

TROISIEME PARTIE

Justification des choix retenus et des dispositions du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme **POURQUOI ?**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2009, la commune a prescrit la révision de son POS approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2000, modifié à plusieurs reprises depuis cette date. En effet, il s'agit de trouver un équilibre entre une pression démographique croissante et la nécessité de préserver et protéger les caractéristiques et atouts du territoire. Ainsi, la municipalité souhaite mener une politique de développement globale et faire évoluer son document d'urbanisme pour 4 raisons principales :

■ **Prendre en compte le contexte intercommunal**, et notamment les réflexions et incidences concernant Marolles dans le cadre de dossiers pilotés par la communauté de communes de l'Arpajonnais. (Plan Local de l'Habitat, Projet de territoire, Zones d'Aménagement Concerté,...).

■ **Favoriser la réalisation de projets communaux**, définis au regard de contraintes techniques, foncières...

■ **Préserver le cadre de vie**, et renforcer les dispositions en faveur du Développement Durable.

La préservation des caractéristiques environnementales et la protection du patrimoine bâti et naturel doivent aujourd'hui être renforcées en vue de la préservation du cadre de vie et la valorisation environnementale du territoire

■ **Adapter le règlement, pour faciliter l'évolution de l'existant et moderniser le règlement** qui n'est plus adapté au contexte actuel et doit intégrer les évolutions juridiques.

Aussi, un certain nombre d'évolutions du document, notamment des pièces réglementaires ont été apportées. Ce document vise à reprendre de manière synthétique les principes de traduction du PADD à travers les dispositions réglementaires et à en présenter les principales caractéristiques, à travers :

- 1. Les évolutions générales des zonages*
- 2. Les objectifs et réglementations proposées sur chaque zone*
- 3. Autres points divers mis en œuvre dans le PLU*

I – DES BESOINS ET OBJECTIFS

AU P.A.D.D.

I.1. Des constats et enseignements du diagnostic aux enjeux et objectifs du PADD

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

DEMOGRAPHIE

- Marolles en Hurepoix compte 4 753 habitants en 2009 (RGP INSEE).
- Une croissance importante dans les années 70 à 90 (+2,8%/an), qui s'atténue progressivement à partir de 1990 (+1,4%/an) et 1999 (+0,2%/an) : la population se stabilise aujourd'hui grâce au solde naturel.
- Une population qui connaît un certain vieillissement dû à un « glissement des tranches d'âges » lié à la forte stabilité résidentielle des ménages arrivés dans les années 75 à 90 et au départ de jeunes décohabitants.
- Des ménages de taille moyenne, inférieure aux moyennes de la CCA et du Département (2,60 personnes/ménages en 2009),
- Et un effet de « desserrement » des ménages important.
- Des ménages plus aisés que dans le Département, à l'image de la CCA. Des CSP de cadres et professions intellectuelles ou intermédiaires majoritaires.

- **Prévoir une évolution démographique** assurant une croissance modérée afin de :
 - renouveler la population,
 - permettre un certain dynamisme démographique (environ +1,5 à 2%/an)
- **Anticiper et enrayer les évolutions et tendances socio-démographiques** liées à la fois au vieillissement de la population et au desserrement des ménages.

MAINTENIR, ACCROITRE PROGRESSIVEMENT LA POPULATION

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

...pour freiner le vieillissement de la population
...pour favoriser l'arrivée de ménages jeunes (jeunes couples avec ou sans enfants), ou modestes (employés, étudiants ou personnes âgées...)

HABITAT

- Une croissance de logements qui s'atténue, passant de 35 logt/an dans les années 75 à 90 à 12 logt/an depuis 1999.
- Une certaine pression urbaine qui se traduit par une diminution significative de résidences secondaires et un faible taux de logements vacants.
- Un parc de logements relativement orienté vers une offre de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires : ils représentent plus des 2/3 du parc de résidences principales.
- Un effet de diversification au cours des dernières années (2008 – 2011) , avec une reprise du rythme de constructions neuves et la réalisation de plus petits logements et de petits collectifs (Domaine du Château)

- Un besoin de construction de logements estimé à environ 35 à 37 logements/an pour les 10 prochaines années (pour parer aux besoins du point mort et permettre une croissance démographique).
- Inscrire ce besoin dans le cadre d'une urbanisation endogène, s'appuyant sur le potentiel situé dans les contours urbains du village ou sur les zones à urbaniser inscrites de longue date dans le document d'urbanisme.
- Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer de nouvelles populations (décohabitants, jeunes couples avec ou sans enfants, personnes plus modestes, personnes âgées, etc.)

