revoir les principes liés à la reconstruction des murs anciens. Concernant la zone N, il est demandé de protéger les murs.

Puits : Il est demandé de les protéger dans les zones UA et UD.

Parcelle 362 : elle est classée en UCa avec un COS de 0,50, alors qu'elle est enclavée entre des terrains non constructibles et la zone UD. Il est demandé d'abaisser son COS à 0,35, de modifier le règlement pour éviter les vis-à-vis (augmentation du retrait par rapport aux limites séparatives) et de diminuer la hauteur de construction à 7m plafond.

Panneaux solaires : Faut-il maintenir les contraintes d'intégration des panneaux solaires ?

Réponse de la municipalité :

UD : la suppression de la mention « usage hôtelier » dans la rédaction de l'article UD2 n'entraîne pas d'interdiction. Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Cette utilisation des sols est admise dans l'alinéa 2 de l'article UD2: « les activités professionnelles (...) ainsi que les activités commerciales et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (...) »

Clôtures :

- Reconstitution des murs anciens : l'alinéa 1 de l'article 11 est contraignant? De plus toute reconstruction devra faire l'objet d'une « déclaration préalable » soumise à l'avis de l'ABF.
- Zone N : Le 6^è alinéa de l'article 11 précise « ...cependant, la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ». L'avis de l'ABF est obligatoire dans ce cas.
- Murs bahuts : à propos de la demande d'autoriser les murs bahuts sur toute la zone UE, la municipalité propose d'examiner cette question en commission.

Puits : à la demande de l'ABF, ceux-ci ont été répertoriés dans le rapport de présentation (p.67).

Parcelle 362 : La municipalité ne souhaite pas diminuer le COS de ce secteur qui est actuellement de 0,50. En ce qui concerne les vis-à-vis, la municipalité portera une attention toute particulière à la question, lorsque le projet fera l'objet d'un permis de construire.

Panneaux solaires : La municipalité veut élargir l'application de l'article aux panneaux photovoltaïques.

Avis du commissaire enquêteur :

A propos de la zone UD, je partage la réponse de la municipalité.

Concernant la protection des murs anciens de clôture et des puits , souhaitée par l'association « Préservons Marolles » et M. Amiot, il me semble que la consultation systématique de l'Architecte des Bâtiments de France en cas de restauration ou de reconstruction présente une garantie suffisante à la préservation de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné .

Au sujet de la parcelle 362. Cette dernière se situe en zone UCa au PLU. Elle se voit donc appliquer le règlement de cette zone qui reprend les règles du POS en vigueur à savoir : COS de 0,50 et hauteur maximale 10m et 7m en façade, emprise au sol de 50%. Concernant les vis-à-vis, le retrait par rapport aux limites séparatives est identique au POS comme au PLU à savoir : 8m pour des façades avec vues et 4m dans le cas contraire ce qui paraît raisonnable par rapport à la hauteur prévue des constructions et conforme à ce que souhaite les 13 signataires de pétitions.

Je suis donc favorable au maintien du règlement proposé.

Pour les panneaux photovoltaïques, je prends acte de la réponse de la municipalité qui va dans le sens souhaité par l'avis de l'Etat.

3.2.2.6 Le plan de circulation . Concerne les observations N°15 et 57.

Synthèse des remarques :

Plan de délestage : Il est suggéré de mettre en place un plan de délestage en cas de blocage de la rue de la Belle Image.

Réponse de la municipalité :

Plan de délestage : de manière évidente, la municipalité prend en compte la remarque et étudiera le principe d'un plan de délestage en cas de blocage de l'avenue de la Belle Image.

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu du nombre d'observations qui ont porté sur les problèmes de circulation, notamment par rapport à l'aménagement de la zone UA, il me semble que le plan de circulation en vigueur devrait être joint au dossier de PLU.

Il me semble aussi que les propositions formulées par Mme et M. VIVIEN et Mme DESPREZ, d'aménagement des abords de la rue Chasse-lièvre,

d'un rond-point sur la route de Santeny et de recherche d'un second axe de circulation Nord-Sud sur la commune sont à prendre en compte dans le projet de PLU.

3.2.2.7 La concertation.

Synthèse des remarques :

Commission extra municipale.

- La commission aurait été élargie tardivement au regard de l'avancée du projet de PLU, ce qui aurait été préjudiciable au travail d'analyse.
- La concertation aurait été flouée par la non intégration à la commission extra municipale d'un président d'association intervenant sur les questions d'urbanisme notamment.

Réponse de la municipalité :

Lors de la reprise du travail sur le PLU après les élections municipales, la volonté de la nouvelle municipalité a été d'élargir la commission extra municipale à des représentants de l'ensemble des quartiers de Marolles, tout en conservant comme structure les membres précédents. De plus, quiconque a fait la demande d'être intégré à la commission a reçu une réponse personnalisée et l'étude des candidatures a donné lieu à l'accueil de plusieurs nouveaux membres

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la municipalité.

3.1 Avis des Personnes publiques Associées.

3.1.1 Ont été consultés :

Conformément à l'article L123-6, 8 et 9 du code de l'urbanisme, M. le Maire de Marolles-en-Brie a consulté, les personnes publiques associées, lors de l'élaboration du PLU de sa commune.

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme précise en effet : « *Le conseil municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres, au plus tard 3 mois après transmission du projet de plan; à défaut les avis sont réputés favorables* ».

Les personnes publiques associées obligatoires suivantes :

- La Préfecture du Val de Marne;
- Le Président du Conseil Général du Val-de-Marne;
- Le Président du Conseil Régional d' Ile de France;
- Le Président de la Chambre Régionale de l'Agriculture d'Ile de France;
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne;
- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne;
- Le Directeur Départemental de l'Equipement;
- L'Architecte des Bâtiments de France;
- L'Agence des Espaces Verts.
- Le STIF;
- Le SIARV;
- Le SIVOM
- La Communauté de Communes du Plateau Briard;

Les communes limitrophes suivantes :

- Boissy-Saint-Léger;
- Sucy en Brie,
- Santeny;
- Villecresnes,

Les Communautés d'agglomération

- du Haut Val-de-Marne;
- du Val d'Yerres;
- de l'Orée de la Brie;
- de la Plaine Centrale du Val-de-Marne.
- Le Rectorat de Créteil;
- La SNCF;

3.1.2 L'avis de l'Etat :

Les principales remarques de l'Etat portent sur trois thèmes majeurs: La prise en compte des besoins en logement, le développement équilibré du territoire, la protection de l'environnement et du paysage.

- **Sur la prise en compte des besoins en logements.**

- le développement de l'offre de logements

Après avoir rappelé le Code de l'Urbanisme et la circulaire interministérielle du 17 février 2006, l'Etat souligne que : « *La compétence « habitat » est désormais communautaire sur le territoire du Plateau Briard, qui a adopté un Programme Local de l'Habitat fixant des orientations et des objectifs en*

matière de logement pour la période 2007-2013.

Le PLU intègre parfaitement les éléments issus du PLH dont les objectifs sont à la hauteur du territoire tant sur le diagnostic des besoins communaux, que sur la programmation de constructions neuves. Celle-ci devra donc se traduire par :

- un volume de constructions neuves d'au moins 135 logements d'ici à 2013;
- une majorité de logements de petites tailles;
- une mixité sociale permettant de répondre au besoins et de combler progressivement le déficit SRU.

L'offre nouvelle en petits logements permettra notamment de répondre en partie aux besoins de maintien sur la commune des personnes âgées. Une structure spécifique d'hébergement concernant ces personnes étant à évaluer et programmer à l'échelle intercommunale.

*L'orientation n°4 ainsi que le règlement des zones urbaines qui fixent une obligation de 30% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 30 logements constituent **des dispositions pertinentes.***

*Par ailleurs, le secteur dit « des serres de la Ferme aux Roses », qui constitue la dernière grande opportunité foncière, est encadré par un schéma d'aménagement et un zonage réglementaire **adapté et compatible avec le PLH.***

- l'hébergement d'urgence

L'Etat note qu'il « n'existe aucune structure d'hébergement d'urgence pérenne » sur la commune. Il rappellera « très prochainement à la Communauté de Communes du Plateau Briard les objectifs de réalisation de places d'hébergement qui devront être programmées dans le PLH »

Le PLU « sera donc le cas échéant à mettre en compatibilité avec les objectifs du PLH en matière d'hébergement ».

- l'accueil des gens du voyage

*« (...) J'ai bien noté l'orientation d'aménagement n°2 précisant la localisation prévisible de cet équipement d'une capacité de 10 emplacements. Cette orientation permettant à votre commune et au Plateau Briard de se mettre en conformité avec la loi, **est pertinente** et vous permettra, le cas échéant, d'utiliser les mesures coercitives de réglementation du stationnement des gens du voyage sur le reste de la commune inapplicable pour l'instant ».*

« Je vous rappelle que la loi (...) portant engagement national pour le logement, prévoit un débat au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. Ce débat qui sera à mettre en perspective avec l'évaluation triennale du PLH, constituera une première étape d'évaluation de votre PLU ».

- les équipements publics.

« Le rapport de présentation indique dans sa partie diagnostic que (...) les équipements scolaires font, pour certains, état d'une sous-occupation. Ces derniers seront donc en capacité d'absorber les besoins d'une population nouvelle liée à l'opération d'aménagement du centre ancien ».

