

# Plan Local d'Urbanisme

## *MAROLLES SUR SEINE*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 avril 2001	prescrite le : 15 décembre 2016
arrêtée le : 12 juin 2003	arrêtée le : 14 juin 2018
approuvée le : 3 février 2004	approuvée le : 11 juillet 2019
modifiée les : 20 octobre 2005 - 7 février 2008	modifiée le :
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



**PIECE N° 2.3**  
**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à l'arrêté du :  
22 juillet 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mondévaut 77250 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE  
MAROLLES-SUR-SEINE

ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
(EXTRAIT)

- Février 2024 -



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### - ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE -

- Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

On note trois sites principaux présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de Marolles-sur-Seine :

- 1 – ZONES AU – Chemin de la Vigne (10,43 ha)
- 2 – ZONE UB – Le secteur de l'Île Masse, Route de Bray (2,38 ha)
- 3 – ZONE 2AUx – ZA du Moulin (51,00 ha)



## A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

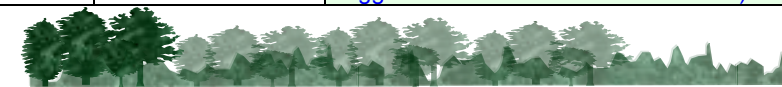
### 1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses

- Niveau d'équipement des sites et caractéristiques liées à la localisation :



SITES	SURFACE	OCCUPATION DU SOL	BRUIT	INTERFACES	DESSERTE EN VRD	BILAN et observations
1 – Chemin de la Vigne	104 335 m <sup>2</sup>	Agricole et (ou) carrières	Proximité de la RD 411.	Interface avec l'espace bâti et avec l'espace agricole	A équiper, sauf en limite des voies existantes.	Ces terrains agricoles ne sont pas soumis au bruit des infrastructures au sens des Routes à Grande Circulation. Cependant, la proximité avec la déviation est un facteur à prendre en compte dans les futurs choix d'aménagement. Le bruit a augmenté chemin de la Vigne depuis la construction de bâtiments de grande hauteur dans la ZAC.  Ils possèdent tous une interface avec un espace agricole et avec l'espace bâti (à l'exception de la ZA du Moulin, qui ne se situe pas à proximité immédiate de l'agglomération de Marolles-sur-Seine).
2 – ZA du Moulin	510 000 m <sup>2</sup>			Avec l'espace agricole	A équiper.	

- Contraintes naturelles et technologiques, sensibilité des milieux :



SITES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	TOPOGRAPHIE	RISQUE POLLUTION	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Chemin de la Vigne	Non	Faible	Plaine	Non	A proximité d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type 2.	Ces secteurs ne sont pas soumis au risque des argiles, ni au risque des remontées de nappes, ni aux pollutions.  Localisés en plaine, ils se trouvent à proximité de milieux sensibles (zone Natura 2000).  De plus, la ZA du Moulin comporte dans son périmètre une partie classée ZNIEFF de type 2 (au Nord).
2 – ZA du Moulin					A proximité d'une ZNIEFF de type 2 au Nord	

