

COMMUNE
DE MAROLLES
(OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

P . A . D . D .

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 20 OCT. 2011



Arrêté le: - 9 SEP. 2010

Approuvé le: 20 OCT. 2011

Modifié le:

SOUS-PRÉFECTURE

- 8 DEC. 2011

60300 SENLIS

Bureau
d'études

S.A.R.L. "Aménager le territoire"
15, rue des Veneurs- 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37

SOMMAIRE

Avant-propos	3
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	4
1. En terme économique et social	6
2. En terme d'équipements et de commerces	6
3. En terme démographique et d'habitat	8
4. En terme d'urbanisme et d'architecture	8
5. En terme d'environnement	11
6. En terme de paysage	12
7. En terme de sécurité routière et de déplacement	13
8. En terme de réseaux	14
Schéma de principe	16

AVANT-PROPOS

La Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, a transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Si le PLU est un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols, il est avant tout un document d'aménagement et de développement, et surtout l'expression d'un projet urbain.

Les POS reposaient sur une réglementation de l'usage des sols, et sur une logique fonctionnelle de zonage. Cet outil d'aménagement avait été conçu dans l'objectif d'accompagner le développement urbain.

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à un impératif de restructuration des espaces urbains, une logique de développement de la ville ou du village sur lui-même afin d'éviter "l'étalement urbain excessif".

Les PLU, doivent désormais énoncer clairement un projet urbain au regard des objectifs de **Développement Durable**. Ils déterminent ainsi les grandes orientations en matière :

- de diversité de l'habitat
- de traitement des espaces publics (places, rues, venelles, ...)
- de préservation du paysage (entrées de village, espaces boisés, ...).

Définition du P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être précédé d'un nouvel élément : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le PADD définit les 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.

Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003).

Le PADD comprend un état des lieux de la commune et l'ensemble des orientations d'urbanisme et d'aménagements, au niveau du territoire communal et d'un schéma d'orientation à l'échelle communale

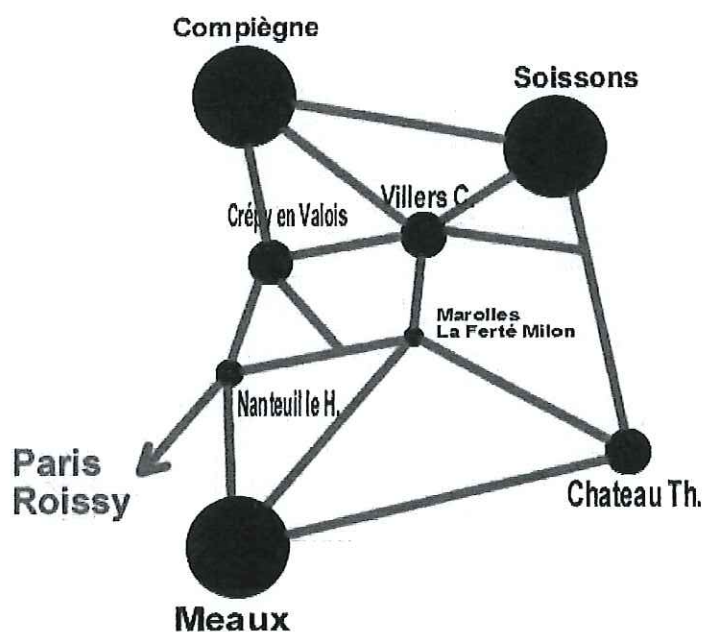
Ce document est soumis à la concertation auprès de la population locale.

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire la vision collective de notre commune dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le PLU doit obligatoirement être précédé d'un projet d'aménagement et de développement durable. Ce document préalable, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU.

La commune de Marolles est située au Sud-Est du département de l'Oise, dans le canton de Betz, en limite des départements de l'Aisne et de l'Oise.

Aux alentours de la forêt de Retz, Marolles forme un territoire de plus de 1300 hectares, composé du bourg même de Marolles et de trois hameaux : Bourneville, Vaux Profonds et Precy-à-Mont.