• **Sur le développement équilibré du territoire.**

- les déplacements :

« (...)Les dispositions réglementaires que prévoit le PLU, **en matière de stationnement m'apparaissent adaptées** compte-tenu de la forte dépendance des ménages vis-à-vis de la voiture.

Néanmoins, la question du stationnement dans et aux abords immédiats du centre ancien devra faire l'objet d'un examen particulier afin de répondre(...) aux besoins des nouveaux arrivants que vont générer les nouvelles constructions, tout en incitant un usage des modes doux de déplacement.

Le maillage et la lisibilité des trames routière, piétonne et cyclable seront donc primordiaux (...) ».

- le projet d'aménagement du centre ancien :

« Ce projet constitue **un enjeu majeur** pour le développement communal. Son élaboration devra s'inscrire dans une démarche de développement durable et assigner dès le départ les objectifs annoncés dans le PADD en matière de mobilité et d'accessibilité, de densité et mixité, d'énergies renouvelables, de préservation de l'environnement (...) et du projet de SDAGE (...) , de qualité urbaine respectueuse du paysage architectural marollais.

Les services de l'Etat vous accompagneront tout au long de cette démarche ».

- l'équilibre du territoire :

« Le zonage affecté aux différents secteurs communaux **respecte l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels.**

Concernant les zones urbaines les choix sont **justifiés (...) cohérents et en adéquation** avec le caractère existant des tissus, ainsi qu'avec l'objectif de préservation et de développement affichés dans le PADD.

Par ailleurs, je vous invite à ajouter dans le règlement du PLU le tableau des superficies par zone réglementaire afin de faciliter l'analyse du document au cours de ses évolutions ».

- **Sur la protection de l'environnement et du paysage.**

- **la protection et mise en valeur des monuments historiques, des sites et des paysages :**

- Prise en compte du patrimoine architectural urbain

« Le projet de règlement permet l'implantation de panneaux solaires. Il serait judicieux d'intégrer un paragraphe pour en préciser les modalités (...) Une distinction entre l'intervention sur un bâti et une construction neuve, permettrait des préconisations adaptées : pour les toitures à la Mansart, on privilégiera des panneaux sur le terrasson, (...) pour les toitures à deux pentes, on positionnera les panneaux les plus éloignés possible de l'espace public.... ».

« ...les demandes de panneaux photovoltaïques sont également à prendre en compte.... Des recommandations pourront également expliciter des souhaits, privilégier des implantations : le positionnement de ceux-ci sur des bâtiments annexes limitera leur impact (...) »

« Concernant les monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France a élaboré, (...) des périmètres de protection modifiés. L'enquête (...) pourra également porter sur l'approbation de ces PPM reportés sur un plan spécifique à joindre en annexe au PLU ».

- Prise en compte du patrimoine naturel et paysager

« Une zone EBC située entre la RN 19 et la limite Sud de la commune a été supprimée. Il serait souhaitable de la justifier dans le rapport de présentation.

Il conviendrait de vérifier que les modifications de la réforme des autorisations de travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques ont bien été prises en compte dans le règlement... ».

- **la prise en compte de la gestion de l'eau en matière d'assainissement et d'eau pluviale.**

*« La commune a délimité les zones d'assainissement (...) Le dossier de zonage **est de qualité et conforme à la réglementation en vigueur.***

Toutefois : « (...) le futur SDAGE (...) préconise pour les zonages un débit de fuite maximum (...) à défaut de 1l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans. En cas d'impossibilité, les débits de fuite sont différés lorsque tout risque d'inondation est passé ».

« (...) le dossier de zonage accepte entre 1l/s/ha et 5l/s/ha et la carte des EP indique tout le territoire à 5l/s/ha (...) Il doit être possible d'envisager un débit de fuite différé comme le préconise le futur SDAGE.

De plus, des techniques alternatives (...) intégrées dans l'aménagement ou situées à l'aval des rejets d' EP issus des zones urbanisées peuvent constituer des solutions adaptées au contexte géologique de la commune. De tels dispositifs (...) permettraient de maîtriser les débits de déversement dans le Réveillon ».

« Par ailleurs, l'article 4 du règlement fait référence à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Cette loi a été remplacée par (celle) du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques... ».

- la prise en compte des risques et des contraintes environnementales.

- Les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

« (...) L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain 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.

(...) Dans l'attente, (...) Il est souhaitable d'indiquer qu'avant toute construction nouvelle il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou au moins de respecter les « bonnes pratiques » de construction comme par exemple : prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'au moins 0,80m en aléas faibles ou moyens et 1,20m en aléas forts, éviter les constructions d'un seul tenant fondées différemment sauf mise en place d'un joint de rupture sur toute la hauteur du bâtiment, prévoir des chaînages horizontaux et verticaux pour les murs porteurs.

Ci-joint (...) quelques exemplaires d'une plaquette d'information réalisée par la DIREN d'Ile de France où sont rappelées ces « bonnes pratiques » et une carte des aléas(...) qui peut également figurer dans le PLU ».

- Le bruit dans l'environnement.

« Conformément au Code de l'Urbanisme vous avez la compétence en matière de bruit et vous avez transmis à la Préfecture du Val-de-Marne un extrait du registre des délibérations du conseil municipal arrêtant l'ensemble des documents relatifs à la cartographie du bruit.

Le Code de l'Environnement (...) prévoit qu'une carte de bruit et un plan de prévention du bruit dans l'environnement soient établis. Cette carte peut figurer(...) en annexe de votre PLU, en complément de la carte des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures classées.

Afin de définir les riverains pouvant prétendre à l'aide aux dépenses engagées par les riverains de l'aéroport d'Orly pour la mise en œuvre des

dispositions nécessaires à l'atténuation des nuisances sonores (...), un Plan de Gêne Sonore a été institué (...) classant votre commune en zone III dite de gêne modérée(...) ».

- la prise en compte des économies d'énergie.

*« Le recours à des dispositifs(...) ou des démarches type HQE / HPE concourant à une gestion économe de l'énergie dans les constructions est **clairement encouragé dans le PADD.***

L'ensemble de ces préconisations peuvent être utilement développées dans un cahier de recommandations architecturales, sur lequel l'ADEME et le CAUE peuvent être consultés ».

Rappel des documents graphiques à annexer au PLU :

- le plan des servitudes d'utilité publique (le dossier de PLU (...) devra comporter le plan de 2005 actuel ainsi que la plan de projet de PPM établi par le SDAP);
- la carte des infrastructures sonores;
- la carte des aléas de mouvements des terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols;
- la carte du bruit (à défaut mentionner où le document est consultable)
- la carte de gêne sonore (à défaut mentionner où le document est consultable).

En conclusion, j'émet un avis tout à fait favorable à votre dossier de PLU. Je vous demande toutefois de prendre en compte mes remarques avant son approbation.

3.1.3 Observations du Conseil Général du Val-de-Marne :

Après examen du projet, le Département émet les remarques suivantes :

« Dans le cadre des emplacements réservés au titre de la voirie routière et au bénéfice du Département (...) je vous demande de :

- *maintenir l'emplacement réservé n°2 - voie de contournement de la RD33 avec une emprise de 22m en section courante;*
- *modifier le tracé de l'emplacement réservé n°3 vers l'Est. Le projet actualisé se situe à l'Est de l'allée de Grosbois (actuelle voirie communale sans issue)(...) cette nouvelle voirie aura une emprise de 18m.*

Par contre , je vous demande de supprimer l'emplacement réservé n°4 au titre de la voirie routière et au bénéfice du Département inscrit (...) pour une emprise de 13m sur l'avenue de Grosbois, entre la rue Pierre Bezançon et l'avenue Belle Image (...) »

« (...) Concernant les circulations douces, je vous signale que le

stationnement des cycles est absent dans le document proposé (...)

Dans le cadre d'une politique globale en matière de circulations douces, il serait opportun d'intégrer un certain nombre de recommandations vis-à-vis du stationnement pour les vélos .

Pour toutes constructions nouvelles : création d'au moins un espace de stationnement (équipé d'arceaux vélos) avec une surface minimale de 5m². Pour les logements et les espaces des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos,(...) facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques. »

« En matière d'assainissement, la rédaction de l'article 4 du règlement doit être complétée par les paragraphes suivants :

- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental (...)*
- Pour limiter l'impact des EP sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des EP dans le réseau public ou le milieu naturel.*
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.*
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne des EU.*
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune ».*

« ... Par ailleurs, le zonage (d'assainissement) proposé est daté de juin 2006. Or en juillet 2007, le SIARV a signé un protocole d'accord avec le Département portant sur les interventions respectives sur des réseaux publics d'EP et d'EU, document qui a eu une incidence significative sur la patrimonialité des réseaux EP et EU sur la ville de Marolles et non le zonage d'assainissement en tant que tel.

C'est pourquoi il y a lieu de mettre à jour les plans de cette notice, notamment le plan des réseaux EU.

Par contre, j'ai bien pris note qu'au niveau du PADD, le volet milieu naturel correspond en tout point aux conclusions du SAGE de l'Yerres ».

Suit une fiche réalisée par le Service Archéologie relative aux potentialités archéologiques sur le territoire de la commune.

3.1.4 Observations du Conseil Régional d'Ile de France :

« La Région a de son côté, adopté le projet de SDRIF par délibération du Conseil régional du 25 septembre 2008 avec un parti-pris résolu, contre l'étalement urbain, pour la densification du tissu de l'agglomération centrale et la volonté de résorber la sévère crise de logement que nous traversons (...)