MAITRISER et ORGANISER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE L'HABITAT

...EN PRESERVANT LA QUALITE RURALE et en MAITRISANT L'ETALEMENT URBAIN

FAVORISER LA MIXITE et LES PARCOURS RESIDENTIELS COMMUNAUX OU COMMUNAUTAIRE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ELARGIE en terme de produits

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une croissance de la population active, liée mais légèrement inférieure à celle de la population générale.
- ... caractérisée par une plus faible part de chômeurs, d'étudiants ou de personnes au foyer par rapport aux moyennes départementales.
- Une commune plutôt résidentielle avec un faible taux d'emploi (0,49 emploi/hab pour 0,79 pour l'Essonne)
- Des activités et emplois tournés vers le secteur tertiaire et les services
- Particularités du *profil économique marollais*:
 - de grandes activités le long de la voie ferrée, de la RD19 et la RD26
 - une agriculture encore bien présente (55 % du territoire sont des terres agricoles pour une seulement 49% en moyenne en Essonne).

- Développer le bassin d'emplois, disposant d'un potentiel important d'actifs dans un secteur aux franges des zones résidentielles rurales du Département
- Développer les activités sur le territoire en s'appuyant sur les atouts d'une bonne desserte par les infrastructures de transports (RD 19, RD 26 et chemin de fer)
- Dynamiser l'activité locale en proposant des potentiels d'accueil d'activités à travers :
 - des démarches en faveur de l'implantation de commerces et des services de proximité pour la vie quotidienne des habitants et l'animation du bourg (ex Avenue Agoutin).
 - le maintien et le développement des activités rurales et agricoles

ETABLIR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT – EMPLOI à l'échelle départementale et communautaire

NE PAS COMPROMETTRE L'AVENIR DU DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES le long de la RD 19 et de la voie ferrée et INSCRIRE CES AMENAGEMENTS DANS LE CADRE DE LA REFLEXION A L'ECHELLE DE LA CCA et des Communautés voisines (CAVO, CCVE)

FAVORISER LA SAUVEGARDE DE L'ACTIVITE DE PROXIMITE (commerces, services, artisanat, entreprises libérales)

MAINTENIR ET DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET RURALE

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipements adapté aux besoins des habitants, et en relation avec sa strate démographique.
- Une commune sous l'influence des pôles urbains voisins pour des équipements et services plus complets (pôle Brétigny sur Orge au Nord et pôle Arpajon/RN20 à l'Est).
- Mais de forts atouts attractifs avec la présence de la Gare de Marolles et de services de proximité (commerces, services, etc.)
- Une organisation cohérente des équipements dans le Bourg, regroupés sur plusieurs noyaux dans le centre ancien (avenue Agoutin, Grande Rue, Av. Charles de Gaulle) et facilement accessibles.

- Conforter et adapter les services locaux de proximité pour les habitants :
 - autour de la rue principale
 - sur l'espace socio-culturel de la Ferme et le Nord du Clos du Montmidi
 - autour de l'avenue Agoutin
- Poursuivre le développement et la contribution à l'offre intercommunale (CCA) autour du pôle Gare :
 - réflexion sur le développement d'un pôle de transports multimodal
 - développement de l'accessibilité à la gare
 - renforcement et valorisation des services et équipements dans le périmètre d'études

ADAPTER LES STRUCTURES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE PROXIMITE DES HABITANTS

CONFORTER et VALORISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE CENTRE VILLE (avenue Agoutin notamment)

INSCRIRE CERTAINS BESOINS A LONG TERME DANS LA REFLEXION INTERCOMMUNALE SUR LE POLE GARE ;

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES

- Un territoire à dominante rurale en limite de la ceinture verte de l'Île de France, visant le maintien des espaces naturels franciliens dans l'entité de la vallée de l'Orge.
 - Un territoire communal inscrit dans le plateau agricole de Brétigny, comptant parmi les terres agricoles les plus riches du département.
 - Un territoire composé à 60% d'espaces agricoles et naturels, boisés ou paysagers, issus des anciens grands domaines présents sur la commune (parc des Tournelles, parc du Château, parc Gaillon, Clos du Mont midi) ou de massifs boisés protégés (Forêt de Cramart)
 - Des éléments paysagers à préserver :
 - perspectives et vues sur les espaces agricoles et la silhouette du village
 - axes et perspectives historiques à préserver dans le bourg (av Agoutin, av Charles de Gaulle et Grande rue)
 - plantations et alignements d'arbres intéressants (av. Charles de Gaulle, RD26, avenue Agoutin)
 - lisières des massifs boisés (sud de la commune bois de Cramart)
- Peu d'espaces naturels font l'objet de protections diverses. Le PLU constitue donc un outil essentiel pour leur maintien et leur valorisation.