La commune dépend de l'arrondissement de Senlis et est également intégrée à la Communauté de Communes du Pays du Valois.

La situation géographique de la Commune de Marolles est assez privilégiée. Elle est influencée par les pôles d'activités suivants :

- Villers-Cotterêts (9 km),
- Crepy-en-Valois (22 km) / Nanteuil-le Haudoin (27 km),
- Soissons (28 km) ou encore chateau Thierry (25 km).

Néanmoins, du fait de sa proximité avec l'Île de France et du contexte immobilier actuel, la commune est entrée dans un contexte où la pression foncière est forte.

Le PADD de la commune peut se résumer en cinq grands principes qui proposent les grands objectifs de travail de la commune pour les années à venir afin de conforter sa situation et de résoudre les problèmes existants.

Les grands principes :

- Préserver l'identité rurale du village et son cadre de vie de qualité par une évolution maîtrisée de la démographie du village.
- Mener une politique d'urbanisation poursuivant un développement démographique maîtrisé de la Commune.
- Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.
- Préserver, protéger et mettre en valeur les espaces naturels (écosystèmes) et agricoles.
- Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural de la commune en donnant des règles précises et cohérentes.

Remarque : Marolles fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois. Par conséquent, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune a été réalisé conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Communauté de Communes du Pays de Valois approuvé le 10 mai 1995.



1 - En terme économique et social :

Diagnostic :

- La population active est composée en grande majorité d'ouvriers, de professions intermédiaires et d'employés.
- Près de 22% des actifs vivent et travaillent à Marolles.

Objectifs :

- Développer l'emploi sur le territoire communal : Favoriser l'accueil de commerçants, d'artisans, de professions libérales dans le tissu urbain existant et dans les extensions à venir.
- Maintenir et préserver l'activité agricole.
- Favoriser l'accueil d'une population diversifiée dans le cadre d'une dynamique d'équilibre social des populations résidentes.

Actions:

- Accueillir les artisans et les professions indépendantes sur la commune.
- Permettre dans le règlement la mixité des fonctions économiques et d'habitat en évitant les nuisances.
- Classer les terres agricoles en zone agricole.

2 - En terme démographique et d'habitat :

Diagnostic :

Démographie :

- La population a augmenté régulièrement pour atteindre 657 habitants en 2006 (dernier recensement INSEE).
- Même si l'évolution démographique est positive, la population communale est dans l'ensemble relativement âgée. Elle présente des signes de vieillissement qui se traduisent par une représentation très moyenne des 0-19 ans et une forte baisse des 20-39 ans au profit des classes d'âge de plus de 40 ans. Dans le cas d'un non renouvellement démographique dans les années à venir, la population subira un fort vieillissement.

- Marolles est une commune résidentielle qui attire les ménages de petites tailles (personnes seules et famille avec un enfant).

Logement :

- La commune compte 309 logements en 2006, dont 249 résidences principales.
- Le nombre de résidences principales est élevé (78,5% du parc). Les résidences principales sont constituées en majorité de maisons individuelles (93,3%, soit 222 logements).
- Le taux de propriétaires occupants (77,3%) est nettement plus important que celui des locataires (17,2%). Néanmoins le taux de LO a légèrement progressé durant la dernière période intercensitaire.
- Il y a un déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages. Le nombre de logements de 1 à 3 pièces est faiblement représenté (28,1% des résidences principales avec aucun T1) sur la commune.
- Le turn-over est important sur la commune.

Objectifs :

- Permettre de stabiliser la situation démographique, notamment en favorisant le rajeunissement de la population locale.
- La commune doit s'inscrire dans les objectifs dans le Schéma Directeur du Valois, en rattrapant le retard en termes de développement et en choisissant l'option d'un développement assez soutenu : L'objectif est d'atteindre 800 à 815 habitants en 2020, conformément aux objectifs du Schéma Directeur.
 - taux de variation annuel entre 1,2 et 1,3%, soit une augmentation de la population d'environ 22%.
 - besoin estimé en logements : entre 90 et 110 logements sur quinze ans, soit la construction d'environ 7 logements par an.