Ces objectifs partagés, pour être atteints, nécessitent un travail de tous. Chaque PLU constitue un élément clé de cette mise en œuvre collective.

Le projet de SDRIF situe la commune de Marolles-en-Brie en limite de l'agglomération centrale et dans les faisceaux franciliens Sud-Est et Est. La commune est également située dans la ceinture verte. Aussi est-elle concernée, d'une part, par l'optimisation de son espace urbain (densification de l'habitat avec un effort attendu sur le logement social...) mais en articulation avec l'amélioration des transports en commun.

D'autre part elle se doit de participer à la valorisation et à la structuration de la ceinture verte (la forêt Notre-Dame constitue un espace de continuité biologique et un noyau de biodiversité d'intérêt régional qu'il convient de protéger.) Pour ce faire, il convient de maintenir des zones agricoles tampons en lisières.

***Je me félicite** par conséquent de ce que **les orientations du PADD convergent avec celles du projet de SDRIF** en ce qui concerne la préservation d'un environnement de qualité et de mixité des fonctions entre l'habitat et l'activité.*

Je constate cependant que le règlement reste très protecteur du tissu pavillonnaire existant empêchant toute densification ou mutation qu'il serait cependant souhaitable de permettre, sans nuire à la qualité de vie des habitants présents, pour trouver des solutions de logements pour les nouvelles générations.

Je suis néanmoins consciente de l'insuffisante desserte par les transports en commun qu'il faut nécessairement développer ainsi que les réseaux cyclables qui peuvent être d'initiative communale afin de permettre les rabattements vers le RER, afin que la densification s'inscrive dans un projet de développement durable (...)

3.1.5 Observations et avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne :

« (...) la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne constate que la compétence de développement économique de Marolles-en-Brie, est transférée à la communauté de Communes du Plateau Briard. Par

conséquent, la commune de Marolles-en-Brie accompagne et oriente cette démarche supra-communale.

La CCIP Val-de-Marne **rejoint les orientations de développement économique exprimées par le PADD** qui consiste à préserver et maintenir dans un paysage rural, l'équilibre entre espace naturel, habitat et activités.

Aussi, dans ce cadre contraint, la CCIP Val-de-Marne **est sensible à la volonté de la ville d'inciter à l'implantation d'activités économiques de services ou de commerces.**

Les conditions de développement du commerce de proximité sont ainsi maintenues dans les zones UFb et UD et même augmentées en zone UCb puisque les possibilités d'occupation du sol à destination commerciale passent de 150m² à 300m²... ..

La mise en place de réseaux Internet à très haut débit, permettra de favoriser le télétravail, activité économe en espace et en déplacement et adaptée aux catégories socio-professionnelles de la commune.

Nous approuvons également la volonté de la ville de permettre la densification des zones d'activités aux portes de la ville... COS de 1,20 dans la zone UFa... ..

La CCIP Val-de-Marne est également **favorable aux prescriptions du PLU concernant le stationnement (...)** »

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne **émet un avis favorable.**

3.1.6 Observations et avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne :

Après une présentation générale et un développement sur les objectifs du PLU, les observations de la CMA Val-de-Marne sont les suivantes :

- **Sur le tissu commercial et artisanal**

« (...) Concernant l'objectif visant à dynamiser les pôles commerciaux au niveau des centralités urbaines en accompagnant le renouvellement de la population, **la CMA soutient cette orientation** (...) »

(...) La présence d'une offre commerciale, artisanale et de services est un atout important pour l'attractivité de Marolles-en-Brie (...) Les biens et services aux ménages ont diminué de 2% (...) et (...) la densité artisanale de proximité est en deçà de la moyenne départementale, l'offre ornement culture et loisirs et celle en habitat et entretien domestique apparaissent quasiment inexistantes ».

- **Sur les zones d'activités et l'immobilier d'entreprise :**

« La CMA du Val-de-Marne regrette que la commune de Marolles-en-Brie ne mène pas une réflexion sur la création d'une zone d'activité dédiée à l'artisanat et le soutien d'une dynamique de réalisation de locaux d'entreprises artisanales. L'objectif visant à assurer la pérennité des zones d'activités existantes et rechercher des possibilités de renouvellement et d'extension. Le PADD n'aborde en rien cette problématique ».

Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne :

« Par l'intermédiaire de son PLU, la commune de Marolles-en-Brie souhaite conforter l'activité économique et apporter une offre d'emploi dans un cadre intercommunal.

L'artisanat peut jouer un rôle majeur dans cet objectif.

La Chambre de Métiers et de l'artisanat du Val de Marne **émet donc un avis favorable au projet de PLU** de la ville de Marolles-en-Brie ».

3.1.7 Avis du Syndicat des transports d'Ile de France :

« ... les services du STIF, qui ont examiné le dossier (de projet de PLU) , n'ont pas d'observation particulière à formuler et **émettent un avis favorable sur le projet de PLU** arrêté par le Conseil Municipal du 18 novembre 2008 ».

3.1.8 Observations du Syndicat Intercommunal pour l'assainissement de la Région de Villeneuve-Saint-Georges :

- **Sur le rapport de présentation :**

Le SIARV propose les modifications d'écriture suivantes. Elles concernent :

Page 15, la mise à jour de la dernière version de la liaison verte, Page 61, l'assainissement, Page 74 les paysages de la vallée du Réveillon, Page 86, l'assainissement, Page 99, une traduction réglementaire, Page 146, l'hydrologie - la protection du Réveillon, Page 146 le sous-sol et l'hydrogéologie.

- **Sur les annexes sanitaires:**

Le SIARV rappelle qu'elles devront comporter :

- le règlement d'assainissement du SIARV,
- le règlement du SPANC,
- les prescriptions destinées aux aménageurs, concernant les réseaux à rétrocéder..

- **Sur les servitudes relatives au passage des canalisations publiques**

d'assainissement :

« La liste devra être intégrée aux servitudes d'utilité publique et apparaître sur le plan des servitudes. Le SIARV ne possède à ce jour aucun acte de servitudes de ce type sur la commune de Marolles ».

- **Sur la zone inondée du Réveillon :**

« En l'absence de limite précise de zone inondable sur le Réveillon, une modélisation hydraulique a été réalisée dans le cadre de la mise en œuvre d'un platelage sous le pont de la RN19 (...) »

Pour la crue de temps de retour 100ans, le niveau d'eau est toujours inférieur à la cote supérieure de l'arche du pont. Aucune habitation n'est concernée par les débordements (...) ».

- **Le plan des réseaux :**

Le SIARV signale que pour les annexes sanitaires, les plans d'assainissement mis à jour, ont été transmis le 27 novembre 2008;

Suit en fin de courrier, le document concernant les « Prescriptions applicables aux réseaux d'assainissement destinés à être rétrocédés au SIARV.

3.1.9 Avis des communes limitrophes :

La commune de Boissy-Saint-Léger :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, **émet un avis favorable** au projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de Marolles-en-Brie le 18 novembre 2008.

La commune de Sucy-en-Brie :

La commune de Sucy-en-Brie en tant que Personne Publique Associée dans le cadre de cette procédure, **n'a pas d'observation particulière à transmettre.**

Les orientations générales d'aménagement correspondent dans leur esprit à celle de notre commune limitrophe.

3.1.10 Observations de la SNCF :

« (...) je vous propose d'ajouter à l'article N13 l'alinéa suivant : « le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire ».

En effet, je rappelle que la présence de bois classés dans les emprises ferroviaires et la zone assujettie aux servitudes ferroviaires est incompatible avec l'exploitation du chemin de fer. Les terrains sont entièrement soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1 qui impose notamment des distances à

respecter en matière de plantation... .. ».

« J'ai bien noté que l'emplacement réservé n°2 qui se situe sur les emprises ferroviaires correspond à la déviation de la RD33 au bénéfice du Département.

(...) la SNCF n'a pas d'objection à formuler à l'encontre du projet de déviation, sous réserve qu'un dossier technique (lui) soit préalablement adressé pour avis (...) ».

« Je tiens enfin à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissements jouxtant la plate-forme ferroviaire (...) ».

Avis du commissaire enquêteur :

Ces remarques des Personnes Publiques Associées, méritent dans l'ensemble une étude attentive du service de l'urbanisme de la commune pour être éventuellement prises en considération dans la rédaction définitive du PLU, mais certaines me paraissent devoir être impérativement retenues.

Parmi celles-ci , les principales remarques de l'Etat concernant la prise en compte des besoins en logements, le développement équilibré du territoire, la protection de l'environnement et du paysage ainsi que la liste des documents graphiques à annexer au PLU, sont à prendre en compte impérativement.

Avec une réserve toutefois concernant le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ce document, valant servitude d'utilité publique, sera annexé au PLU, dès son approbation et dans l'attente il paraît souhaitable en effet, de recommander qu'avant toute construction il soit procédé à une reconnaissance de sol et de respecter les « bonnes pratiques » de construction.

Mais s'agissant des modalités techniques de construction extrêmement précises qu'il est souhaité d'intégrer au règlement, il me paraît préférable de s'en remettre sur ces questions, aux ingénieurs dont c'est le métier. En revanche, la présence au dossier de PLU, du document établi par la DIREN et de la carte des aléas, me paraît absolument nécessaires, pour encadrer le travail des techniciens et pour une bonne information du public.

