



Commune du Département
de Seine et Marne

MAROLLES-EN-BRIE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

**PLU approuvé par délibération du
Conseil communautaire en date
du 14 décembre 2022**

**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



Table des matières

| | |
|---|----------|
| SECTEUR EXTENSION DE L'ECOLE | 5 |
| SECTEUR « RUE CREUSE » | 7 |

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont obligatoires dès lors que dans une zone AU (A Urbaniser) les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone A Urbaniser, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Sur la commune de Marolles-en-Brie le diagnostic a conduit à mettre en évidence un secteur à enjeux : le secteur ayant vocation à recevoir l'extension de l'école et les aménagements et constructions l'accompagnant, notamment de voiries.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent, par secteur, des échéances de réalisation, pour permettre une bonne insertion dans le bourg et pour tenir compte de la création ou de la saturation des équipements publics (réseaux écoles...).



1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à présenter le projet de construction et d'aménagement sur la zone A Urbaniser prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'une surface d'environ 0,3 ha, cette zone située à l'Ouest du bourg vise à accueillir essentiellement l'extension de l'école et ses annexes, ainsi qu'un aménagement viaire.

Réalisée en continuité de l'enveloppe urbaine existante, elle permet à l'ensemble des habitants de la commune voire des communes alentour de pouvoir scolariser leurs enfants dans une école à proximité de leur domicile.

Cette zone permet d'anticiper l'évolution démographique que devrait connaître la commune dans le futur.

2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Cette zone A Urbaniser a pour vocation essentielle d'accueillir l'extension de l'école et ses annexes, et un ensemble de voiries l'accompagnant.

Le Nord de la zone sera occupé par l'extension de l'école. Cette extension permettra d'accueillir de nouvelles classes en complément des deux classes existantes et une cour de récréation adaptée au nombre d'élèves présents.

Un parking situé au Sud de la zone permettra le stationnement de plusieurs véhicules.

Le ru de l'étang Nodart longe le périmètre au Sud de la zone AU. Le périmètre du projet exclut ce cours d'eau, qui ne sera donc pas impacté par l'opération. L'aménagement de l'aire réservée au stationnement se fera en retrait du cours d'eau.

Afin de permettre une gestion des eaux pluviales au sein du projet, un principe de fossé ou de noue devra être respecté. En outre, une insertion paysagère vis-à-vis des espaces agricoles sera réalisée afin d'assurer une lisière urbaine de qualité. Cette insertion paysagère devra être composée d'essences locales.

Ce projet présente une opportunité pour le développement de la filière des éco-matériaux de construction. Le chanvre, déjà utilisé dans le secteur notamment pour l'isolation des constructions, permettra de valoriser cette filière.



3 LES ÉQUIPEMENTS, DESSERTES ET DÉPLACEMENTS

La zone sera desservie par la rue de l'Orgère.

A partir de cette rue de l'Orgère, une voirie traversera les constructions existantes et permettra de desservir un ensemble de stationnements et de voiries tout en assurant un accès sécurisé à l'école.

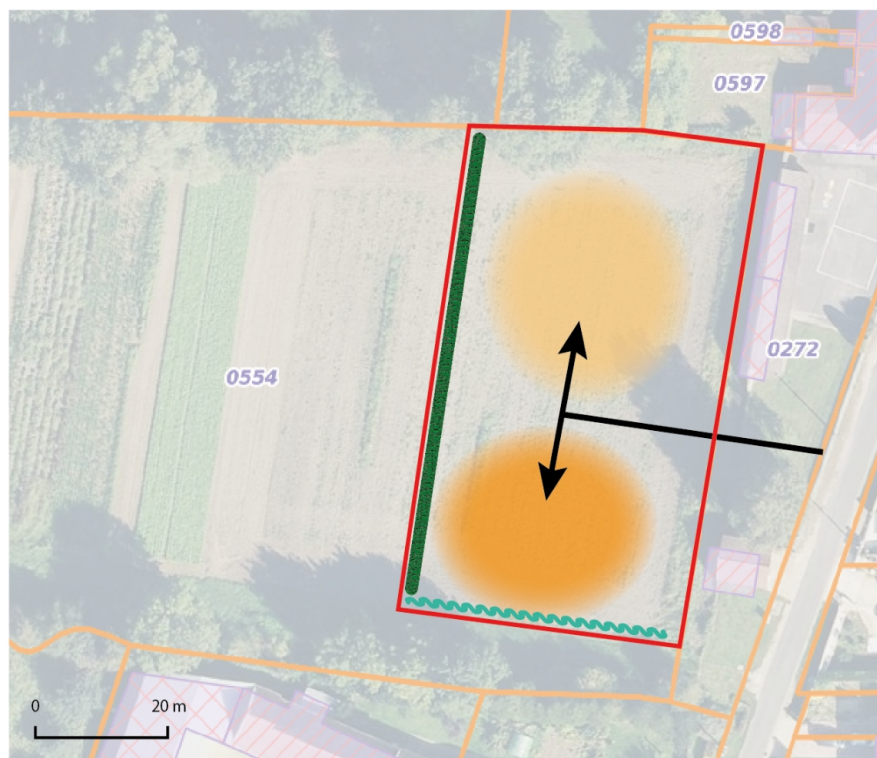
La desserte et l'offre en stationnement pour les cycles devra être étudiée.

4 PRESCRIPTION SYNTHÈSE



LÉGENDE
OAP EXTENSION DE L'ÉCOLE
MAROLLES EN BRIE

-  Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Extension de l'école
-  Parking et aménagements voiries de desserte de l'école
-  Voirie et accès
-  Fossés ou noues à créer (localisation de principe)
-  Insertion paysagère vis-à-vis des espaces agricoles, composée d'essences locales, à réaliser



1. LES ENJEUX ET OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à présenter le projet de construction et d'aménagement sur le secteur « rue Creuse ».

D'une surface d'environ 0,39 ha dont 0,1 ha dédié à la protection des fonds de jardin, ce secteur, située à l'Ouest du bourg, vise à contribuer au développement de l'habitat sur la commune.

2. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

- Afin de garantir une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti, il conviendra de respecter la bande d'implantation définie dans le document graphique ci-après.
- Les éléments de paysage, que sont la mare et le noyer, doivent être conservés afin de préserver le paysage communal ainsi que la biodiversité. En outre, il conviendra de respecter le secteur de protection de jardin où des prescriptions particulières sont définies dans le règlement du présent PLU.
- Enfin, une insertion paysagère vis-à-vis des constructions avoisinantes doit être réalisée en conservant dès que possible les plantations existantes et en implantant des essences locales.

3. LES ÉQUIPEMENTS, DESSERTES ET DÉPLACEMENTS

Le secteur sera desservi par la rue Creuse.

4. LA PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 16 logements par hectare doit être respectée (en dehors du secteur de protection de jardin) soit la construction d'environ 4/5 logements sur l'ensemble du secteur.





LÉGENDE
OAP RUE CREUSE
MAROLLES EN BRIE

Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Bande d'implantation des constructions principales



Préserver le noyer existant



Préserver la mare existante



Créer une insertion paysagère vis-à-vis des constructions environnantes en conservant dès que possible les plantations existantes.



Secteur de protection de jardin

