



Saint-Ouen, le 12 FEV. 2019

Réf : CR/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-000078

Monsieur Ugo PEZETTA**Président de la Communauté d'Agglomération****Coulommiers Pays de Brie****13 rue du Général de Gaulle****77120 COULOMMIERS**Monsieur le Président, *Cher Ugo*

Par courrier transmis le 13 novembre 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marolles-en-Brie, arrêté par votre conseil communautaire le 2 juillet 2018.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé, chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Le projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que le projet de PLU préserve les espaces agricoles, naturels et boisés de la commune ainsi que les « *secteurs de protection des fonds de jardins* » et les cœurs d'îlots verts plantés au centre du bourg. De même, la protection des franges végétales permet de maintenir des espaces de transition entre le tissu bâti et les espaces naturels et agricoles.

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale. Le projet de PLU permet de pérenniser cette activité grâce à la protection des terres agricoles et en permettant aux sièges des exploitations de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Je note que la commune s'inscrit dans une perspective de forte croissance démographique. Pour l'accompagner, ce projet de PLU s'appuie sur les potentialités offertes par le renouvellement urbain et prévoit une extension totale de l'urbanisation sur 1,1 hectare d'espaces agricoles inscrite dans les possibilités offertes par le schéma directeur. Ce développement urbain raisonné permet également de préserver le caractère rural de ce territoire.

En vue d'accompagner cette intensification du tissu urbain existant, le projet de PLU favorise les déplacements à l'intérieur du bourg et des hameaux, grâce au renforcement du maillage de liaisons douces, en cohérence avec les orientations régionales.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement le PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

Bien à toi

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Margot HOUALET, Direction de l'action territoriale,
margot.houalet@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Marolles-en-Brie (77)

Population (2016) : 401 habitants
Superficie : 908 hectares
Emploi : 69 (2013)

La commune de Marolles-en-Brie au nord-est de la Seine-et-Marne, à 8 kilomètres de Coulommiers, à 10 km de la Ferté-Gaucher et à 35 kilomètres de Meaux. Ce territoire est traversé par le ru de l'Étang Nodart et bordé par le ru du Vannetin. La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie depuis le 1^{er} janvier 2018. Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. La commune est sous le régime du règlement national d'urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017. La commune fait partie des « bourgs, villages et hameaux » au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF.

1. Projet spatial

Situé sur le plateau de la Brie, le territoire de la commune est composé d'un centre-bourg et de 13 hameaux. En cohérence avec les objectifs du schéma directeur, le projet de PLU a pour objectif d'organiser un développement urbain raisonné et de maintenir le caractère rural en préservant le paysage ainsi que le patrimoine architectural et paysager de la commune.

Il entend conserver la vitalité du village tout en limitant la consommation d'espace. Dans cette perspective, le projet de PLU prévoit que la gestion des besoins futurs se fera par l'optimisation du tissu existant, notamment grâce au potentiel de reconversion, de réhabilitation mais aussi grâce aux fortes potentialités de densification de parcelles de taille importante dans le secteur du village.

En vue de répondre à une augmentation de la population locale, le projet de PLU prévoit d'agrandir l'école du village, ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Consommation de l'espace, environnement et développement durable

La consommation d'espace reste dans les limites prévues par le schéma régional. Néanmoins, il conviendrait pour la calculer d'additionner l'ensemble des emplacements réservés devant être urbanisés à terme, soit une consommation d'espace de l'ordre de 1,1 hectare au lieu des 0,3 hectares annoncés.

Le projet préserve les espaces naturels et agricoles, en limitant l'extension de l'urbanisation. Néanmoins, il serait nécessaire de clarifier la situation de l'emplacement réservé n°4, visant l'installation de locaux pour les services techniques communaux. Celui-ci se trouve pour moitié environ sur un espace boisé protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ayant pour objectif de permettre la restauration des zones humides.

Au sein du bourg, le projet de document protège les fonds de jardins et cœur d'îlots verts plantés avec un secteur spécifique en zone « UA », permettant de renforcer la trame verte. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) sont préservées pour qu'elles soient maintenues en tant qu'espaces de transition entre le tissu bâti et les espaces naturels et agricoles. En cohérence avec cet objectif, le PLU gagnerait à préciser le traitement paysager de l'extension de l'école, située en entrée de village.

Le ru du Vannetin et les boisements situés à proximité sont classés site « *Natura 2000* ». Ce site fait l'objet d'une protection particulière afin d'éviter l'artificialisation des berges. Le projet de PLU protège également les zones humides avec des dispositions particulières aux secteurs « Azh » et « Nzh ».

Le projet de PLU repère et protège les bâtiments remarquables, parmi lesquels certaines fermes et le château, ce qui contribue à maintenir le cadre de vie et à conforter les caractéristiques architecturales briardes.

3. Développement économique et emploi

La commune est marquée par un tissu agricole important (85% du territoire), que le projet de PLU permet de pérenniser en autorisant des évolutions des bâtiments et des adaptations aux besoins de développement des exploitations.

Le tourisme vert et l'agro-tourisme, en appui du patrimoine rural et de la qualité environnementale de Marolles-en-Brie, représentent un enjeu intéressant à développer, permettant de valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune.

4. Transport

Les orientations de la commune sont cohérentes avec les objectifs régionaux du schéma directeur et du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France.

La commune ne disposant pas de réseau de transport collectif, la voiture individuelle est privilégiée. Un projet de desserte par une ligne de transport reliant Marolles-en-Brie à la gare de Coulommiers est en cours d'étude.

En vue d'accompagner la densification du tissu urbain existant, le projet de PLU favorise les déplacements à l'intérieur des bourgs et hameaux, grâce au renforcement du maillage de liaisons douces. La commune présente des besoins liés à l'accès à l'école et à la salle polyvalente. Le projet de PLU gagnerait à repérer les liaisons existantes pour permettre leur maintien.

5. Logement

La commune envisage une croissance démographique conséquente en se fixant pour objectif d'atteindre près de 500 habitants en 2025, pour atteindre ensuite l'objectif de 600 habitants à l'horizon 2034. L'objectif de 38 logements supplémentaires d'ici à 2025 correspond au SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Les objectifs ambitieux de ce projet de PLU interrogent quant à la capacité du tissu existant de pouvoir accueillir près de 200 habitants supplémentaires d'ici 2034, au regard des 38 logements évoqués.

Le projet de PLU encourage la diversité du type d'habitat afin de répondre aux différents besoins de la population et ainsi de faciliter un parcours résidentiel sur la commune. Le projet de PLU gagnerait à préciser la typologie de l'offre envisagée.