L'inscription de telles précisions au règlement peut de surcroît, poser un problème de responsabilité au maître d'ouvrage.

Les remarques du Conseil Général concernant les emplacements

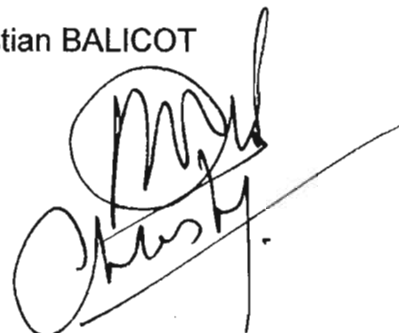
réservés, les circulations douces et l'assainissement sont elles aussi à prendre en compte impérativement, ainsi que les remarques du SIARV concernant les annexes sanitaires et les servitudes de passage des canalisations

Par ailleurs je partage tout à fait l'avis du Conseil Régional lorsqu'il constate : « ... que le règlement reste très protecteur du tissu pavillonnaire existant empêchant toute densification ou mutation qu'il serait cependant souhaitable de permettre, sans nuire à la qualité de vie des habitants présents, pour trouver des solutions de logements pour les nouvelles générations. » Cette préoccupation, qui a d'ailleurs été évoquée dans certaines observations orales au cours de l'enquête, devra à mon avis, être au centre de la réflexion des prochaines modifications ou révision du PLU approuvé.

Voilà terminée l'énumération des observations, avis et remarques suscités par cette enquête.

Fait à Alfortville le 7 août 2009

Le commissaire enquêteur Christian BALICOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Balicot', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de MAROLLES EN BRIE

**ENQUETES PUBLIQUES
CONJOINTES RELATIVES AUX :**

- **PROJET D'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**
- **PROJET DE MODIFICATION DES
PERIMETRES DE PROTECTION
DES MONUMENTS HISTORIQUES**
- **PROJET DE ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT**

Du 27 avril 2009 au 30 mai 2009

***AVIS ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR***

**Le commissaire enquêteur
Christian BALICOT**



SOMMAIRE DES AVIS ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RAPPORT

1. RESUME DE L'OBJET DES ENQUETES.....	3
1.1 Rappel de l'objet des enquêtes.....	3
1.1.1 Les dispositions du présent PLU.....	3
1.1.2 Des contraintes et certains déséquilibres.....	4
1.1.3 Les orientations générales définies par le PADD.....	4
1.1.4 Les orientations d'aménagement.....	7
1.1.5 Présentation et définition des zones.....	7
1.1.6 L'enquête relative au projet de modification des périmètres.....	9
de protection des monuments historiques.....	9
1.1.7 L'enquête relative au projet de zonage d'assainissement.....	9
1.1.7.1 Bilan de l'existant.....	9
1.1.7.2 Les solutions proposées.....	10
1.1.7.3 Le zonage retenu.....	10
1.1.8 Composition du dossier.....	10
1.2 Rappel du déroulement des enquêtes.....	11
2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU.....	12
2.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
2.1.1 La loi SRU a-t-elle été respectée ?.....	13
2.1.2 Le réalisme du projet.....	14
2.1.3 l'équilibre du projet.....	15
2.1.4 La cohérence du projet.....	16
2.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	18
3. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	22
3.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22
3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	23
4. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.....	25
4.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	25
4.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	26



1. RESUME DE L'OBJET DES ENQUETES

1.1 Rappel de l'objet des enquêtes :

Les présentes enquêtes publiques conjointes avaient pour objet l'étude du projet d'élaboration du PLU, l'étude du projet de modification du périmètre des monuments historiques et l'étude du projet de zonage d'assainissement de la commune de Marolles-en-Brie.

Elles prennent en compte les lois et directives réglementaires suivantes :

Le code de l'environnement, la loi n°78.753 du 17 juillet modifiée, la loi n°83.630 du 12 juillet 1983, la loi n°2000-1208 SRU du 13 décembre 2000.

Elles intègrent : la loi d'orientation pour la ville, la loi d'orientation agricole, la loi sur le bruit, la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi sur l'air, la loi relative à la lutte contre l'exclusion, la loi urbanisme et habitat.

Le code général des collectivités territoriales et la loi sur les monuments historiques

En outre, le PLU doit être compatible avec : le SDRIF, le PDUIF, le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

Enfin, le porter à connaissance du Préfet a fixé des dispositions applicables au territoire de la commune afin que le futur PLU prenne en compte des éléments impératifs, concernant notamment : le nouvel article L.121.1 du CU, le SDRIF, le PDUIF, l'habitat et la diversité des fonctions urbaines, la protection et la mise en valeur des monuments historiques des sites et paysages, les contraintes liées à l'environnement, les servitudes d'utilité publique, les milieux aquatiques.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a eu lieu selon des modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005 comprenant :

Huit réunions publiques, sept réunions de la commission Extra-Municipale, une commission urbanisme composée de huit élus systématiquement réunie pour entériner les décisions et modifications prises dans les instances de concertation, une exposition itinérante consacrée à la présentation du projet de PLU, mise en place du 16 juillet au 18 octobre 2008, un cahier d'observations ouvert en mairie, la discussion directe avec tous les Marollais par le biais des permanences d'élus.

1.1.1 Les dispositions du présent PLU :

Les principaux objectifs énoncés dans la délibération prescrivant la révision sont :

- **Elaborer un document plus harmonieux et plus adapté qui s'intègre dans la démarche intercommunautaire.**
- **Clarifier et simplifier au maximum la réglementation publique.**
- **Réfléchir à une implantation de nouveaux équipements publics.**
- **Rechercher une implantation équilibrée des logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle pour réaliser les objectifs du programme local de l'habitat.**
- **Préserver, valoriser le patrimoine de l'ancien village en confortant son caractère briard.**
- **Maintenir sur l'ensemble du territoire l'équilibre entre le bâti et les espaces verts.**

1.1.2 Des contraintes et certains déséquilibres qui affectent le territoire et le mode de vie des Marollais sont à prendre en compte, notamment :

- Un fonctionnement urbain où les déplacements routiers sont prédominants.
- Un territoire en entrée de ville aux multiples enjeux dépendant du devenir des infrastructures de déplacements nationales et départementales.
- Des actifs très qualifiés et une activité économique dynamique confrontés à l'absence de possibilités d'extensions nouvelles.
- Une offre en logements insuffisamment diversifiée qui ne répond pas aux attentes et besoins de plusieurs segments de la population.
- Une évolution des équipements futurs à prévoir.
- Des patrimoines naturels et urbains reconnus mais fragilisés.

1.1.3 Les orientations générales définies par le PADD :

Orientation n°1 :

Maintenir l'équilibre entre milieu urbain et naturel dans un cadre de grande qualité.

A. Garantir l'intégrité des espaces naturels et forestiers qui entourent la zone urbaine.

- Pour la forêt Notre-Dame
- Pour la vallée du Réveillon
- Pour le domaine de Grosbois

- Pour le domaine du Prieuré
- B. Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement et d'emploi au sein de la zone urbaine.
- C. Réorganiser les continuités urbaines pour rassembler les quartiers de Centre Ancien, de la ZAC et des secteurs d'habitat diffus.
- D. Participer à la politique de maintien des grands espaces agricoles du plateau de Brie.

Orientation n°2

Mieux gérer les déplacements.

- A. Sur le plan intercommunal et dans le cadre des objectifs du PDU, participer au renforcement de la ligne Mobilienne de cars de rabattement sur Boissy-Saint-Léger.
- B. Sur le plan local, tendre à diminuer les besoins en déplacements domicile / travail en apportant une offre d'emploi adéquate et plus rapprochée.
- C. Induire des pratiques qui favorisent le développement de modes de déplacements doux plutôt que la voiture individuelle.
- D. Contribuer au maillage départemental du réseau cycles.
- E. Prévoir, dans le cadre de la prise en compte des déviations routières RN 19 et RD 33, la maîtrise des nuisances et la compatibilité avec les modes de déplacement doux.
- F. Adapter l'offre en stationnement.
- G. Intégrer la prise en compte des personnes à mobilité réduite dans les aménagements urbains
- H. Développer le passage des chemins de grandes randonnées ou de découverte qui relie l'arc boisé et la coulée verte au Centre Ancien.

Orientation n°3

Protéger le site de la forêt Notre-Dame et le ru de la vallée du Réveillon, améliorer la qualité de l'environnement.

- A. Mettre en œuvre la charte forestière de l'arc boisé.
- B. Contribuer au développement de la « coulée verte » régionale.
- C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux du Réveillon.

- D. Lutter contre les pollutions sonores et atmosphériques.
- E. Développer l'amélioration de l'habitat, les énergies renouvelables.
- F. Prendre en compte les enjeux et les contraintes.

Orientation n°4

Promouvoir une centralité nouvelle pour le centre ancien tout en préservant son identité, ses patrimoines bâtis et ses parcs.

Les orientations déclinées :

- A. Favoriser une occupation diversifiée du tissu urbain du Centre Ancien.
- B. Définir les conditions d'évolution du bâti dans le respect des formes existantes, de la qualité architecturale et des matériaux traditionnels.
- C. Assurer la protection des patrimoines, des monuments historiques et des sites urbains en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Orientation n°5

Reconquérir les terrains entre centre ancien et habitat pavillonnaire en mettant en œuvre une diversification des occupations et une mixité sociale de l'habitat.