\*

\* \*

## 2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Thématiques	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Traduction dans le projet	Suivi et évaluation
<b>Démographie et habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Population de 1.867 habitants (2022), dont la croissance est en hausse.</li> <li>- Un PUP en vigueur porte sur la construction d'une classe, extension de cantine et réaménagement de la garderie.</li> <li>- Besoins d'extension éventuelle de la Mairie, d'agrandir les services techniques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif : 2000 habitants en 2030.</li> <li>- Une densité minimale doit être respectée.</li> <li>- Diversifier l'offre en logements, notamment pour les personnes âgées.</li> <li>- Permettre des activités compatibles avec l'habitat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir un phasage des opérations.</li> <li>- Imposer une densité minimale de 20 logements/ha.</li> <li>- Définir un quota de chaque type de logement conforme au PLH.</li> <li>- Permettre des activités (sous conditions).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonage : 3-4 ha en 1AU, le reste en 2AU ou 3AU.</li> <li>- Traduire dans les OAP une densité mini de 20 logts/ha.</li> <li>- Définir dans les OAP un quota de chaque type de logement (PLH).</li> <li>- Définir des conditions dans le règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nb habitants (objectif = 2000 hab. en 2030).</li> <li>- Répartition du parc de logements (objectif = augmenter % de logements collectifs et locatifs).</li> </ul>
<b>Mobilité et transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caractère résidentiel de la commune oblige les habitants à se déplacer, en générant de la mobilité.</li> <li>- Le développement de circulations douces (avec itinéraires dédiés ou non), l'accessibilité du Carreau Franc, les évolutions de la mobilité,...sont autant d'enjeux à traiter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des circulations douces et les associer à la trame verte. Améliorer les liaisons avec les espaces naturels.</li> <li>- Etudier un plan de voirie d'ensemble pour toutes les zones AU.</li> <li>- Organiser le stationnement privé et public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier un schéma des circulations douces. Prévoir des voies à double sens, plus deux trottoirs, plus une piste cyclable. Aménager un passage souterrain vers le Carreau Franc.</li> <li>- S'appuyer sur les ER du PLU actuel pour définir le maillage viaire.</li> <li>- Etude de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma des circulations douces et préconisations à intégrer dans les OAP.</li> <li>- Schéma de voirie d'ensemble et par secteur, dans les OAP.</li> <li>- Etude de stationnement à intégrer au Rapport.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition modale des déplacements domicile/travail (objectif : diminuer part de la voiture).</li> <li>- Km de voies douces créées.</li> <li>- Ratio nb de places de parking public / habitants.</li> </ul>
<b>Réseaux et gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise de l'incidence de l'urbanisation en termes techniques et financiers est un enjeu à prendre en compte.</li> <li>- Le niveau de desserte en réseaux et la gestion des eaux pluviales sont d'autres enjeux importants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter les dépenses de la Mairie pour le renforcement des réseaux. Choisir les sites selon la desserte en VRD.</li> <li>- Réguler toutes eaux pluviales in situ.</li> <li>- Faciliter l'accès aux réseaux numériques.</li> <li>- Rationaliser la collecte des déchets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instaurer des régimes de participation.</li> <li>- Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou avec des techniques alternatives (pour les collectifs).</li> <li>- Imposer raccordement à la fibre.</li> <li>- Se rapprocher du SIRMOTOM, définir les emplacements des conteneurs des déchets ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déposer des CUB pour connaître la capacité des réseaux. Instaurer TAM / PUP.</li> <li>- Intégrer dans les OAP les bassins des EP ou d'autres aménagements.</li> <li>- Traduction dans le règlement.</li> <li>- Traduction graphique dans les OAP (emplacements) ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débit d'eau pluviales (objectif = zéro rejet)</li> </ul>