A noter que ce développement impliquera la création d'une nouvelle école et une nouvelle station d'épuration (en attente de réalisation).

	Population	Nombre de logements (Résidences Principales)	
2006 ¹	657	249	Soit + 109 logements et + 143 habitants
2020	799	326	

- Assurer la mixité urbaine et sociale notamment par le maintien des jeunes sur place.

¹ Statistiques INSEE

Actions :

- Inscrire ces dispositions dans le PLU (règlement notamment).
- Offrir du logement de type T1, T2 pour les jeunes ménages et les personnes âgées (objectif de mixité sociale), mais aussi T3 et T4 pour les familles.
- Utiliser les possibilités de développement à l'intérieur du secteur urbain
- Privilégier les possibilités d'extension en continuité de la trame urbaine existante, de façon à créer une offre de logements correspondant aux objectifs du Schéma Directeur.

3 - En terme d'équipements et de commerces

Diagnostic :

Présence sur le territoire communal :

- D'une école
- D'une salle multifonctions
- D'un terrain de sports

Objectifs :

- Mettre en place un nouveau groupe scolaire en proximité de l'ensemble Mairie-Salle des Fêtes.

Actions :

- Inscrire ces dispositions dans le document d'urbanisme (Emplacement Réserve).

4 - En terme d'architecture et d'urbanisme

Diagnostic :

Présence de 4 paysages urbains :

- Paysage de type villageois :

Centré à partir d'un élément majeur, l'église, ce paysage urbain accueille plusieurs fonctions telles qu'une école, une salle polyvalente, un foyer C.A.T, des fermes, et majoritairement de l'habitat.

Il s'agit d'un paysage urbain relativement homogène dans son espace public (rue, ruelle, places), ainsi que dans son architecture. Le bâti, composé principalement de maisons rurales en moellons à la volumétrie massive, et d'imposants corps de ferme, s'organise majoritairement à l'alignement de la voie, assurant ainsi une continuité visuelle par séquence.

- Paysage de type organique (faubourgs à caractère rural) :

Il correspond à un faubourg résidentiel récent, qui s'est implanté dans les vides, les prairies et champs le long de la Grande Rue et de la rue Bourdin.

L'espace public ainsi que l'architecture sont beaucoup plus hétérogènes que dans le cœur du village. Les profils de voies vont de moyennement large à relativement large, et la continuité visuelle n'est pas toujours assurée par le bâti à l'alignement. Se côtoient dans ce type de paysage urbain des maisons en bandes en pierre de taille, des maisons style années 20 ou 30, ainsi que de l'architecture pavillonnaire standardisée.

Ce paysage urbain est en voie de déstructuration par l'implantation d'un bâti récent mal maîtrisé.

- Paysage de type pavillonnaire :

Il regroupe des constructions récentes à usage d'habitation sous forme d'un lotissement au nord-est du village. Son organisation est caractérisée par des voies au profil relativement serré et des maisons à la volumétrie cubique, aux matériaux constitutifs standardisés, implantées en milieu de parcelle.

Ce paysage urbain est en décalage avec les grands principes du cœur de village ou même du faubourg rural.

- Paysage de type hameaux :

- Bourneville et Vaux Parfonds :

Ces deux hameaux pourraient d'appartenir à un paysage urbain de type organique, car ils se sont formés le long de voies. Les rues ont un profil

moyennement large et la continuité visuelle n'est que partiellement assurée par les haies de clôture. On y trouve à la fois des maisons rurales à la volumétrie assez ramassée et de l'architecture pavillonnaire.

➤ **Precy-à-Mont :**

Ce hameau présente de grandes similitudes avec le paysage urbain de type villageois, au niveau de la gestion de l'espace public ainsi que de son architecture.

➤ **Nimer :**

Présence de quelques habitations.

