

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	mise en compatibilité par arrêté le : 19 juillet 2022
modifiée les : 15 décembre 2011 - 26 avril 2012	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1
PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

agence d'aménagement et d'urbanisme



1001 emprises, rue Marchand 77200 HOUILLLES
Tel.: 01 60 70 25 08 - Fax.: 01 60 70 29 20

VU pour être annexé à l'arrêté du :
19 juillet 2022

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAROLLES-SUR-SEINE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- Novembre 2023 -



Sommaire

INTRODUCTION	4
1. Le rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme	4
2. Introduction des objectifs du PLU	5
Axe 1 – Affirmer le rôle de la commune à l'échelle locale (polarité rurale) et développer son positionnement au niveau régional et national (polarité touristique).....	6
A. L'aménagement de l'espace : à l'échelle locale, affirmer l'identité de la commune dans son rôle de polarité rurale. A l'échelle régionale et nationale, développer l'attraction touristique du territoire, en lien avec le projet de Parc dédié à l'épopée napoléonienne.....	6
B. Le développement économique, commercial et les loisirs : accompagner la croissance démographique d'un développement économique local et du maintien des commerces de proximité.....	6
C. Les transports et les déplacements : organiser la mobilité du territoire pour venir à l'encontre des évolutions prévues. Favoriser les déplacements « doux » au sein du village ainsi que les autres typologies de transports « alternatifs » à la voiture individuelle.....	6
Axe 2 – Poursuivre une croissance démographique modérée, tout en préservant le cadre de vie et en renforçant les équipements.....	8
A. L'habitat et la démographie : conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2000 habitants en 2030. Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.	8
B. L'urbanisme et les paysages : préserver le cadre de vie et l'attractivité du village via la conservation du centre historique, et la réalisation d'opérations qualitatives dans les nouveaux espaces à urbaniser.	8
C. Les équipements : étoffer l'offre en équipements afin de répondre aux besoins futurs des marollais et des futurs usagers du territoire.....	8
D. Les réseaux numériques et d'énergie : faciliter l'accès des habitants et activités aux réseaux de communication numérique (la fibre optique). Orienter les nouvelles opérations d'aménagement vers le modèle « éco-quartier ».	8
Axe 3 – Préserver et mettre en valeur la richesse naturelle et agricole du territoire.	10
A. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : favoriser la mise en valeur écologique et touristique des sites naturels de la Commune, ainsi que la création d'une trame verte urbaine.	10
B. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : limiter la consommation d'espaces à 80 ha.	10

INTRODUCTION

1. Le rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du *PLU*. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. **Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal.** Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme et du paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- les réseaux d'énergie,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**.

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé.

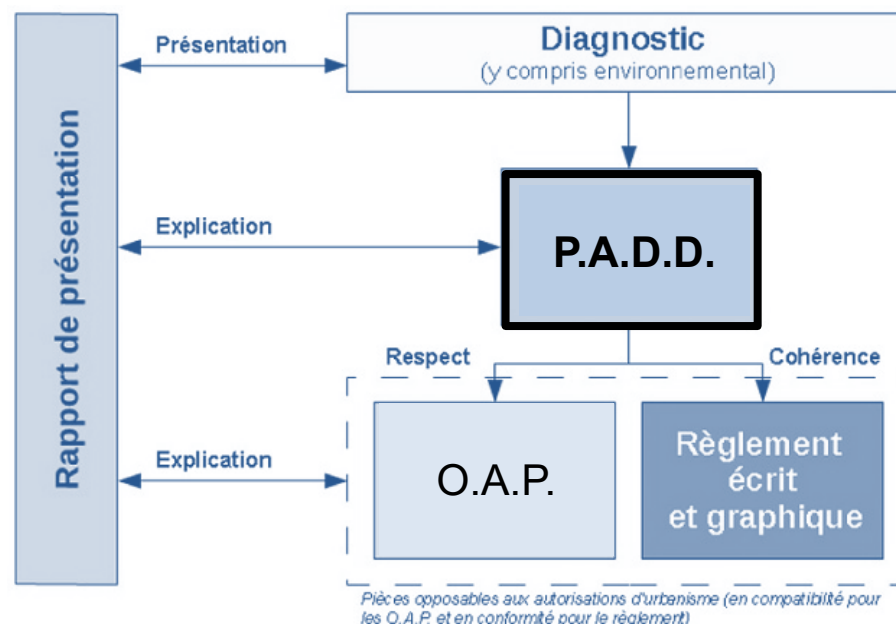


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU
(source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