Les orientations déclinées :

- A. Permettre le développement d'un cadre bâti équilibré entre Centre Ancien et tissu pavillonnaire.
- B. Favoriser la mixité et la diversité sociale de l'habitat dans les opérations futures prévues pour l'ensemble du territoire communal.
- C. Aménager un nouvel espace, jardin ou parc, identitaire pour l'ensemble des Marollais.
- D. Contribuer au développement du maillage des liaisons douces inter-quartiers.

Orientation n°6

Conforter l'activité économique et apporter une offre nouvelle d'emploi, dans un cadre intercommunal.

Les orientations déclinées :

- A. Assurer la pérennité des zones d'activité existantes et rechercher des possibilités de renouvellement et d'extension.

B. Dynamiser les pôles commerciaux au niveau des centralités urbaines en accompagnement du renouvellement de la population.

C. Créer, avec la Communauté de Communes du Plateau Briard un pôle d'emploi orienté vers les métiers en relation avec l'agriculture et l'environnement.

D. Favoriser la filière « tourisme vert » porteuse d'emploi de proximité et des loisirs de plein air.

E. Développer le télétravail à domicile par la mise en place de réseaux de communication internet à très haut débit.

F. Accompagner le projet d'un circuit par car sur le plateau Briard pour desservir les gares.

Orientation n°7

Réinvestir les espaces issus de la déviation de la RN19 en les rattachant à la vallée du Réveillon.

Orientation n°8

Rassembler tous les acteurs du projet dans une démarche participative.

A. Ouvrir des perspectives d'évolution dans un cadre intercommunal.

B. Associer les Marollais dans l'accomplissement du projet.

1.1.4 Les orientations d'aménagement.

Orientation n°1 : Développement du maillage des pistes et bandes cyclables.

Orientation n°2 : Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Orientation n°3 : Schéma d'aménagement pour le secteur dit des serres de la Ferme aux Roses. (partie Nord de la zone UA)

Orientation n°4 : Renforcement de la mixité sociale de l'habitat.

1.1.5 Présentation et définition des zones :

La commune de Marolles-en-Brie comprend deux zones :

- **La zone N - La zone U**

• **La zone UA :**

Il s'agit d'une zone d'habitation semi-dense; en cœur de ville, pouvant comporter des constructions individuelles et également des petits ensembles.

- **La zone UC :**

Sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie, la zone UC comprend deux 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.

- **La zone UD :**

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'habitat semi-dense composée de constructions basses en ordre continu, implantées sur de petites parcelles. Elle correspond au village. Elle accueille également des équipements de restauration et des petites activités commerciales.

- **La zone UE :**

La zone UE comprend sept secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire, de parcellaire homogène et variable suivant les secteurs.

- **La zone UF :**

Il s'agit d'une zone d'activité à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc... Les types d'activités étant modulés par secteurs.

Elle est équipée et comprend deux localisations : une le long de la RN 19 et une petite zone commerciale en centre ville au Nord du village.

Ces deux localisations correspondent à deux secteurs distincts : UFa et UFb.

- **La zone UN :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs, d'équipements destinés aux sports et aux loisirs, dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Les zones naturelles N

Il s'agit de zones 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 intégrés dans cette zone, une grande partie du parc du domaine du Prieuré et la partie du domaine de Grosbois occupée par le centre d'entraînement du Cheval Français.

Les espaces boisés classés

1.1.6 L'enquête relative au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques :

Conformément à la loi, des périmètres de protection matérialisés par des cercles de 500m de rayon, centrés sur les quatre monuments historiques ont été institués.

Le nouveau périmètre total proposé, prenant en compte les monuments historiques couvre majoritairement le Centre Ancien de Marolles-en-Brie, le site inscrit et les espaces verts de qualité, situés à proximité.

C'est pour cette raison que trois Périmètres de Protection Modifiés sont proposés contigus. Ils viennent s'appuyer sur la limite communale à l'Est et sur la RN19 au Sud.

Un seul périmètre est proposé pour le château du Prieuré et l'église Saint Julien de Brioude, un périmètre pour la maison dite « belle image », et un périmètre pour les deux pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson.

1.1.7 L'enquête relative au projet de zonage d'assainissement :

1.1.7.1 Bilan de l'existant

Les services publics d'assainissement collectif et non collectif de Marolles-en-Brie sont délégués au Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Villeneuve Saint-Georges (SIARV).

L'épuration des EU est assurée par le Syndicat intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). L'usine de traitement est située à Valenton, un by-pass peut permettre le traitement à l'usine d'Achères 78. La règle dans ce périmètre est l'assainissement de type collectif séparatif. La commune de Marolles-en-Brie est équipée d'un réseau de collecte d'assainissement **de type séparatif**.

Le Plan d'Occupation des Sols, modifié en janvier 2000, identifie trois grandes entités :

- les zones urbanisés U;
- les zones en mutation UE qui correspondent à l'ancienne roseraie;
- les zones naturelles N.

Les eaux usées :

Le réseau de collecte communal des EU dessert la majorité des habitations. Il est constitué de 29 km linéaires de conduite. Le réseau départemental du Val de Marne assure le transport des EU.

Il ressort d'une étude qu'il existe potentiellement, sur la commune, 14

habitations en assainissement non collectif :

Les eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviale de Marolles-en-Brie comporte 30,6 km de collecteurs communaux. Les eaux collectées sont envoyées dans le Réveillon.

1.1.7.2 Les solutions proposées

Pour l'assainissement des EU, sur les 14 habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif, toutes sont susceptibles d'être raccordées moyennant des extensions plus ou moins coûteuses du réseau. A terme, toutes les habitations de Marolles-en-Brie seront donc raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour l'assainissement des EP l'infiltration des eaux de toiture sera réalisée à la parcelle, dans les secteurs où la perméabilité des sols et la topographie le permettent. Le stockage avec trop plein éventuel et restitution lente pourra être la solution palliative à un défaut d'infiltration.

1.1.7.3 Le zonage retenu

Zonage d'assainissement des EU

Pour l'assainissement collectif, la zone concernée couvre la totalité des zones urbanisées et urbanisables de la commune puisqu'à terme, le réseau d'assainissement collectif desservira toutes les habitations

Zonage d'assainissement des EP

Le zonage d'assainissement des EP, limite le débit à 5l/s/ha sur la totalité du territoire communal. Il n'existe pas de zone au débit limité à 1l/s/ha.

Le contrôle de l'infiltration est assuré dans le cadre de l'instruction des permis de construire et du contrôle après travaux, ainsi que dans le cadre des programmes de financement destinés à mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle.

1.1.8 Composition du dossier :

Le dossier comprend :

- Pièce n° 0 : contenant les documents administratifs.
- Pièce n° 1 : Le rapport de présentation.
- Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Pièce n°3 : Les orientations d'aménagement.
- Pièce n°4 : Les documents graphiques.
- Pièce n°5 : Le règlement.
- Pièce n°6 : Le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPM)
- Pièce n°7 : Le zonage d'assainissement de Marolles-en-Brie.

- Pièce n°8 : La publicité de l'enquête .
- Pièce n°9 : Les annexes .

1.2 Rappel du déroulement des enquêtes :

Par ordonnances n°E09000024 12 février 2009 et n°E09000070/77 du 24 avril 2009, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire ces enquêtes publiques conjointes et émettre un avis préalablement à leurs approbations.

Monsieur le Maire de Marolles-en-Brie, dans son arrêté n°4803/2009 du 06 avril 2009 prescrivant ces enquêtes publiques conjointes, a confirmé ma désignation.

L'enquête s'est déroulée durant 34 jours consécutifs, du 27 avril 2009 au 30 mai 2009 .

Le public a été informé par les avis de publicité dans la presse et par l'affichage dans les panneaux administratifs.

Le commissaire enquêteur a reçu le public les : **lundi 27 avril 2009 de 9h00 à 12h30, mercredi 06 mai 2009 de 14h00 à 18h30, samedi 16 mai 2009 de 9h00 à 12h00, lundi 25 mai 2009 de 14h00 à 18h00, samedi 30 mai 2009 de 9h00 à 12h30.**

Quatre registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public.

Le registre N° 1 à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Le registre N° 2 du jeudi 07 mai, jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre N° 3 du mardi 26 mai jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre N° 4 le samedi 30 mai jusqu'à la fin de l'enquête.

Le registre concernant l'enquête PPM à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Le registre concernant le zonage d'assainissement à l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

C'est Monsieur le Maire qui, conformément à l'article 7 de son arrêté, a clos les registres sur le lieu même de l'enquête.

On a pu relever au cours de ces enquêtes une forte mobilisation des Marollais. 120 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur au cours des cinq permanences. 149 observations ont été recueillies et deux textes de pétitions ont recueillis 111 et 13 signatures.

2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE MAROLLES-EN-BRIE .

2.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Issu de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 complété par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune. Il vise à donner un cadre de référence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

Le PLU est pour les élus et les citoyens plus exigeant, plus global, et plus prospectif que le POS. Elaboré et révisé dans le cadre d'une concertation systématique, il doit être plus explicite notamment en termes de mise en œuvre.

C'est un document prévisionnel et réglementaire qui vise à définir ce qu'il sera possible de réaliser à terme mais non à programmer ou organiser des opérations de construction.