- Pérenniser l'activité agricole et redonner des espaces à urbaniser à l'agriculture en relation avec l'amélioration de la cohésion du bourg.
- Veiller et favoriser la bonne cohabitation des pratiques des agriculteurs et du fonctionnement urbain (circulations,
- Préserver les grandes coupures paysagères et agricoles autour du bourg en attendant les conclusions de la réflexion sur le potentiel des zones de développement autour de la Gare et des zones d'activités (liée à l'étude communautaire en cours sur le pôle Gare).
- Limiter l'évolution des zones urbaines sur l'espace naturel ou agricole
 - ...en redonnant des espaces prévus pour l'urbanisation dans l'ancien POS à une destination agricole et pérenniser ces espaces aux fonctions paysagères, écologiques et agricoles diversifiées.
- Préserver les parcs et jardins structurants dans le bourg, qui participent à la trame verte communale et à la préservation de la biodiversité locale.

PRESERVER LES ESPACES RURAUX ET AGRICOLES QUI FORGENT L'IDENTITE DU TERRITOIRE

PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET RURALES DU TERRITOIRE

- espaces boisés
- espaces agricoles
- milieux paysagers des parcs et anciens domaines

PRENDRE EN COMPTE LES QUELQUES ESPACES PROTEGES ET LES MILIEUX A SENSIBILITE ECOLOGIQUE

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

- Un village regroupé et organisé autour des axes historiques préservés : RD26, RD8.
- Des axes et perspectives à qualifier (avenue Agoutin) ou à valoriser et préserver (axe Charles de Gaulle- Grande Rue) ou à requalifier (avenue de la Gare).
- Des constructions identifiées sur le territoire communal comme devant faire l'objet d'une attention particulière : patrimoine d'intérêt historique, bâti ancien et patrimoine rural dans le bourg (corps de fermes, maisons de bourg rurales, maisons bourgeoises...).
- Des entrées de ville à préserver et à valoriser à partir des axes structurants de la commune

- Protection et valorisation du bâti rural et du patrimoine bâti.
- Identification des bâtiments remarquables et maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine.

PRESERVER LES QUALITES d'organisation du village structuré autour de son axe ancien historique et des perspectives ou anciens domaines (parcs publics ou privés) à préserver

PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE, RURAL ou ARCHITECTURAL REPERE

VALORISER LES ENTREES DE VILLE DE MAROLLES (RD26, RD117, RD8)

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

CIRCULATIONS ET DESSERTE

- Une commune bien desservie par les des infrastructures importantes (RD19, RD117, RD26 et RD8, voie ferrée)
- Des trafics importants sur les principaux axes de la communes : RD26, RD8, RD19, RD117.
- Une desserte locale relayée par un réseau secondaire de voies de quartiers pouvant poser des difficultés sur les quelques axes majeurs traversant le Bourg (Av. Charles de Gaulle, Grande Rue, routes d'Evry ou de Saint Vrain).
- Des enjeux de sécurité routière à prendre en compte sur les départementales dont les tracés rectilignes favorisent l'automobile et les vitesses hors agglomération et en entrées de ville
- Des migrations domicile-travail « sortantes » importantes, la plupart en véhicule particulier
- Une offre de transports en commun relativement bien développée et bénéficiant des atouts de la présence de la Gare.
- Mais un fonctionnement de la Gare à améliorer notamment en raison de son attractivité vis-à-vis des communes voisines
- Des circulations douces plutôt axées sur le réseau rural, agricole et accès aux espaces naturels ou de loisirs.

- Une desserte efficace de la commune avec les centres urbains proches et aussi éloignés
- Des trafics qui se renforcent sur les axes structurants de la commune et à maîtriser au gré des perspectives de développement et renouvellement urbain dans le bourg ou les communes voisines du Sud.
- Une qualité des entrées de ville à préserver et une sécurité des piétons à renforcer, compte-tenu de l'augmentation du nombre de véhicules et du trafic automobile.
- Une politique de développement de circulations douces à poursuivre en vue de liaisons entre les différents pôles urbains et équipements de la commune
- Améliorer l'accessibilité à la gare et favoriser le développement d'un pôle multimodal dans le cadre de l'étude communautaire avec la CCA

AMELIORER LA DESSERTE ET DE LA SECURITE SUR LS GRANDS AXES

DEVELOPPER UN POLE MULTIMODAL AUTOUR DE LA GARE (réflexion de la CCA)

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE CIRCULATIONS DOUCES OU DE LIAISONS TC au sein du village

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE, RISQUES et ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE

EAU : la commune n'est pas concernée par le passage de cours d'eau. Toutefois, un réseau de mares et de fossés est présent sur les espaces agricoles et naturels.

La commune est à cheval sur deux bassins versants : la Juine et l'Orge

AIR : les principales sources de pollution sont liées aux infrastructures de transports. Les rejets polluants sont inférieurs aux seuils réglementaires

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS : les RD et la voie ferrée engendrent des nuisances sonores.

De plus la RD19 est classée voie à grande circulation et soumise à l'article L111.1.4 du CU.