Objectifs :

Marolles Village :

- Paysage urbain de type villageois :
 - Préserver ses grands principes d'organisation des paysages urbains d'origine villageoise,
 - Veiller au respect des règles de l'art en matière de réhabilitation des façades des constructions anciennes ainsi qu'à la maîtrise en cas d'insertion de constructions nouvelles lors de démolition du bâti ancien.
 - Traiter qualitativement l'espace public
- Paysage urbain de type organique (faubourg ruraux) :
 - Mettre en place une réglementation appropriée au mode de faubourg rural afin de ne pas mettre en danger ce type de paysage urbain assez fragile.
- Paysage urbain de type pavillonnaire :
 - En cas de création de nouvelles zones à urbaniser, mettre en place une véritable composition urbaine (orientations d'aménagement) pour que ces zones puissent s'intégrer sans heurt à la forme et au tissu urbain traditionnel.
 - Pour l'existant : agir sur l'espace public en aménageant la voie par un alignement d'arbres de part et d'autre afin de retrouver une continuité visuelle grâce au végétal.

Certaines zones d'urbanisation future du POS actuel seront conservées :

- A proximité de la mairie la zone qui accueillera la future école et des logements sera maintenue.
- Les limites exactes de la zone située derrière le cimetière, destinée à recevoir une zone d'habitations, seront précisées.

Les hameaux :

- Vaux Parfonds :
 - Terminer l'urbanisation diffuse, sans qualité architecturale, du hameau et amener les réseaux afin de bâtir une défense incendie et une desserte en eau potable aux normes.
- Précy-à-Mont :
 - Intégrer dans le développement du hameau le système viaire existant.
 - Préserver la ferme structurante qui représente un patrimoine réel.
 - Présence d'un secteur d'enjeu à étudier à l'ouest de la commune
 - Comblir les quelques espaces libres à l'urbanisation dans le hameau.

Actions :

- Inclure ces dispositions dans le règlement et le zonage du PLU.

5 – En terme d'environnement :

Diagnostic :

- Commune située dans le bassin versant de l'Ourcq.
- Diversité géologique et pédologique (sols), et situation géographique du bourg en bord de vallon qui entraînent des contraintes de coulées de boue et d'inondations.
- Présence forte du marais, limite naturelle entre le bourg de Marolles et le hameau de Bourneville (Arrêté de Biotope sur les marais de Bourneville).
- Présence de ZNIEFF et de ZICO sur le territoire communal (Marais de Bourneville, Forêt de Retz et ses marges).
- Réalité de la biodiversité : multiplicité des petits boisements, vallée humide, espaces boisés de fond de vallée, constituant une chaîne écologique.

- Présence de corridors écologiques (passage de grands animaux) et d'une zone sensible entre le Massif de Retz et le Bois de Montigny. Présence de biocorridors de batraciens

Objectifs :

- Intégrer les contraintes liées aux coulées de boues et lignes de ruissellement dans le règlement.
- Protéger et préserver la qualité des ruisseaux et des espaces humides de fond de vallée
- Prendre en compte les contraintes naturelles pour le développement urbain
- Protéger les écosystèmes structurants présents sur la commune : vallée, boisements, espaces agricoles, etc...
- Maintenir l'intégrité de la zone sensible grande faune et les corridors écologiques

Actions :

- Classer en zone naturelle de protection les espaces naturels en les diversifiant.
- Prise en compte de l'Arrêté de Biotope et les recommandations du SAGE Seine Normandie
- Inclure dans le règlement du PLU les préoccupations environnementales (gestion du marais, gestion des espaces végétalisés, prise en compte des eaux de ruissellement,...), et les contraintes liées aux périmètres des espaces classés au niveau environnemental (ZNIEFF, ZICO, zone sensible grande faune...)

6 – En terme de paysage :

Diagnostic :

- Le territoire communal peut être analysé selon 6 unités paysagères : paysages des plateaux agricoles, paysages semi forestiers des versants, paysages du fond de vallée et du canal de l'Ourcq, espaces boisés.
- Forte présence du canal qui marque l'entrée Sud de Marolles
- Forte présence de la voie ferrée, qui coupe le village.
- Présence de paysages pittoresques, prairies ouverts sur la vallée, marais,...
- Centre bourg divisé en deux places publiques : église, et écoles
- Présence de nombreux chemins ruraux
- Présence d'un petit patrimoine communal (chapelle, calvaires,...) et d'éléments patrimoniaux (vestiges de grands domaines, église romane,...)