Elaboré à la suite d'un diagnostic, le PLU définit le droit des sols , exprime un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et fixe des orientations fortes :

- de cohérence, de politique urbaine et de réforme des documents d'urbanisme
- de solidarité dans la ville notamment par la réalisation de logements sociaux et l'amélioration de la qualité de l'habitat privé
- d'organisation des déplacements au service du développement durable.

Le PADD vaut cadre de référence, c'est un projet global qui concerne l'ensemble de la commune mais il peut comporter aussi des projets particuliers sur certains secteurs.

Dans ce cadre, l'étude du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marolles-en-Brie a consisté à définir les besoins fonciers à échéance de 10 à 15 ans, pour répondre aux choix retenus par le Conseil Municipal.

L'avis qui doit être rendu par le commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marolles-en-Brie, doit donc se formuler par rapport aux orientations et aux obligations définies par la loi SRU, à la cohérence du projet dans sa réponse aux besoins des habitants, et à sa compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs

J'ajoute qu'il ne s'agit pas, au travers de cet avis, de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, qui reste de la responsabilité et du

ressort du Tribunal Administratif compétent. Qu'il ne s'agit pas non plus de dire le droit, mais seulement si la procédure, selon le commissaire enquêteur, a respecté la légalité.

Enfin, le commissaire enquêteur, n'a pas non plus à se prononcer sur les choix arrêtés par la municipalité, qui sont l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale élue, qui assume ses responsabilités devant ses électeurs.

2.1.1 La loi SRU a-t-elle été respectée ?

Le diagnostic territorial et socio-économique développé au rapport de présentation me paraît complet. Partant d'une documentation dense, de données nombreuses et précises, environnementales, sociales et économiques, il permet d'effectuer des constats précis pour en déduire des orientations qui me paraissent justes et qui correspondent à l'esprit de la loi SRU en matière de perspectives et de développement durable. Il permet d'aboutir aux choix retenus au PADD dans un déroulement logique.

Il respecte à mon avis l'esprit de la loi SRU en mettant bien l'accent sur les aspects de solidarité de mixité et de développement durable voulus par la loi et il permet me semble-t-il de prendre les bonnes décisions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est sans conteste un document d'orientation fort est un axe majeur de ce dossier de PLU.

Clair et direct, il part bien du diagnostic, pour enchaîner de manière cohérente sur les orientations déclinées et leur traduction réglementaire. Ce document de 20 pages permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Marolles-en-Brie. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposés par la loi sur l'ensemble du projet global ou les orientations d'aménagement.

Toutefois il ne me semble pas nécessaire de reproduire ce document, dans son intégralité, une fois dans la pièce n°2 et une fois au rapport de présentation ce qui alourdi le dossier.

Les orientations d'aménagement, de développement du maillage des pistes cyclables, de localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, d'aménagement de la partie nord de la zone UA et de renforcement de la mixité sociale de l'habitat, sont cohérentes avec le PADD et compatibles avec le règlement.

Le règlement traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD qui se recourent parfaitement avec les justifications de zonage contenues dans le rapport de présentation. La rédaction en est claire et la lecture facile, même si ce type de document reste toujours un peu rébarbatif à consulter.

Les documents graphiques sont de bonne qualité et lisibles. Les emplacements réservés y sont bien repérés et cohérents avec le tableau de la page 116 du rapport de présentation.

Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.

Il manque cependant une représentation en quadrichromie des plans de zonage, qui donnerait du relief et permettrait de faciliter leur consultation. D'autre part, un agrandissement des vues et schémas contenus au rapport de présentation me paraît également utile.

Il apparaît donc que les obligations essentielles de la loi Solidarité et Renouveau Urbain ont été respectées.

2.1.2 Le réalisme du projet :

Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune de Marolles-en-Brie et partant, d'élaborer les enjeux principaux, puis les choix retenus.

Ces choix me paraissent bien coller aux attentes de la population et aux besoins recensés

Mais on sent bien aussi que l'élaboration de ces choix, n'a pas été linéaire, mais débattue et contradictoire. La concertation préalable le montre, ainsi que des observations qui disent au cas par cas, leur opposition à tel ou tel aspect du PLU mais aussi, des textes pétitionnés et des pétitions qui s'opposent globalement au projet de PLU.

Mais ce refus globale, qui émane surtout des riverains de l'îlot de la Ferme aux Roses qui s'opposent à l'orientation d'aménagement concernant la zone UA, ne tient pas compte du diagnostic global, de vieillissement de la population, de départ de la jeunesse, de fermeture de classe, de manque de logements adaptés, de manque de logements sociaux...auquel il faut répondre, par des choix de nature à contrer cette dynamique de déclin de la commune.

C'est pourquoi, en dépit de cette opposition, je considère que les grandes orientations du PADD et les choix qui en découlent ne sont pas remis en cause. Je pense au contraire, qu'ils ont mûris dans ce débat contradictoire, qui a permis d'introduire des propositions de modifications, et qu'ils s'adressent bien à l'ensemble de la population.

En ce sens, on peut dire que les choix opérés dans leur globalité et leur finalité, présentent un caractère d'intérêt général qui répond aux besoins collectifs des gens.

C'est sans doute l'élément le plus important de son réalisme.

D'autre part, le projet de PLU n'entreprend pas de réalisation extravagante. Il paraît être animé d'une ambition résolue mais mesurée qui tient compte des

réalités et sûrement des réalités financières.

Ce projet de PLU apparaît donc réaliste.

2.1.3 l'équilibre du projet

Le diagnostic établi a permis au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelée ci-dessus, de définir les principales orientations du PADD de la commune de Marolles-en-Brie en matière :

- de maintien de l'équilibre entre milieux urbain et naturel;
- de gestion des déplacements;
- de protection des sites de la forêt Notre-Dame et du ru du Réveillon et d'amélioration de la qualité de l'environnement;
- de promotion du centre ancien et de préservation de son identité des patrimoines bâtis et des parcs;
- de reconquête des terrains entre centre ancien et habitat pavillonnaire et de mixité sociale de l'habitat;
- d'activité économique et d'emploi;
- de réinvestissement des espaces issus de la déviation de la RN19;
- de rassemblement de tous les acteurs dans une démarche participative.

La diversité des orientations retenues recouvre assez bien à mon avis la diversité des orientations proposées par la loi SRU. Cette diversité se retrouve d'autant plus dans les choix opérés et déclinés sous chacune de ces orientations.

Les objectifs poursuivis visent à redynamiser la commune et concernent donc pêle-mêle, l'ensemble des besoins résidentiels, économiques, sociaux, environnementaux des Marollais. Ils tentent de promouvoir l'habitat et le cadre de vie, tout en respectant les contraintes architecturales et environnementales et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et péri-urbains.

Partant du diagnostic développé au rapport de présentation, ces choix me paraissent donc équilibrés et globalement coller aux attentes de la population, en dépit des oppositions qui se sont cristallisées au cours de l'enquête.

On retrouve ce même équilibre dans les zonages proposés.

En ce sens, on peut parler à la fois de diversité et d'équilibre dans le projet urbain soumis à enquête.

Seule ombre au tableau, le règlement reste en effet très protecteur des zones pavillonnaires existantes, bloquant pour l'instant toute évolution du bâti. L'aménagement de la zone UA ne couvre qu'une partie des besoins et il faudra bien continuer de répondre à la demande de logements et de services

des nouvelles générations, tout en préservant les espaces boisés classés et notamment le Parc du Prieuré.

2.1.4 La cohérence du projet.

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, doivent être cohérents.

Il s'agit donc d'apprécier l'adéquation existant entre les objectifs du PADD et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Cette adéquation apparaît notamment au travers de la traduction en dispositions réglementaires et en orientations d'aménagements des grandes orientations du PADD, de l'évolution du plan de zonage POS/PLU, et des emplacements réservés.

Cette adéquation existe-t-elle réellement et les choix retenus sont-ils cohérents ?

Concernant les objectifs de reconquête des terrains entre Centre Ancien et habitat pavillonnaire, et de mixité sociale.

Cette orientation du PADD est concrétisée par la modification de zonage ND au POS en UA au PLU, et par les dispositions réglementaires de la nouvelle zone UA, concernant le COS, la hauteur des constructions, la surface d'implantation, l'alignement, la proportion d'espaces verts etc... conformes à l'objectif fixé de réalisation des logements nécessaires.

L'affirmation d'une politique de mixité sociale, qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement n°4, est confirmée par le règlement qui prévoit 30% de logements sociaux dans toutes opérations de 30 logements au moins, dans les zones UA, UC, UD, UE en cohérence avec le PLH intercommunal.

Toujours au chapitre habitat, l'aire d'accueil des gens du voyage est précisé dans l'orientation d'aménagement n°2.

Concernant la promotion d'une centralité nouvelle pour le Centre Ancien et la préservation de son identité, des patrimoines bâtis et des parcs.

Cette orientation est concrétisée par la création de la nouvelle zone UA, par un schéma d'aménagement présent au règlement et par les dispositions réglementaires des articles UA1 à UA14 évoquées ci-dessus. La préservation de l'identité du Centre Ancien me paraît sérieusement encadrée par l'article UA11.

Concernant le maintien de l'équilibre entre milieux urbain et naturel, la protection des sites de la forêt Notre-Dame, du ru du Réveillon et l'amélioration de la qualité de l'environnement.