<p><b>Milieus naturels et paysages</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs sites naturels protégés dans la Commune.</li> <li>- Une trame verte urbaine à maintenir et développer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire des zones vertes dans l'urbanisation.</li> <li>- Réfléchir à une trame verte urbaine.</li> <li>- Parcours de promenade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une bande verte le long de la RD411 (40 mètres).</li> <li>- Créer des espaces tampon en limite d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduction graphique dans les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de l'état écologique des milieux (objectif = augmentation de la biodiversité).</li> <li>- Surface d'espaces verts en milieu urbain (m<sup>2</sup>/habitant).</li> </ul>
<p><b>Urbanisme architecture</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâti ancien se concentrant dans le noyau historique du bourg, les périphéries présentent des constructions plus récentes, caractérisées par une variété de formes et architectures.</li> <li>- L'enjeu sera de gérer les formes architecturales des nouveaux quartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les hauteurs.</li> <li>- Définir des choix de coloration.</li> <li>- Permettre une diversité architecturale et des modes d'implantation, tout en assurant une qualité d'ensemble.</li> <li>- Maintenir un paysage qualitatif en entrée de ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditionner la hauteur à une largeur minimale des façades.</li> <li>- Hauteur maximale : R + 1+ C ou R + 2 (12 mètres).</li> <li>- Palette de couleurs du CAUE.</li> <li>- Toitures : permettre une diversité</li> <li>- Clôtures : imposer des clôtures « qualitatives ».</li> <li>- Etude paysagère des entrées de ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduction dans le règlement.</li> <li>- Annexer la palette du CAUE.</li> <li>- Traduction dans le règlement.</li> <li>- Traduction dans les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle de l'application des règles dans les autorisations d'urbanisme.</li> <li>- Respect des conditions de circulation et de stationnement.</li> </ul>
<p><b>Energie et changement climatique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les constructions à haute performance énergétique et la production d'énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les principes bioclimatiques.</li> <li>- Permettre l'installation de moyens alternatifs de production d'énergie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'orientation des façades au sud. Favoriser les plantations de feuillus au sud afin de permettre l'ensoleillement l'hiver, et créer un « écran » contre le soleil en été.</li> <li>- Autoriser les panneaux solaires. Géothermie / puits canadiens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduction graphique dans les OAP.</li> <li>- Traduction dans le règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommations énergétiques moyennes par habitants</li> <li>- Emissions de GES moyennes par habitant.</li> </ul>
<p><b>Nuisances sonores</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les nuisances de la D 411.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire les installations bruyantes et éviter les nuisances sonores de la RD 411.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les nuisances sonores dans les quartiers d'habitat.</li> <li>- Imposer un ouvrage acoustique le long de la RD411. Appliquer l'arrêté préfectoral.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduction dans le règlement et dans les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures de bruit à proximité des habitations (dBA) (objectif = pas d'augmentation)</li> </ul>

• **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

\*

\* \*

## B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Le Chemin de la Vigne : échelle 1 / 5 000** \_Superficie : 10,43 ha.

LEGENDE	
Périmètre du site	— — — — —
Trame verte (à préserver)	■
Sens de la pente	→
Liaisons douces existantes	—
Polarités du bourg	★
Déviations (RD411)	▬
Possibilités d'accès	→
Zone d'activités	■

Echelle : 1 : 5000

Cette zone, localisée au Sud-Ouest du bourg de Marolles-sur-Seine, comprend plusieurs possibilités d'accès.