RISQUES NATURELS : deux types de risques : inondations par remontées de nappes (aléas forts), retrait et gonflement des argiles (aléa moyen)

RISQUES TECHNOLOGIQUES : ils sont liés au passage de canalisations de transports de gaz et d'électricité et à l'existence de quelques installations classées.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire, assurée par le SICTOM. Mise en place du tri sélectif et prise en compte des plans de gestion applicables (PEDMA, PDG BTP)

POTENTIELS EN ENERGIE : Géothermie et Bois énergie favorables dans le secteur

- Pérenniser et entretenir le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Faciliter des dispositifs de traitement individuels de traitement et d'écoulement des eaux pluviales.
- Informer sur les risques d'inondations par remontées de nappes ou de stagnation des eaux de surfaces liées au faible relief
- Limiter l'urbanisation à vocation résidentielle ou d'équipements dans les secteurs soumis aux nuisances
- information sur les risques liés au passage des grandes canalisations au Sud et à l'Est du territoire (lignes HT et canalisation Gaz)
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère

LIMITER ET INFORMER LES HABITANTS ET PETITIONNAIRES SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES

- inondations,
- zones de bruit,
- risque de mouvements des sols

MAITRISER LES REJETS DIVERS

- gestion de l'assainissement et des rejets d'eaux

MAITRISER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE et contribuer à la réduction des gaz à effets de serre

I.2. Les choix effectués pour élaborer le PADD et les OAP

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme, il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire. Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

Sa formalisation s'appuie sur les enjeux et objectifs identifiés dans les pages précédentes. Elle vise également à répondre et à prendre en compte les éléments territoriaux mis en exergue dans la note d'enjeux adressée par la préfecture en Octobre 2012 au cours de la procédure d'élaboration du PLU :

■ Les enjeux généraux liés au territoire de Marolles dans son contexte élargi

1. Répondre aux besoins de toutes les populations

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un objectif de 30 à 40 logements /an dans le PLHI actuel sur la période 2009-2014 | <p><i>Un objectif « étiré » de 35 à 37 logts/an défini pour 2013- 2023 dans le PLU avec la programmation de plusieurs opérations :</i></p> <p><i>à court terme 2013 -2018 (compatible avec PLHI) : environ 150 logements sur le centre ville – avenue Agoutin et le Secteur AUG – route de Saint Vrain</i></p> <p><i>A long terme 2018 -2025 plus de 250 logements dans le cadre de la réflexion sur le secteur de la Gare.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diversification résidentielle vers des logements adaptés aux seniors et aux plus jeunes pour renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune | <p><i>Un rééquilibrage de la production de logements via des OAP (centre ville, entrée de ville route de Saint Vrain, secteur Gare)</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Problématique des Gens du Voyage : installés à la Pierre Grise sur des terrains RFF. Des populations à reloger. | <p><i>Confirmation de l'inscription d'une aire UL * spécifique pour logements adaptés et accueil de caravanes pour Gens du Voyage</i></p> |

2. Analyser les évolutions possibles des zones d'activités

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le taux d'emploi de la commune (0,49 en deçà de la moyenne départementale), en s'appuyant sur : <ul style="list-style-type: none"> - le développement du secteur Gare | <p><i>L'étude d'aménagement du secteur de la Gare menée par la CCA dans un périmètre élargi doit permettre de répondre à plusieurs thématiques imbriquées essentielles sur le devenir du territoire de l'Arpajonnais et de la commune : renforcer et développer l'attractivité économique, développer l'habitat et les services à proximité de transports structurants, développer un pôle multimodal autour de la gare de Marolles et créer une identité urbaine autour de l'avenue de la Gare et la RD26.</i></p> <p><i>Dans l'attente des conclusions de cette étude, les potentiels de développement économique inscrit au PLU sont « gelés » et devront faire l'objet d'une modification ou révision pour leur mise en œuvre ou leur évaluation.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation et l'intensification des fonciers des zones d'activités existantes (les Cochets, la Marnière et la Pierre Grise) | <p><i>Intégration des ZAC dans le PLU et pérennisation valorisée des potentiels au Nord de la RD19.</i></p> |

- **la gestion économe de l'espace** : les extensions potentielles inscrites dans le PLU devront être justifiées au regard des besoins du territoire et des stocks existants avant leur réalisation.

L'orientation de développement économique est effectivement confirmée à long terme au Nord de la Commune, le long de la RD19 et de la voie ferrée.

Toutefois, un périmètre de servitude L123.2a du CU permet de geler ce développement en attendant les conclusions d'études plus approfondies sur l'opportunité, la faisabilité et la mise en œuvre de ce développement éventuel ainsi que les conditions de sa mise en œuvre (phasage au regard d'autres projets dans le secteur).

- **un phasage des zones et aménagements** serait à préciser

Phasage dans le cadre du secteur Gare. Ce phasage est établi par l'instauration du périmètre d'études L123.2a du CU qui conditionne la modification ou révision du Plu aux conclusions de l'étude communautaire sur le pôle Gare élargi.