2. Introduction des objectifs du PLU

D'après la [délibération du 15 décembre 2016](#), la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marolles-sur-Seine répond aux **objectifs** suivants :

- Adapter le contenu du règlement aux nouvelles références du Code de l'Urbanisme.
- Permettre la poursuite du développement du village en respectant un équilibre entre création d'emplois et offre du logement, ainsi que son caractère rural.
- Permettre la création de la zone d'activité du Moulin susceptible d'accueillir le projet de « Parc Napoléon ».
- Protéger les espaces remarquables, naturels ou construits sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'environnement en assurant une remise en état des anciennes carrières.
- Prendre en compte les PLD, PLH élaborées au niveau de la Communauté de communes.

En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic et après plusieurs discussions au sein de la Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale exprimée dans le PLU est ainsi centrée sur 3 axes :

Axe 1 : Affirmer le rôle de la commune à l'échelle locale (polarité rurale) et développer son positionnement au niveau régional et national (polarité touristique).

Axe 2 : Poursuivre une croissance démographique modérée, tout en préservant le cadre de vie et en renforçant les équipements.

Axe 3 : Préserver et mettre en valeur la richesse naturelle et agricole du territoire.

AXE 1 Affirmer le rôle de la commune à l'échelle locale (polarité rurale)
Développer son positionnement au niveau régional et national (polarité touristique).



Axe 1 – Affirmer le rôle de la commune à l'échelle locale (polarité rurale) et développer son positionnement au niveau régional et national (polarité touristique).

A. L'aménagement de l'espace : à l'échelle locale, affirmer l'identité de la commune dans son rôle de polarité rurale. A l'échelle régionale et nationale, développer l'attraction touristique du territoire.

- Moyens :**
- Maintenir le rôle intermédiaire de la Commune en termes d'armature urbaine, avec une offre de services, équipements, emplois,... attractive vis-à-vis des habitants des villages limitrophes (La Tombe, Gravon, Châtenay-sur-Seine, Misy-sur-Yonne, Barbey et Courcelles-en-Bassée).
 -
 - Maintenir le cadre de vie et les atouts du territoire, notamment en favorisant des communications vertes (modes doux) et en renforçant le caractère patrimonial de la partie ancienne du village.
 - Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire dans l'aménagement de l'espace (risques d'inondation, bruit lié aux infrastructures,...).

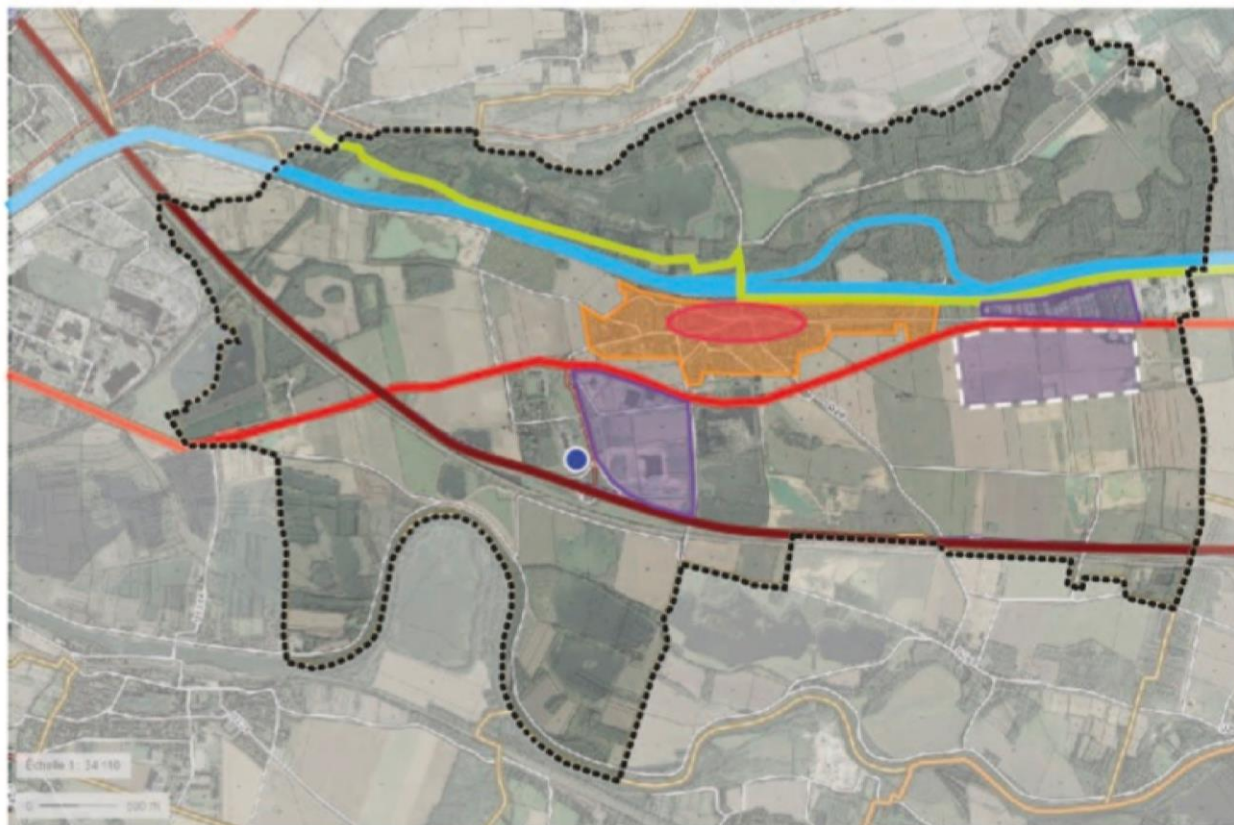
B. Le développement économique, commercial et les loisirs : accompagner la croissance démographique d'un développement économique local et du maintien des commerces de proximité.