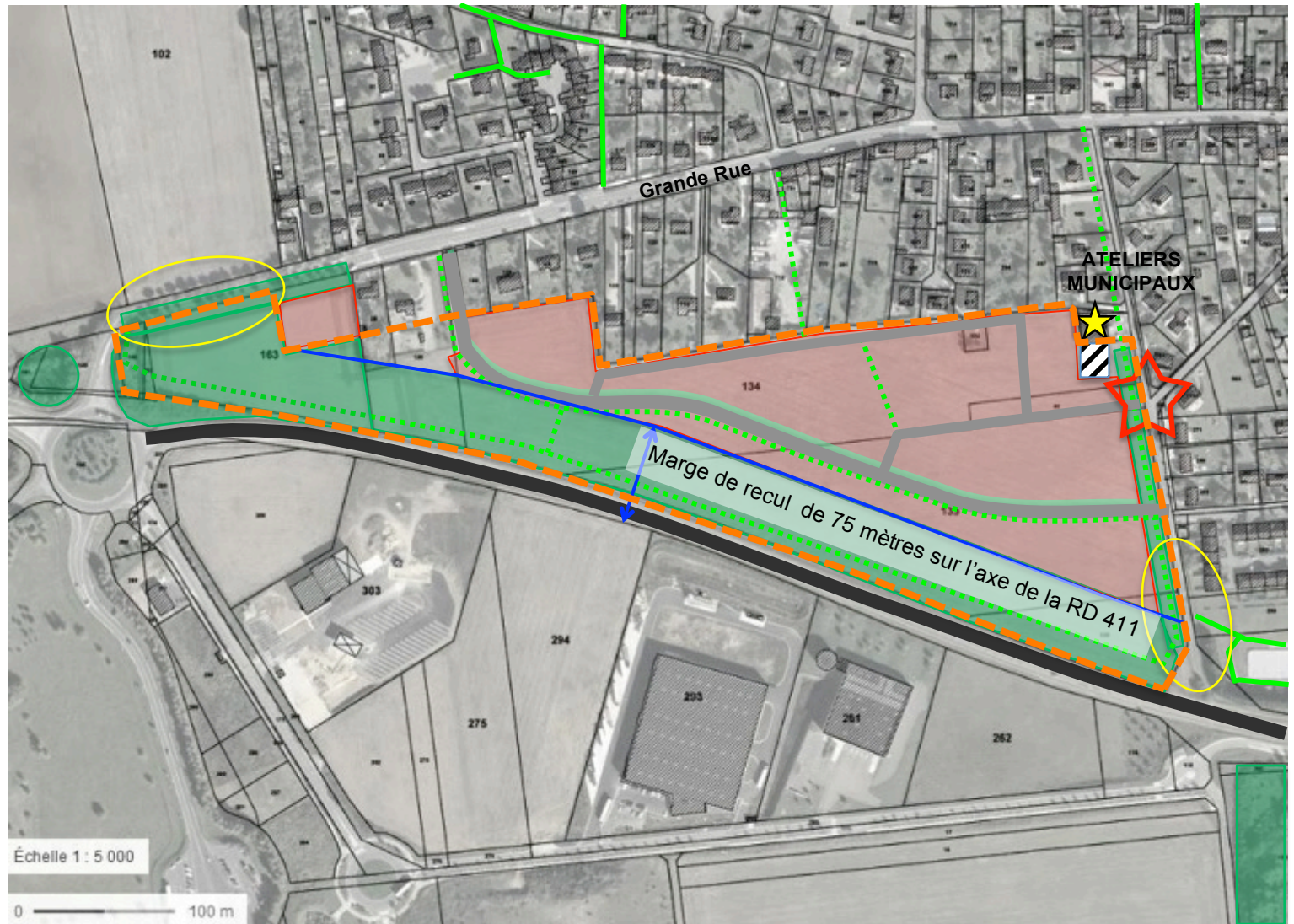
Elle est cependant éloignée du centre-bourg et de ses services.



Superficie : 10,43 ha.

Programme : 200 logements (à raison de 20 logements /ha).