3. Intensification urbaine et liens avec les polarités principales

- **Promouvoir une urbanisation endogène** dans une logique d'intensification des tissus existants.
- **Mettre en valeur les centralités du territoire** : centre ville, secteur gare et avenue Charles de Gaulle.

- *l'identification d'un faible potentiel mutable au sein des zones bâties mais la délimitation de secteurs de projets d'ensemble identifiés par des OAP (voir ci-après) permet de mettre en avant la volonté de la commune de promouvoir une urbanisation endogène.*
- *Par ailleurs, elle redonne des espaces à l'agriculture (anciennes zones NA au Nord-Est du Bourg) assurant ainsi une meilleure cohésion du Bourg.*

Sur le centre ville :

Propositions d'OAP et règlement adapté au projet le long de l'Avenue Agoutin.

Sur le secteur Gare :

Etude d'aménagement du secteur Gare avec la CCA en cours – Proposition d'un périmètre d'étude L123.2a du CU

Sur l'avenue Charles de Gaulle :

- Trait d'union entre les deux secteurs précédents où il convient de réaménager les espaces publics en vue de favoriser les liaisons vers la gare
- Proposition d'un schéma de circulations à l'échelle de la ville
- Restructuration des abords de la voie par des fronts urbains en s'appuyant sur une thématique commerciale à développer le long de cette avenue.

Pérenniser et favoriser le développement de l'activité commerciale dans le centre ville

- *faciliter son accessibilité, en améliorant notamment la répartition et le fonctionnement du stationnement.*
- *favoriser l'implantation de petits commerces en ouvrant des possibilités pour des locaux commerciaux sur un axe central et des centralités à définir (Gare et/ou centre ville)*

Légère densification opérée via le règlement

4. Réduire la consommation énergétique du territoire

- Réduire les émissions de GES en agissant sur :
 - les mobilités (développement des circulations douces et développement des dessertes en transports en commun)
 - inciter à la rénovation thermique des bâtiments et valoriser le potentiel d'utilisation d'énergies renouvelables (art.15 des PLU et formes urbaines plus durables avec toits terrasses...)

Objectifs inscrits et dispositions réglementaires diverses en faveur des ces objectifs

Inciter au développement des technologies numériques et haut débit dans les zones d'activités et dans les zones urbaines en lien avec les opérateurs.

5. Préserver les espaces ouverts

- Préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF
 - *Ils sont préservés et leur protection reconduite dans le PLU (zones naturelles et protection en Espaces Boisés classés + préservation des lisières)*
 - *Ajustements sur le Parc du Clos du Mont Midi en vue de favoriser la valorisation de la Ferme (espace socio-culturel en centre ville) de renforcer la sécurité des usagers et des enfants par des stationnements publics excentrés et des liaisons douces nouvelles*
 - *Possibilités de compensation avec classement en ENS (en cours d'études avec CG)*
- Pérenniser et maintenir l'activité agricole
 - *Préservation des espaces agricoles lutte contre le mitage et maintien des surfaces agricoles (prise en compte de la SMI), protection renforcée des certains espaces agricoles (classement en A*)*
 - *Etude en vue du report de zones d'urbanisation future à vocation économique à l'Ouest de la VF dans le cadre de l'étude sur le secteur Gare*
 - *« Restitution » pour pérennisation d'espaces à l'agriculture à l'Est et dans le cadre du transfert cité ci-avant*

6. Prendre en compte les risques

Assurer une meilleure gestion de la ressource en Eau

- *en limitant les débits de fuite dans les réseaux publics et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols y sont favorables (présence d'argiles)*
- *en incitant à la récupération des eaux de pluies*
- *en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées et poursuivant les actions avec le SIVOA*

Maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets

- *Inciter à l'enfouissement des conteneurs ou bennes.*
- *Prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.*

Limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports avec notamment :

- *des aménagements spécifiques concernant le bruit dans le cadre du développement de zones d'activités et de services le long des voies bruyantes*
- *la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions. En outre, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 et à ses futures actualisations, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les*

prescriptions constructives liées aux différents niveaux sonores.