- Moyens :**
- Permettre la réalisation de la ZAC du Moulin. Anticiper et maîtriser les impacts de ce projet sur le cadre de vie des marollais (trafic, bruit,...).
 - Favoriser le développement touristique du territoire, en lien avec : le vélo-tourisme (projet de véloroute le long de la Seine), la rive droite de la Seine (projet de port de plaisance), le projet de reconversion du domaine de Motteux.
 - Etoffer l'offre en hébergements pour accompagner le développement touristique prévu.
 - Encourager l'exploitation des terrains encore libres des zones d'activité (dont la ZA de Saint Donain).
 - Maintenir et développer les commerces du centre-ville (Droit de Préemption, règlement de la zone UA,...).
 - Affirmer et conforter l'économie agricole locale (quatre sièges d'exploitation sont implantés à Marolles-sur-Seine).

C. Les transports et les déplacements : organiser la mobilité du territoire pour limiter les conséquences de l'augmentation du nombre de véhicules. Favoriser les déplacements « doux » au sein du village ainsi que les autres typologies de transports « alternatifs » à la voiture individuelle.

- Moyens :**
- Faciliter le projet de Véloroute le long de la Seine, porté par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
 - Etudier un schéma des circulations douces (vélos, piétons) à l'échelle du village, pour des usages de loisirs et fonctionnels.
 - Préserver les cheminements piétons existants dans le tissu urbain.
 - Prendre en compte les modes actifs dans l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat.
 - Réfléchir à la création d'une « zone de rencontre » dans le centre ancien, où le gabarit des voies impose déjà un ralentissement des véhicules.
 - Acter la station de covoiturage prévue dans le cadre du Schéma Départemental (échangeur de l'A5).
 -
 - Réfléchir à la possibilité d'un franchissement de l'Yonne (tel qu'il est préconisé dans le SDRIF).

AXE 1 : Affirmer le rôle de la commune à l'échelle locale (polarité rurale) et développer son positionnement au niveau régional et national (polarité touristique).



A. A l'échelle locale, affirmer l'identité de la commune dans son rôle de polarité rurale. A l'échelle régionale et nationale, développer l'attraction touristique du territoire,

- Maintenir le rôle intermédiaire de la Commune en termes d'armature urbaine, avec une offre (...) attractive vis-à-vis des villages limitrophes (...).

- Maintenir le cadre de vie et les atouts du territoire, notamment en favorisant des communications vertes (modes doux) et en renforçant le caractère patrimonial de la partie ancienne du village.

- Prendre en compte les risques et les contraintes du territoire dans l'aménagement de l'espace (risques d'inondation, bruit lié aux infrastructures,...).