Les protections de la forêt régionale, de la vallée du Réveillon (à partir du

golf), le domaine de Grosbois et le domaine du Prieuré, sont réalisées par un classement en zone naturelle N et des espaces boisés classés, pris en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, qui couvrent la forêt Notre-Dame, une partie du parc de Grosbois et la quasi-totalité du domaine du Prieuré. Le classement de la vallée du Réveillon en zone N permet, en outre, d'assurer la continuité avec les mesures de protection prévues pour la coulée verte régionale vers Santeny.

Au sein de la zone N, le règlement prévoit des possibilités de constructibilité correspondant aux constructions existantes.

L'amélioration de la qualité de l'environnement est aussi encadré par les articles 11 du règlement qui prévoient entre-autre l'intégration de panneaux solaires dans les toitures.

Pour le reste, le règlement prévoit le maintien des zones urbaines U déjà existantes et la création de la nouvelle zone UA à la place de la zone ND des serres de la Ferme aux Roses (voir ci-dessus).

Concernant la gestion des déplacements.

Ce choix est concrétisé par les emplacements réservés suivants :

N°1 qui concerne la déviation de la RN 19 et dont le bénéficiaire est l'Etat.
N°2 et 3 qui concernent la déviation de la RD 33 et dont le bénéficiaire est le Département.

N° 4 qui concerne l'élargissement de la RD 33 E à 13m et dont le bénéficiaire est le Département .

N°5, qui concerne un redressement d'alignement à 8m dans la rue du Pressoir.

N°6 qui concerne un élargissement à 8m dans la rue de la Fontaine Froide.

N°7 et qui concerne une rectification d'alignement dans la rue Pierre Bezançon et l'avenue des Buissons.

D'autre part, l'orientation d'aménagement n°1, prévoit l'extension du maillage des pistes cyclables par un nouveau tracé sur le Chemin Vert et, en attente, sur le Chemin Derrière les Clos, pour favoriser les modes de déplacement doux.

Enfin, je rappelle l'orientation générale n°2 du PADD qui préconise notamment :

- de développer l'amplitude et la fréquence des cars de la ligne 12 Santeny/Marolles-en Brie/ Villecresnes/Boissy-St-Léger.
- de développer le plan de déplacement pour les établissements scolaires.
- de créer une ligne de transports collectifs au sein du plateau briard vers la gare de Brunoy.

Concernant l'activité économique et l'emploi.

Le règlement reconduit les zones d'activité spécifiques UF et autorise au sein des zones d'habitation le développement de l'activité économique de services ou de commerce.

Il me semble donc qu'on peut considérer les choix retenus comme cohérents avec les moyens mis en œuvre pour les atteindre. On peut donc parler de cohérence globale de ce projet de PLU.

Enfin, le Conseil Régional d'Ile de France, conscient de l'insuffisante desserte par les transports en commun, qu'il faut nécessairement développer ainsi que les réseaux cyclables, se félicite que les orientations du PADD convergent avec celles du projet de SDRIF.

L'Etat pour sa part considère que le zonage respecte l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, et que les choix des zones urbaines sont justifiés, cohérents et en adéquation avec le caractère des tissus.

A propos des déplacements, l'Etat précise, que les dispositions réglementaires que prévoit le PLU en matière de stationnement, apparaissent adaptées compte-tenu de la forte dépendance des ménages vis-à-vis de la voiture.

Il n'est souligné aucune incompatibilité entre le projet de PLU d'une part, le SDRIF et le PDUIF d'autre part.

En résumé, je considère que le projet de PLU de la commune de Marolles-en-Brie tient compte des besoins essentiels et indispensables de la commune et de la population et qu'il répond aux objectifs de la loi SRU.

Il me paraît réaliste, équilibré et cohérent .

Il est globalement compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs.

2.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme d'une enquête de 34 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet d'élaboration du PLU .

Après avoir étudié le dossier d'enquête et m'être entretenu à plusieurs reprises avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête.

Après avoir effectué diverses visites du territoire communal pour mieux comprendre les objectifs visés et visualiser concrètement la topographie des lieux.

Après avoir siégé en mairie durant 18h30 au cours de cinq permanences.

Après avoir reçu en mairie au cours des permanences, 120 Marollais venus consulter le dossier d'enquête et pour certains, déposer des documents ou

inscrire leurs observations.

Après avoir une fois l'enquête terminée, communiqué au représentant de la municipalité les différentes observations recueillies et reçu en retour un mémoire en réponse.

Sur la procédure d'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune.

Considérant que cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête et vérifié;

Considérant que le dossier de PLU mis à l'enquête, très complet, l'était dans de bonnes conditions de consultation, que sa composition comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation.

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les 143 observations portées sur les quatre registres d'enquête relative aux PLU ainsi que les 6 courriers qui ont été directement transmis au commissaire enquêteur.

Considérant les 48 avis favorables et les 5 avis défavorables issus des observations personnelles transcrites aux registres d'enquête.

Mais considérant aussi les 51 signatures réparties sur 7 textes exprimant un avis négatif au projet de PLU et les 111 signatures de pétitions s'opposant au projet de PLU.

Considérant les réponses argumentées apportées par le maître d'ouvrage.

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU réalistes équilibrés et cohérents;

Considérant que ce projet de PLU est globalement compatible avec l'ensemble des documents d'urbanisme;

Considérant les Observations des Personnes Publiques Associées.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU de la commune de Marolles-en-Brie sous les six réserves suivantes :

RESERVE 1 : Que soient corrigés le rapport de présentation et le

règlement d'urbanisme en fonction de leurs erratum respectifs, avant écriture définitive des textes.

RESERVE 2 : Que soit pris en compte l'avis de l'Etat concernant les besoins en logements, le développement équilibré du territoire et la protection de l'environnement. Exceptées les modalités techniques de construction demandées, à propos des mouvements de terrain différentiels.

RESERVE 3 : Que soit pris en compte l'avis du Conseil Général du Val-de-Marne concernant les emplacements réservés, les circulations douces et l'assainissement.

RESERVE 4 : Que soit pris en compte l'avis du SIARV concernant les annexes sanitaires et les servitudes relatives au passage des canalisations publiques d'assainissement.

RESERVE 5 : Qu'une étude d'impact concernant les problèmes de circulation d'accessibilité de stationnement et d'assainissement, soit réalisée avant tout aménagement de la zone UA, comme s'y est engagée la municipalité.

RESERVE 6 : Je demande la modification de l'article UA7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en portant le retrait à 8,00 m si la façade comporte des vues directes et 4,00m dans le cas contraire.

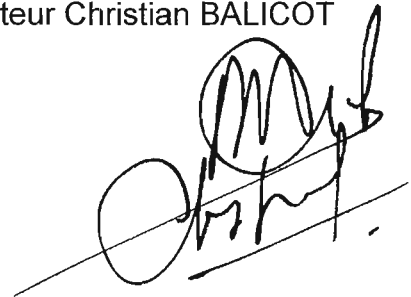
De plus j'émetts les dix recommandations suivantes :

- rappeler les conditions de majoration du COS dans l'article 7 du titre I du règlement.
- joindre au dossier d'enquête le plan de circulation en vigueur.
- poursuivre les recherches pour une localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage en zone urbaine, plus proche des services de la commune et plus loin des nuisances.
- classer en zone TC le chemin rural « Vieille rue aux chèvres » ainsi que les parcelles 59,60,61et 62, en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD.
- examiner la proposition concernant l'aménagement des abords de la rue Chasse-Lièvre, du rond-point sur la route de Santeny et de la recherche d'un second axe de circulation Nord-Sud.
- examiner la proposition de protection renforcée de 25m autour des Pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson, et la possibilité d'un échange de parcelles entre zone UCa et zone TC.

- examiner la possibilité de réhabilitation de l'école ronde.
- prolonger les pistes cyclables le long de la RN19 pour raccorder le cheminement vert de Seine et Marne et prolonger la piste de Santeny.
- engager une concertation avec l'Association « les cottages de Marolles » et les 31 copropriétaires riverains de la rue de la Ferme, afin de déterminer les possibilités d'utilisation de cette voie privée.
- transmettre au SIARV et au Conseil Régional, le courrier C2 concernant le déplacement de la coulée verte, afin qu'il puisse être intégré à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

Fait à Alfortville le 7 août 2009

Le commissaire enquêteur Christian BALICOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Balicot', written over a horizontal line.

3. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE MAROLLES-EN-BRIE

3.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Le but poursuivi par l'instauration d'un périmètre de protection des monuments classés ou inscrits est de permettre à l'Architecte des Bâtiments de France de contrôler les permis de construire en vérifiant que les projets de permis de construire ou de modification de construction existante, situés dans ce périmètre de protection, prennent place harmonieusement dans le cadre de ces monuments.

Ces périmètres n'ont donc absolument pas pour vocation d'interdire les constructions à l'intérieur de leur emprise, cela reste le domaine du zonage et du règlement qui s'y applique.

On peut constater que la délimitation actuelle, définie par des rayons de 500m centrés sur les monuments historiques, est purement géométrique et ne tient pas forcément compte des bâtiments concernés, de l'histoire et du développement local, ou des aspects architecturaux des quartiers.

Les nouveaux périmètres, grâce à la modification introduite par l'article 40 de la loi SRU, permettent une application plus souple de la loi de 1913 en n'imposant des contraintes que là où elles sont absolument nécessaires, en se concentrant sur un vrai périmètre de protection.