Informers sur les risques de mouvements de terrains

- *A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations)*

■ Les évolutions et obligations issues du contexte intercommunal

Le SDRIF

Le SDRIF approuvé en 1994

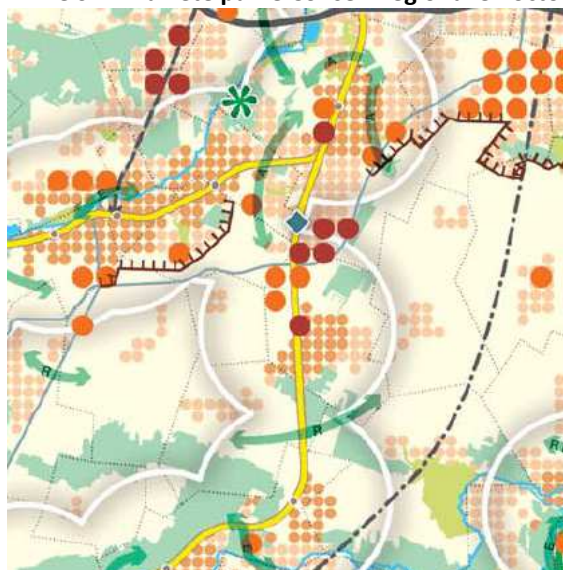


A ce jour, c'est le schéma applicable. Il a pour principal objectif de rééquilibrer l'espace régional. La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique, structurant l'évolution de la région en appui sur des pôles urbains majeurs. Un réseau de transports adapté aux priorités de l'aménagement régional dans le respect de la préservation des espaces naturels contribue à cet objectif.

A Marolles-en-Hurepoix, il prévoit :

- Des zones de développement urbain importantes au Nord et à l'Est en limite de Leudeville ;
- La préservation des espaces boisés et paysagers structurants sur le territoire (parc de l'ancien Château, parc des Tournelles et Bois de Cramart).

Le SDRIF arrêté par le Conseil Régional en octobre 2012



Un nouveau projet de SDRIF a été arrêté en Octobre 2012 et soumis à enquête publique en 2013. Il prévoit des orientations :

- o D'optimisation du tissu urbain sur le Bourg de Marolles
- o Secteur à fort potentiel d'urbanisation autour de la gare de Marolles
- o Des secteurs d'urbanisation le long de la RD19 et de la voie ferrée (capacités de 75 ha et potentiel de densification et valorisation en continuité des ZAE de Brétigny)
- o Préservation de continuités vertes Au Nord et au Sud du territoire.

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
continuité écologique (E), liaison verte (V)



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert
au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Le projet de territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.

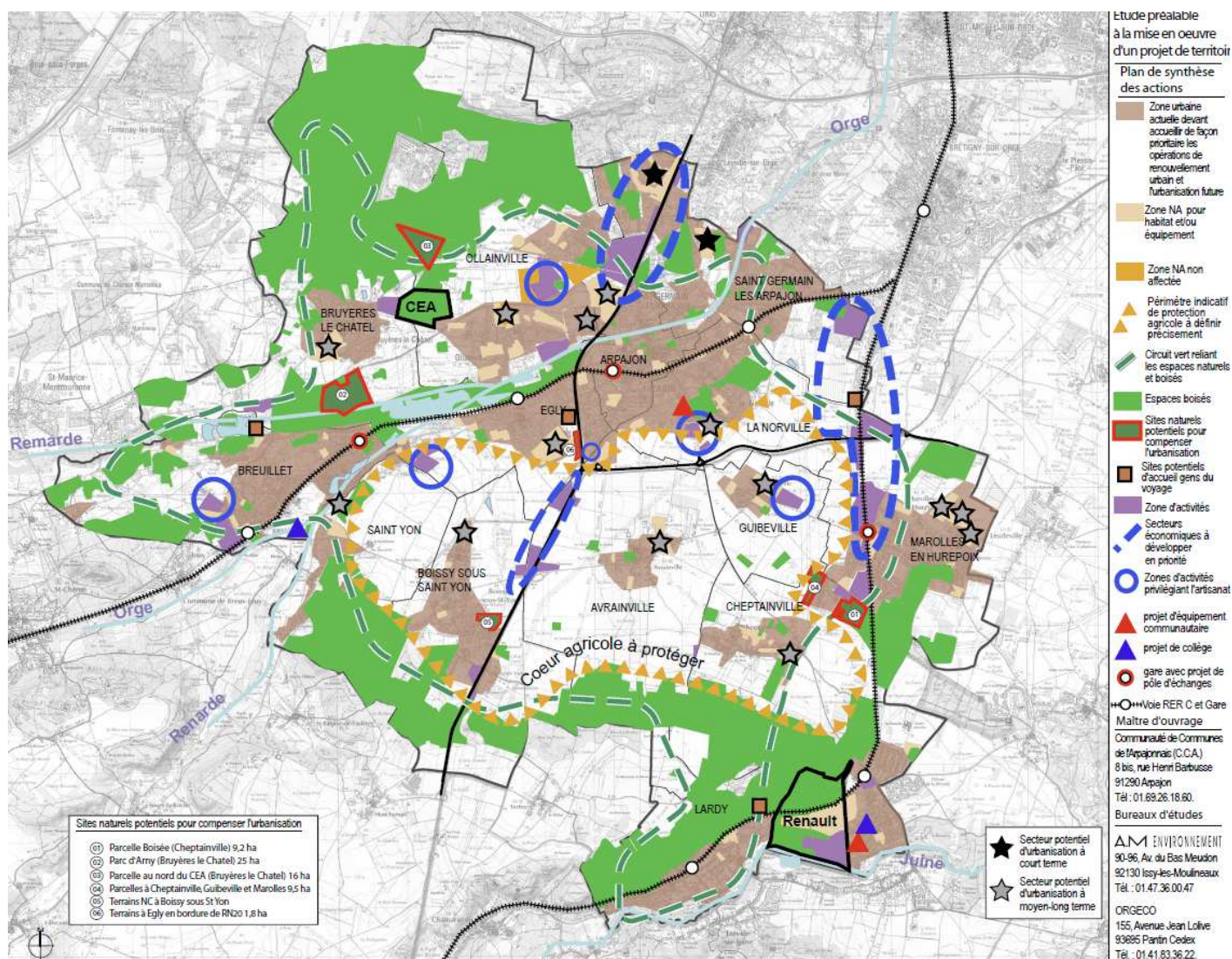
Un projet de territoire a été élaboré sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais en Mars 2006.