B. Accompagner la croissance démographique d'un développement économique local et du maintien des commerces de proximité

- Permettre la réalisation de la ZAC du Moulin
Anticiper et maîtriser les impacts de ce projet sur le cadre de vie des marollais (trafic, bruit,...).

- Favoriser le développement touristique du territoire, en lien avec : le vélo-tourisme (projet de véloroute le long de la Seine), la rive droite de la Seine (projet de port de plaisance), le projet de reconversion de Motteux.
- Etoffer l'offre en hébergements pour accompagner le développement touristique prévu.

- Encourager l'exploitation des terrains encore libres des zones d'activités.

- Maintenir et développer les commerces du centre-ville (...).

- Affirmer et conforter l'économie agricole locale (...).

C. Organiser la mobilité du territoire pour venir à l'encontre des évolutions prévues. Favoriser les déplacements « doux » au sein du village ainsi que les autres typologies de transports « alternatifs » à la voiture individuelle.

- Faciliter le projet de Véloroute le long de la Seine, porté par la CCPM.

- Etudier un schéma des circulations douces (vélos, piétons) à l'échelle du village, pour des usages de loisirs et fonctionnels.

- Préserver les cheminements piétons existants dans le tissu urbain.

- Prendre en compte les modes actifs dans l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat.

- Réfléchir à la création d'une « zone de rencontre » dans le centre ancien (...).

- Acter la station de covoiturage prévue dans le cadre du Schéma Départemental (échangeur de l'A5).

- S'il est rendu nécessaire acter le doublement de la RD 411 (...).

- Réfléchir à la possibilité d'un franchissement de l'Yonne (tel qu'il est préconisé dans le SDRIF).

NOTA : seulement les objectifs et les moyens du PADD pouvant être spatialisés à l'échelle communale sont représentés.

Axe 2 – Poursuivre une croissance démographique modérée, tout en préservant le cadre de vie et en renforçant les équipements.

A. L'habitat et la démographie : conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2.000 habitants en 2030. Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.

- Moyens :**
- Deux opérations totalisant 27 appartements (logements collectifs) sont en cours de réalisation.
 - A moyen terme, affecter un potentiel foncier à l'habitat (4 ha d'extension du périmètre construit), afin d'atteindre l'objectif démographique.
 - Permettre la densification de la ville, en prenant la desserte en VRD et les besoins en stationnement existants (ou prévus) comme facteurs limitants.
 - Augmenter l'offre de logements locatifs, sous différents statuts d'occupation.

B. L'urbanisme et les paysages : préserver le cadre de vie et l'attractivité du village via la conservation du centre historique, et la réalisation d'opérations qualitatives dans les nouveaux espaces à urbaniser.

- Moyens :**
- Préserver le style urbain et architectural du centre historique, en particulier de la rue Saint-Georges jusqu'à la Seine.
 - Identifier et protéger, au titre de la Loi Paysage, certains éléments du patrimoine local de la Commune.
 - Conserver des espaces « tampon » (agricoles, vergers, boisements,...) en limite de l'urbanisation.
 - Favoriser les continuités de cheminements entre les différents quartiers du village. S'appuyer sur les emplacements réservés du P.L.U actuel (pour définir des connexions avec les voies qui seront à créer).
 - Autoriser une certaine diversité dans les formes des logements (pavillons, maisons individuelle en bande, logements collectifs,...) tout en conservant une harmonie d'ensemble (en limitant les hauteurs par exemple).
 - Varier les densités construites dans les zones à urbaniser, en fonction de leur caractère.