- Entrées du hameau de Bourneville peu qualifiantes et circulation importante
- Étroitesse des voies, absence de trottoirs, instabilité des bas côtés, et impact visuel des réseaux aériens le long des voies
- Problème d'évacuation des eaux de ruissellement (absence de fossés, stagnation des eaux,...)

Objectifs :

- Appréhender le paysage comme un atout du territoire
- Valoriser le patrimoine paysager et le patrimoine vernaculaire
- Protéger les espaces végétalisés (boisements, alignements,...) en particulier les espaces de marais
- Conserver les coupures vertes entre le bourg et les hameaux.
- Revaloriser le système des places du centre du village
- Valoriser le réseau de chemins ruraux et favoriser leur maillage

Actions :

- Protéger et classer les espaces boisés et végétalisés.
- Requalifier le système des places en centre de village.
- Conserver le réseau de chemins ruraux et mettre en place des mesures de façon à boucler les voies.
- Requalifier les entrées du hameau de Bourneville.

7 - En terme de circulations et de déplacements :

Diagnostic :

- Le trafic de la RD 936 a augmenté de 2000 véhicules / jours en 10 ans.
- Présence sur le territoire d'éléments importants : le Canal de l'Ourcq et le chemin de Grande Randonnée (le GR 11) du Pays des Quatre Vallées (Vaux Profonds).

Objectifs :

- Sécuriser l'accès Sud du village par la RD 936
- Envisager un dispositif de ralentissement sur la RD 936
- Valoriser le système des chemins ruraux dans un but social et touristique.
- Se greffer sur la future coulée verte Ormoy-Villers / Mareuil-sur-Ourcq.

Actions :

- Demander au Conseil Général un « tourne à gauche » pour sécuriser l'accès au village par la RD 936.
- Mettre en place un dispositif de ralentissement sur la RD 936.
- Favoriser le maillage des circulations douces.

8-En terme de réseaux :

Diagnostic :

Electricité :

- Le transformateur électrique de Bourneville se situe sur un domaine privé.
- Pas de grosses difficultés.

Eau potable : (SAUR, gestionnaire de l'eau potable et de l'assainissement)

- La ressource est assurée par un puits (source captée) situé à l'intérieur du village de Marolles. Il existe un périmètre de captage doté d'une servitude.
- Le renforcement de la disponibilité en eau potable sera à étudier en cas de développement urbain.
- La qualité de l'eau répond aux normes sanitaires en vigueur, cependant le taux de nitrates est élevé, et l'eau est signalée comme très calcaire.
- Le réseau est en fonte.

Défense incendie :

- La défense incendie est satisfaisante sur le village de Marolles
- Nécessité d'assurer la défense incendie sur Vaux Parfond
- A Précy-à-Mont, le réseau est refait mais la pression est insuffisante. Il existe cependant des possibilités sur le hameau avec la présence d'une mare à aménager.

Assainissement des eaux usées:

- Le réseau est de type séparatif.
- La station d'épuration est obsolète. Il y a un projet de nouvelle station d'épuration.

- Il reste une partie des espaces urbanisés en assainissement individuel (hameaux de Bourneville, Vaux-Parfond...).
- Le Schéma d'Assainissement a été voté en décembre 2005.

Assainissement des eaux pluviales :

- Marolles village, Précy à Mont, possèdent un réseau d'eaux pluviales, Bourneville et les écarts n'en possèdent pas.

Objectifs et actions :

- En cas d'extension du secteur urbanisé de la commune, prendre en compte le raccordement aux différents réseaux. En ce qui concerne la défense incendie, par mesure de précaution, stipuler dans le règlement du PLU qu'en absence d'une défense incendie suffisante, quel que soit le secteur concerné, aucune autorisation de construction ne pourra être autorisée.

