



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteurs «Route de Marolles»




 Réaliser un traitement paysager

 Préserver l'espace tampon boisé existant permettant d'assurer la continuité verte et de respiration

 Préserver la biodiversité à l'intérieur du développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la faune

 Prévoir un seul accès routier au secteur (localisation de principe)

 Limite de secteur 1

 Limite de secteur 2



0 80 m

## II. SECTEURS « ROUTE DE MAROLLES »

### A. LOCALISATION

Les secteurs 1 et 2 «Route de Marolles» sont localisés au Nord-Ouest du bourg en limite de la commune de Marolles-en-Brie et ont une vocation principale d'habitat.

Le secteur 1 s'étend sur environ 0,7 ha et le secteur 2 sur environ 1,3 ha.

Ces projets s'inscrivent dans les objectifs suivants :

- Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité ;
- Préserver la continuité verte et de respiration au Nord du territoire communal.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ces secteurs sont concernés par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

Afin de réaliser des aménagements cohérents de ces deux espaces au Nord-Ouest du bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

#### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des équipements sportifs existants et vis à vis des habitations proches ;
- Préserver les espaces tampons boisés existants d'une part entre le secteur 1 et les habitations existantes situées à l'Ouest de celui-ci et d'autre part à l'Ouest du secteur 2 pour maintenir la continuité verte et de respiration ;
- les espaces réservés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) ;
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Déplacements et accessibilité

- Prévoir un unique accès routier au secteur 1 depuis la route de Marolles afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties ;

**C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction sur chacun des deux secteurs :

- Une densité d'environ 15 à 20 logements/ha doit être respectée (soit environ 12 logements sur le secteur 1 et environ 24 logements sur le secteur 2),
- 40 % des logements créés devront être des logements sociaux (soit environ 5 logements sociaux sur le secteur 1 et environ 10 logements sur le secteur 2).