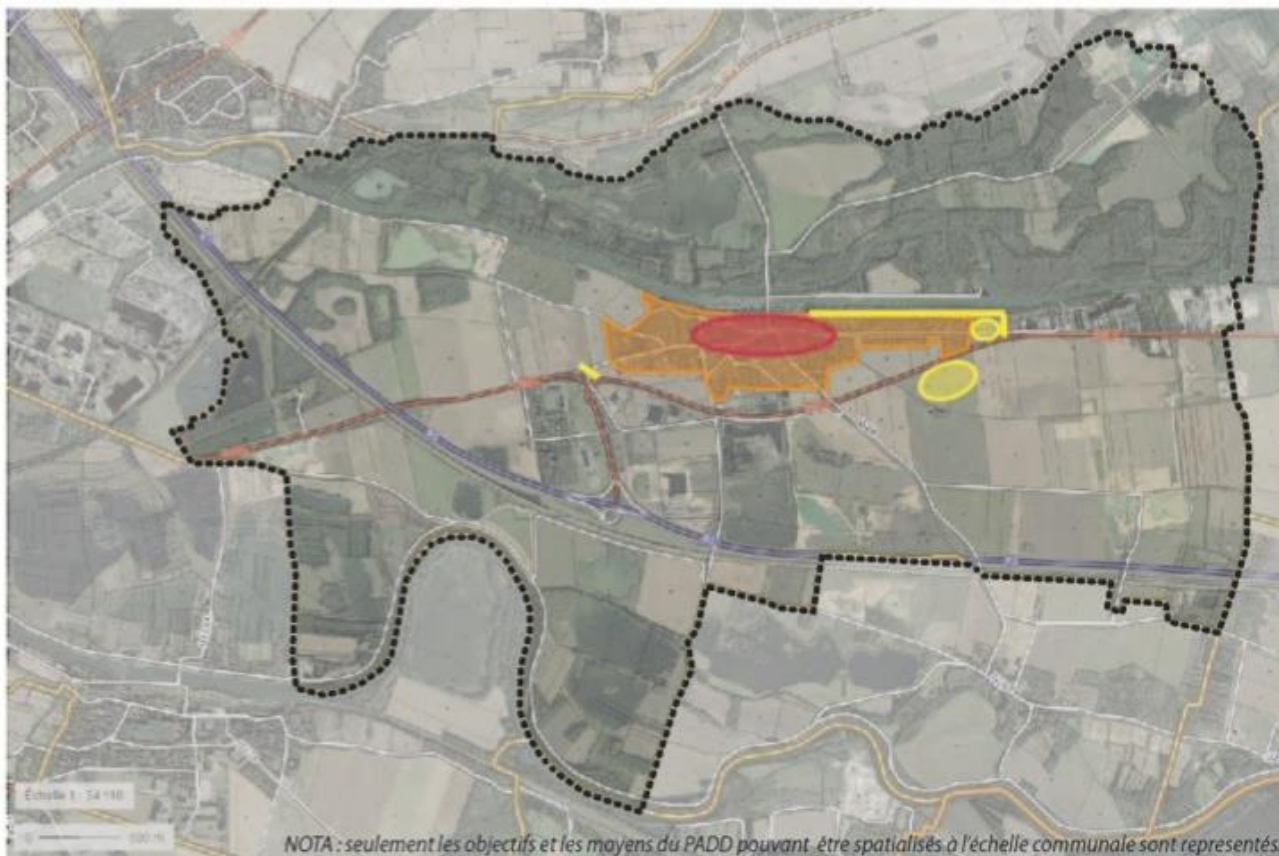
C. Les équipements : étoffer l'offre en équipements afin de répondre aux besoins futurs des marollais et des futurs usagers du territoire.

- Moyens :**
- Projets de nouveaux équipements sportifs (terrain de tennis supplémentaire, city-stade, club house) et socio-culturels (salles associatives, salle de spectacle) en cours de réflexion. Permettre la réalisation de nouveaux équipements privés.
 - Un agrandissement du cabinet médical sera réalisé à l'horizon 2017 – 2018.

D. Les réseaux numériques et d'énergie : faciliter l'accès des habitants et activités aux réseaux de communication numérique (la fibre optique). Orienter les nouvelles opérations d'aménagement vers le modèle « éco-quartier ».

- Moyens :**
- Le déploiement de la fibre optique, sur tout le territoire communal, sera réalisé à l'horizon 2018.
 - Imposer le raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions dans les zones à urbaniser.
 - Favoriser les bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables dans les *nouveaux* quartiers, afin de tendre vers le modèle de l'Eco-quartier.

AXE 2 : Poursuivre une croissance démographique modérée, tout en préservant le cadre de vie et en renforçant les équipements.



A. Conserver une progression démographique modérée, visant à atteindre environ 2000 habitants en 2030.

Favoriser une diversification de l'offre en logements pour maintenir une population mixte.