Il s'articule autour de 5 grands thèmes :

- Habitat et formes urbaines
- Développement économique
- Equipements
- Espaces naturels et agricoles

Pour la commune de Marolles en Hurepoix, ce projet de territoire identifie clairement :

- o Le développement du pôle d'échanges de la Gare
- o Le développement économique le long de la voie ferrée jusqu'à St Germain les Arpajon et Brétigny sur Orge
- o Un potentiel de développement à long en limite avec Leudeville.



Le Programme local de l'Habitat de la CC de l'Arpajonnais

La CCA a adopté le 17 décembre 2009 son Programme Local de l'Habitat (PLH). Outil d'anticipation des besoins en logement sur une période de 6 ans (2010-2016), ses axes sont multiples :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants et à fort potentiel)
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés

- Répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement (les personnes défavorisées, les étudiants, les personnes âgées ou handicapées, les gens du voyage...)
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de la CCA.

Ces axes se déclinent en orientations, traduisant les actions et principes suivants :

- Programmation de logements,
- Action foncière,
- Amélioration du parc privé,
- Qualité de l'Habitat,
- Le logement des publics spécifiques,
- Observatoire du PLH,
- Pilotage, suivi et évaluation du PLH

A Marolles-en-Hurepoix, 235 logements sont programmés sur la période 2009-2015, dont 47 logements sociaux sur la période 2009-2014. La commune s'inscrit parmi les communes du secteur 3 dont les objectifs sont de préserver les formes urbaines existantes et favoriser une urbanisation qui permette une maîtrise de l'étalement urbain. Les densités retenues pour les opérations résidentielles sont : 20 à 35 logts/ha en cœur de commune et 15 à 25 logts/ha en continuité urbaine. (voir page 30 – détail des opérations programmées sur cette période)

■ Les projets et éléments communaux à prendre en compte

Des aménagements et secteurs à projets ont été ou sont en cours de d'études opérationnelles spécifiques ; il sont inscrits et affirmés dans le PLU. Ils portent sur :

- Le cœur de ville
- le secteur Gare « élargi »
- La zone AUG en entrée de ville sur la RD8 depuis Saint-Vrain
- L'amélioration des liaisons entre l'espace socio-culturel de la Ferme via le Clos du MontMidi :
- La valorisation de la Ferme du Puits Sucre

Ces aménagements font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et sont développés en partie I-3 suivante.

■ Le toilettage en vue de la clarification et de la simplification des dispositions réglementaires

Après de nombreuses années d'application du POS, certaines dispositions réglementaires se révèlent inadaptées ou impropres à la réalisation de projets de qualité adaptés aux nouvelles normes de constructions et d'aménagement. Ce toilettage est donc destiné à :

- faciliter une évolution de l'existant,
- clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, en vue de lever certaines ambiguïtés et d'améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et pétitionnaires,
- actualiser et corriger la rédaction des règles ou la présentation graphique.

■ L'intégration des évolutions du contexte juridique et législatif

Par ailleurs, le POS élaboré dans les années 90 ne répond plus aux normes juridiques actuelles. Malgré des évolutions via des procédures multiples, il n'est plus en mesure d'évoluer de manière satisfaisante compte tenu des possibilités procédurales ouvertes par le Code l'Urbanisme.

Sa transformation en PLU permet notamment d'opérer une véritable reformulation des objectifs et des règles de construction en adéquation avec les nouvelles dispositions juridiques et lois applicables aujourd'hui, à l'instar de la loi Engagement pour le Logement, les lois Engagement National pour l'Environnement (ou lois Grenelle 1 et 2), etc.