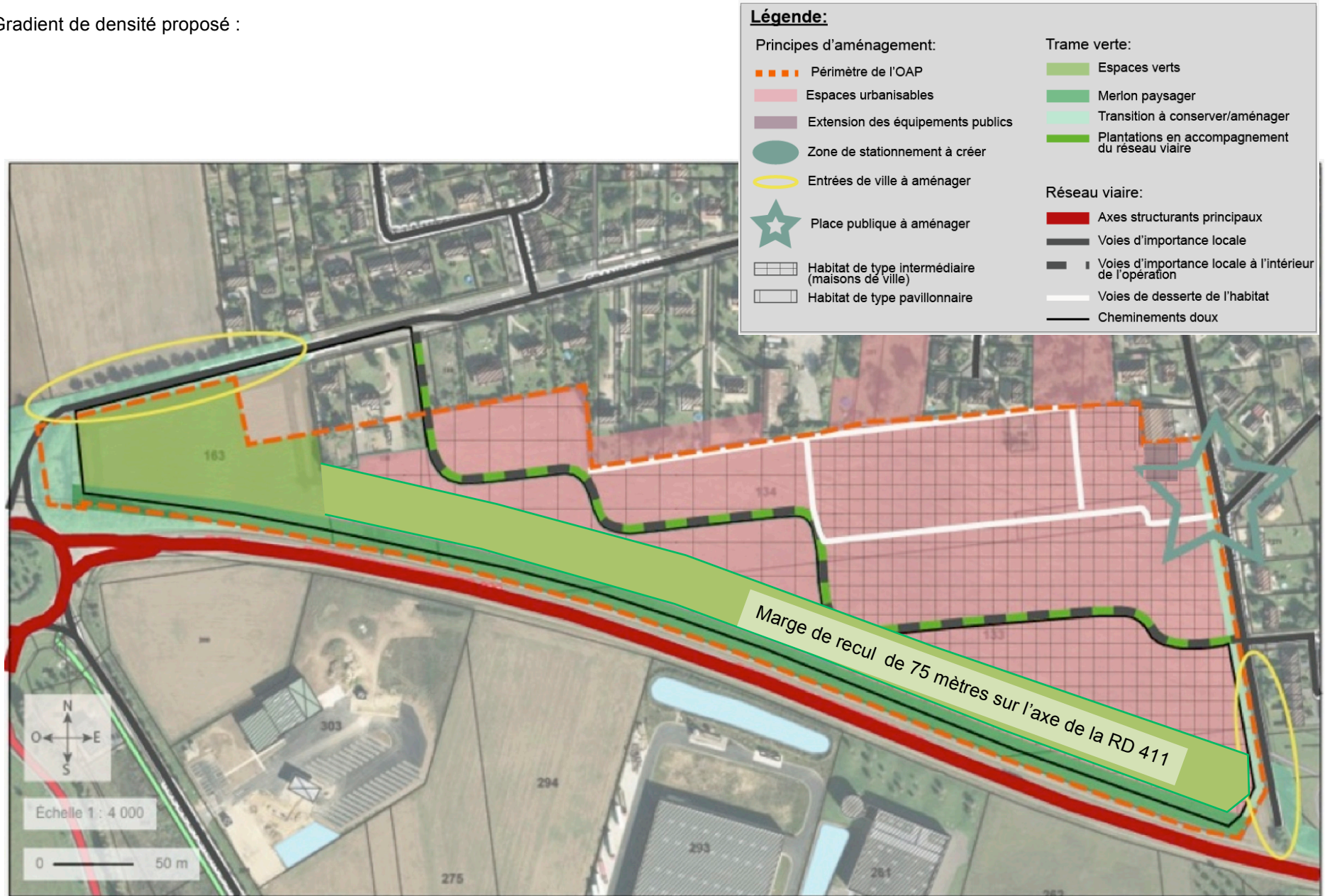
LEGENDE	
Périmètre du site	---
Trame verte (à préserver/créer)	■
Voirie à créer	—
Liaisons douces existantes/à créer	—
circulation agricole	⋯
Polarités du bourg	★
Déviations (RD411)	—
Aménagement entrée de ville	○
Zone d'habitat	■
Placette	★



Echelle : 1 : 5000



- Gradient de densité proposé :



- Scénario détaillé pour la partie EST zone 1AU (schéma opposable)

SCENARIO 1 : place longitudinale (**scenario retenu, voir en page suivante**)

L'un des objectifs du schéma de voirie retenu est de collecter sur un même espace le chemin de la Vigne, la rue de Saint-Donain et la rue du Stade.

Cette première phase de réalisation comportera environ 80 logements (à raison d'un minimum de 20 logements/ha).

Elle comportera une offre de maisons disposées le long de la voie de desserte (logements individuels en accession) sur l'essentiel de l'opération, et une résidence seniors en partie Nord. On notera aussi un espace conservé pour l'extension des ateliers municipaux.

\*

\*            \*

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
MAROLLES-SUR-SEINE

Légende

Périmètre opérationnel



Principe de liaison voirie



Voie de desserte agricole



Principe implantation bâtiments



Zone d'espaces verts paysagers  
(et-ou de gestion eaux pluviales)



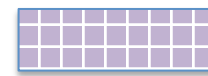
Merlon paysager



Place publique et stationnement  
banalisé pour visiteurs



Résidence senior



Habitat individuel