- Deux opérations totalisant 27 appartements (logements collectifs) sont en cours de réalisation.
- A moyen terme, affecter un potentiel foncier (...) à l'habitat, afin d'atteindre l'objectif démographique (...).
- Permettre la densification de la ville, en prenant la desserte en VRD et les besoins en stationnement existants (ou prévus) comme facteurs limitants.
- Augmenter l'offre de logements locatifs (...).

B. Préserver le cadre de vie et l'attractivité du village via la conservation du centre historique, et la réalisation d'opérations qualitatives dans les nouveaux espaces à urbaniser.

- Préserver le style urbain et architectural du centre historique...
- Identifier et protéger, au titre de la Loi Paysage, certains éléments du patrimoine local de la Commune
- Conserver des espaces « tampon » (...) en limite de l'urbanisation.
- Favoriser les continuités de cheminements entre les différents quartiers du village (...).
- Autoriser une certaine diversité dans les formes des logements tout en conservant une harmonie d'ensemble (...).
- Varier les densités construites dans les zones à urbaniser (...).

D. Faciliter l'accès des habitants et activités aux réseaux de communication numérique (la fibre optique).

Orientier les nouvelles opérations d'aménagement vers le modèle « éco-quartier ».

- Le déploiement de la fibre optique, sur tout le territoire communal, sera réalisé à l'horizon 2017.
- Imposer le raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions dans les zones à urbaniser.
- Favoriser les bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables dans les nouveaux quartiers, afin de tendre vers le modèle de l'Eco-quartier.

C. Etoffer l'offre en équipements afin de répondre aux besoins futurs des marollais et des futurs usagers du territoire.

- Projets de nouveaux équipements sportifs (...) et socio-culturels (...) en cours de réflexion. Permettre la réalisation de nouveaux équipements privés.
- Un agrandissement du cabinet médical sera réalisé (...).

Axe 3 – Préserver et mettre en valeur la richesse naturelle et agricole du territoire.

A. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : *favoriser la mise en valeur écologique et touristique des sites naturels de la Commune, ainsi que la création d'une trame verte urbaine.*

- Moyens :**
- Mettre en valeur les bords de Seine, notamment en aménageant des sentiers de promenade (rive droite de la Seine, sentier du tour de l'Île,...).
 - Développer le potentiel écologique et touristique de la partie Nord du Carreau Franc (ouverture au public, circuit de promenade, animation du site,...), et dans ce cadre étendre son périmètre à l'est.
 - Réfléchir à un possible franchissement de la RD 411 pour accéder au Carreau Franc et à la zone d'activités de Saint-Donain.
 - Projet de remise en état agricole du plan d'eau situé en limite Est de Cannes-Ecluse (projet CEMEX, au lieu-dit Le Retour d'Eau).
 - Réaliser une trame verte à l'intérieur des nouvelles zones à urbaniser (par exemple à partir du merlon qui devra être aménagé le long de la RD411).
 - Classer les bois en EBC ou les identifier au titre de la loi Paysage.

B. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : *limiter la consommation d'espaces à 80 ha.*

- Moyens :**
- A l'exception de la ZA du Moulin, la déviation constitue la limite de l'urbanisation future du village.
 - Gérer l'impact de la ZA du Moulin sur l'économie agricole, en concertation avec la SAFER (mandatée pour prévoir les compensations nécessaires).