Au regard de ces orientations, le périmètre proposé pour le château du Prieuré et l'église Saint Julien de Brioude, est justifié par le fait que ces monuments sont entourés par un tissu urbain ancien dans la partie Nord-Ouest et qu'une majorité du tissu naturel est prise en compte pour accompagner et qualifier l'environnement. Le périmètre intègre aussi un lotissement en limite communale, dans sa partie Sud-Est, afin de pouvoir qualifier l'évolution de ce dernier, peu éloigné du château et de l'église.

Le périmètre proposé pour la maison « Belle Image », englobe un tissu pavillonnaire proche, en covisibilité sur sa partie Ouest et Nord-Ouest. D'autre part, le chemin vert, l'allée des tilleuls, la rue Jean Bordier et la rue du pressoir offrent des perspectives sur ce monument, qui justifient leur intégration dans ce périmètre.

La limite du périmètre des pavillons de l'ancien château du Buisson s'arrête dans la partie Nord et Est afin de préserver un environnement de qualité proche des deux pavillons, dans le tissu pavillonnaire existant. La limite Sud vient englober une partie du parc, afin de dégager un espace naturel devant cette ancienne entrée.

Enfin le périmètre de protection du château de Grosbois sur la commune de Marolles en Brie est supprimé.

Ces justifications me paraissent cohérentes et n'appellent pas de remarque particulière de ma part. Toutefois, à propos des pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson, je recommande la proposition de Mme SCART qui souhaite que soit délimité un espace de 25m non constructible autour des pavillons et je demande que cette proposition soit transmise à l'ABF, à toutes fins utiles.

Enfin, la proposition de l'architecte des Bâtiments de France vise aussi à alléger la charge administrative du traitement des dossiers en limitant son intervention aux cas de covisibilité patente avec un monument historique.

De fait, les nouveaux périmètres vont réduire notablement le nombre de propriétaires potentiellement concernés et partant, alléger les charges administratives, en supprimant pour tous ceux, compris entre l'ancien et le nouveau périmètre, l'obligation de consulter l'Architecte des Bâtiments de France, pour tout projet de construction ou de modification de construction.

3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Au terme d'une enquête de 34 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de modification .

Après avoir étudié le dossier d'enquête et m'être entretenu à plusieurs reprises avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête.

Après avoir effectué diverses visites du territoire communal pour mieux comprendre les objectifs visés et visualiser concrètement la topographie des lieux.

Après avoir siégé en mairie durant 18h30 au cours de cinq permanences.

Après avoir étudié les observations du public.

Sur la procédure d'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune.

Considérant que cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête et vérifié;

Considérant que le dossier d'enquête était composé d'un plan des servitudes d'utilité publique figurant les périmètres de protection actuels et d'un plan des nouveaux périmètres proposés par l'Architecte des bâtiments de France.

Mais considérant aussi l'absence de notice explicative au dossier d'enquête.

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant que les périmètres actuels, centrés sur les monuments historiques sont purement géométriques, ne tiennent pas forcément compte des bâtiments concernés, de l'histoire du développement local et des aspects architecturaux des quartiers.

Considérant la cohérence des propositions de modification des périmètres avec l'article 40 de la loi SRU.

Considérant que les propositions de modification permettent :

- de supprimer le périmètre de protection du château de Grosbois sur la commune de Marolles en Brie,
- de réduire notablement le périmètre actuel.

Considérant également que les nouveaux périmètres proposés vont réduire le nombre des propriétaires potentiellement concernés.

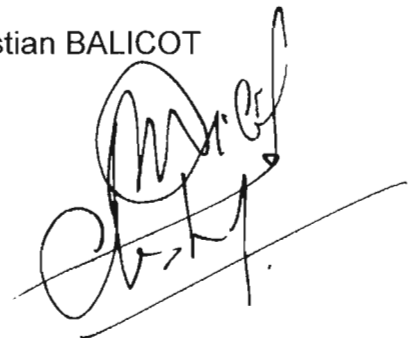
Considérant que ces propositions m'apparaissent davantage ciblés, plus pragmatiques et plus réalistes

Considérant enfin que ce projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques n'a reçu aucune opposition.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques de la commune de Marolles-en-Brie mais je recommande que la proposition de Mme SCART, qui demande que soit délimiter un espace de 25m non constructible autour des pavillons d'entrée de l'ancien château du Buisson, soit transmise à l'Architecte des Bâtiments de France.

Fait à Alfortville le 7 août 2009

Le commissaire enquêteur Christian BALICOT



4. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE MAROLLES-EN-BRIE .

4.1 AVIS DU COMMISSAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le zonage d'assainissement fixe par secteur le type d'assainissement à mettre en œuvre, à la fois pour répondre aux besoins des habitants et pour préserver le milieu naturel.

Il permet à la commune de disposer d'un schéma global de gestion des eaux usées (EU) et pluviales (EP) sur son territoire et constitue un outil pour la gestion de l'urbanisme.

La proposition de zonage d'assainissement pour la commune de Marolles-en-Brie, qui dispose actuellement d'un réseau de collecte d'assainissement de type séparatif, me paraît répondre à ces objectifs.

Comme le montre le plan de zonage d'assainissement des EU, le zonage retenu pour l'assainissement collectif, conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique, couvre la totalité des zones urbanisées et urbanisables de la commune, supprimant ainsi l'assainissement non-collectif pour les 14 habitations non encore raccordées au réseau collectif.

Pour le zonage d'assainissement des EP, le plan montre qu'il recouvre la totalité du territoire communal en limitant le débit à 5l/s/ha ce qui correspond aux faibles capacités d'Infiltration des EP dans le sol. Il n'existerait plus de zones limitées à 1l/s/ha.

Cependant, le zonage d'assainissement des EP propose des débits restitués à 1l/s/ha lorsque la nature du sol est propice à l'infiltration et le règlement d'urbanisme dans son article 4, dit lui aussi : « les rejets dans le réseau collecteur (...) ne doivent pas excéder **1 ou 5l/s/ha** selon le zonage d'assainissement de la commune (...) »

Il s'agira me semble-t-il de mettre en cohérence le plan et le règlement sur ce point.

Sauf sur ce point particulier, l'article 4 du règlement d'urbanisme me paraît cohérent avec l'ensemble des propositions de zonage d'assainissement.

L'Etat propose quant à lui, un débit de fuite différé lorsque tout risque d'inondation est passé, comme le préconise le futur SDAGE. De plus, il propose des techniques alternatives, intégrées dans l'aménagement ou situées à l'aval des rejets d'EP issus des zones urbanisées, afin de palier au

contexte géologique de la commune et permettre de maîtriser les déversements dans le Réveillon.

Enfin, et selon le Conseil Général du Val-de-Marne, il a été signé en juillet 2007 un protocole d'accord avec le SIARV, qui a eu une incidence significative sur le patrimoine des réseaux EP et EU de la commune, nécessitant de mettre à jour les plans, notamment le plan des réseaux EU. Toutefois, ce protocole n'aurait pas d'incidence sur le zonage d'assainissement en lui-même.

4.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Au terme d'une enquête de 34 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de modification .

Après avoir étudié le dossier d'enquête et m'être entretenu à plusieurs reprises avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête.

Après avoir effectué diverses visites du territoire communal pour mieux comprendre les objectifs visés et visualiser concrètement la topographie des lieux.

Après avoir siégé en mairie durant 18h30 au cours de cinq permanences.

Après avoir étudié les observations du public.

Sur la procédure d'enquête :

Considérant la qualité du dossier d'enquête et sa conformité à la législation et à la réglementation en vigueur.

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune.

Considérant que cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête et vérifié;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant que la proposition de zonage retenu pour l'assainissement des EU recouvre la totalité des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

Considérant que la proposition de zonage retenu pour l'assainissement des EP recouvre la totalité du territoire communal et est adapté aux capacités d'infiltration des sols.

Considérant l'avis de l'Etat et du Conseil Général du Val-de-Marne.

Considérant enfin que ce projet de zonage d'assainissement n'a reçu aucune opposition

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de zonage d'assainissement de la commune de Marolles-en-Brie sous les trois réserves suivantes :

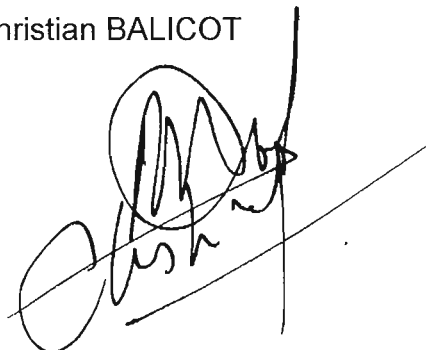
RESERVE 1 : A propos des débits de fuite, je demande que soit mis en cohérence le plan de zonage des EP et l'article 4 du règlement d'urbanisme.

RESERVE 2 : Je demande que soit pris en compte l'avis de l'Etat concernant la prise en compte de la gestion de l'eau en matière d'assainissement et d'eau pluviale.

RESERVE 3 : Suite à la signature du protocole de juillet 2007 entre le Conseil Général du Val-de-Marne et le SIARV, je demande la mise à jour du plan des réseaux des EU conformément à l'avis du Conseil Général du Val-de-Marne.

Fait à Alfortville le 7 août 2009

Le commissaire enquêteur Christian BALICOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Balicot', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large circular flourish on the left side.