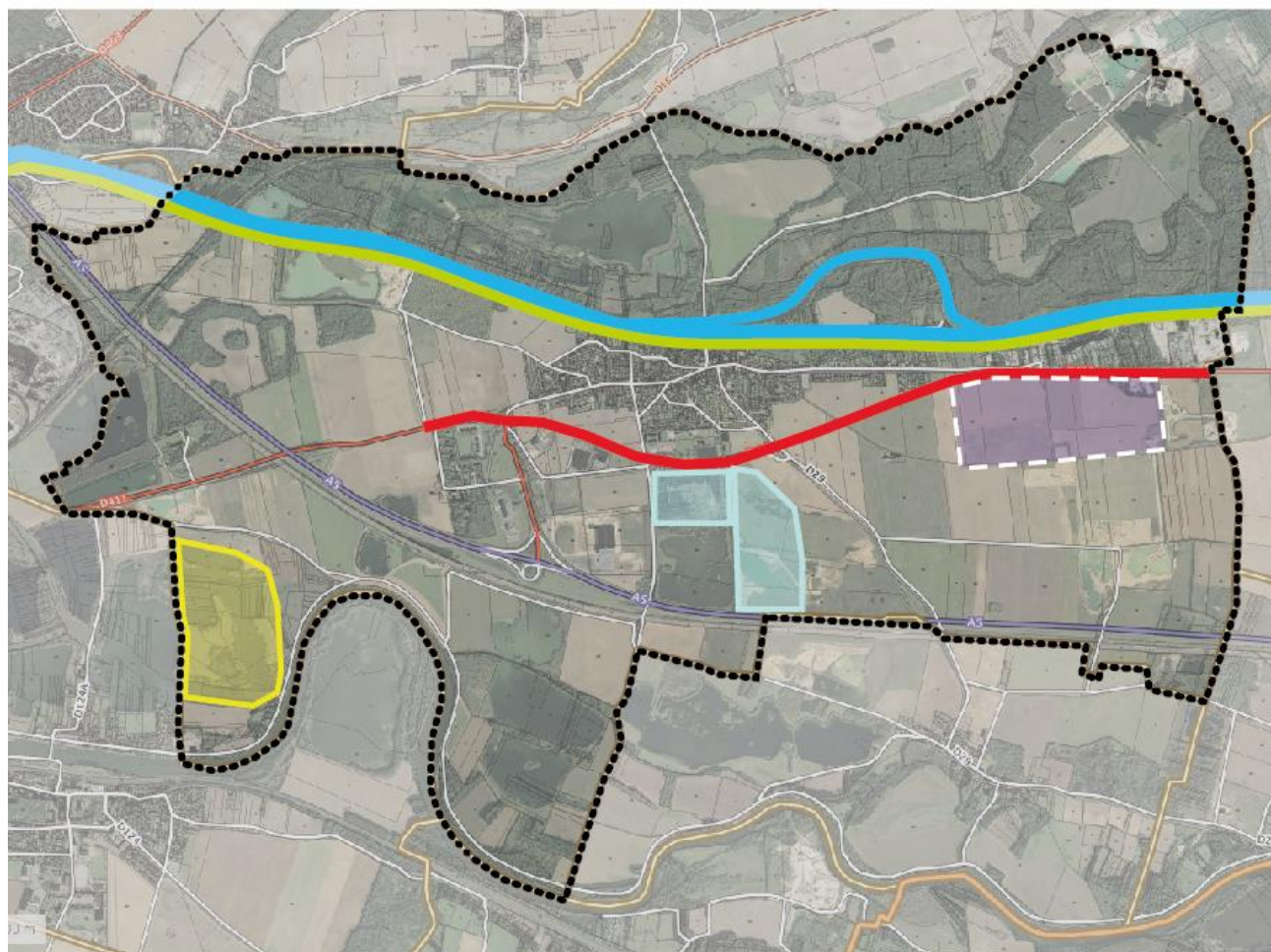
On compte en effet 51 ha pour la ZAC du Moulin et 30 ha dans la ZAC de St-Donain, au titre des pastilles d'urbanisation préférentielles. On compte aussi 5,65 ha au titre du développement du village (dont 3,6 ha pour la zone 1AU du Chemin de la Vigne). Et par ailleurs 9,7 ha pour les zones 2AU (3,5 ha) et 2AUxb (6,2), mais au-delà de la réalisation du SDRIF.

*

*

*

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la richesse naturelle et agricole du territoire.



A. Favoriser la mise en valeur écologique et touristique des sites naturels de la Commune, ainsi que la création d'une trame verte urbaine.

-  - Mettre en valeur les bords de Seine, notamment en aménageant des sentiers de promenade (...).
-  - Développer le potentiel écologique et touristique de la partie Nord du Carreau Franc (...).
-  - Projet de remise en état agricole du plan d'eau situé en limite Est de Cannes-Ecluse (...).
-  - Réaliser une trame verte à l'intérieur des nouvelles zones à urbaniser (...).
- Classer les bois en EBC ou les identifier (...) au titre de la loi paysage.

B. Limiter la consommation d'espaces à 80 ha.

-  - A l'exception de la ZA du Moulin, la déviation constitue la limite de l'urbanisation future du village.
-  - Gérer l'impact de la ZA du Moulin sur l'économie agricole, en concertation avec la SAFER (mandatée pour prévoir les compensations nécessaires).

NOTA : seulement les objectifs et les moyens du PADD pouvant être spatialisés à l'échelle communale sont représentés.