I.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration de son PLU, la commune a inscrit parmi ses priorités, une double volonté :

- la « reconquête de la ville sur elle-même », notamment l'affirmation de son centre ville ;
- son corollaire, limitation de la consommation d'espaces, en restituant des espaces périphériques anciennement dédiés à l'urbanisation (anciennes zones NA), à l'agriculture et/ou aux espaces naturels.

Ainsi, plusieurs secteurs de renouvellement ou de développement urbains « cristallisent » les principaux enjeux pour l'avenir de la commune et du Bourg :

- **le secteur « Cœur de Ville »** : il constitue un secteur à enjeux prioritaires, qui rentre dans un planning envisagé sur les court / moyen termes
- **le secteur « Gare »** élargi : la complexité des enjeux, la multiplicité des acteurs ainsi que le planning opérationnel envisagé en font un secteur stratégique à « long terme »,
- **le secteur AUG en entrée de ville depuis Saint Vrain,**
- **la Ferme (espace socio-culturel Grande Rue) lié au domaine du Clos du Mont Midi,**
- **la Ferme, rue du puits Sucré.**

Par ailleurs, **le Domaine du Château**, récemment réalisé, fait également l'objet d'OAP. Celles-ci, élaborées à l'occasion d'une modification du POS en 2009 pour la mise en œuvre de l'opération, sont pérennisées à ce jour dans l'attente de la finition de l'opération (conformément au PUP) et de la rétrocession des espaces collectifs à la commune.



■ Secteur « Cœur de Ville »

SITUATION

Le secteur « Cœur de Ville », constitué de parcelles publiques et privées représente environ 5,5 hectares (hors emprises équipements publics existants) et forme un ensemble « central » sur le territoire communal.

Situé de part et d'autre de l'avenue Agoutin, il s'agit d'un **trait d'union historique** Nord/Sud entre l'ancien Château et la Mairie et d'un **trait d'union urbain** Est/Ouest le long de la Grande Rue, entre les quartiers pavillonnaires venus complétés peu à peu l'armature urbaine du cœur de ville.

Il s'agit de prévoir une urbanisation maîtrisée dans le temps prenant en compte la réussite d'une « greffe urbaine », la revalorisation de la perspective historique centrale (avenue Agoutin) et de sa zone d'équipements (tennis, salle polyvalente, gymnase).

OBJECTIFS

Ils sont clairement formulés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du dossier de PLU. Il s'agit de :

De conforter un « maillon » de la stratégie globale de valorisation du Bourg, à l'identité patrimoniale forte au cœur de la commune. Cette opération constitue une opportunité majeure pour :

- la redynamisation et l'extension d'un cœur de ville, qui « s'étire » actuellement de manière linéaire le long de la Grande Rue et de l'avenue Charles de Gaulle ;
- la mise en scène de la perspective historique de l'avenue Agoutin ;
- la reconquête de parcelles sous-occupées en centre ville pour répondre aux objectifs de mixités urbaines et sociales : habitat / services / équipements et création d'une offre diversifiée de logements.

De réaliser une opération de renouvellement urbain visant à :

- améliorer le fonctionnement et l'animation de l'espace urbain,
- requalifier l'image et l'identité patrimoniale de la commune,
- renforcer une centralité dans le cadre d'une mixité des fonctions résidentielles, de services, d'équipements voire de commerces,
- favoriser les déplacements doux de proximité, améliorer le schéma de circulations et organiser la place de la voiture dans le centre.

De concrétiser les ambitions fortes de la commune pour la composition et l'organisation de l'opération à travers :

- la réappropriation et l'organisation d'îlots bénéficiant d'une situation exceptionnelle en Cœur de Ville et à quelques pas de la gare, par une composition urbaine privilégiant :
 - la confortation du centre ville, perpendiculairement à son orientation actuelle, linéaire le long de la Grande Rue et de l'avenue Charles de Gaulle
 - l'articulation de cette confortation autour d'un espace public majeur, le mail paysager redonnant sa noblesse à l'axe historique du Parc de l'ancien château jusqu'à la place de la mairie (avenue Agoutin)
 - une qualité urbaine du front bâti ou des façades principales donnant sur cette avenue
 - des cœurs d'îlots pacifiés, traités en espaces communs paysagers (publics ou résidentialisés)
- la recherche d'une cohérence programmatique, créant et organisant la mixité fonctionnelle et sociale au cœur des îlots et le développement d'une offre diversifiée de logements (locatifs sociaux, accession aidée et accession libre) ;
- la possibilité d'intégration de locaux commerciaux et de services animant l'espace public créé ;
- la création de liaisons nouvelles assurant l'articulation entre les quartiers centraux, les équipements et espaces publics et privilégiant des « perméabilités douces » entre les îlots
- l'intégration d'une démarche de développement durable (éventuelle démarches AEU et HQE pour les bâtiments notamment dans le domaine des énergies renouvelables).

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme mixte	DES LOGEMENTS : un programme global conforme aux densités préconisées dans le Programme Local de l'Habitat (25 à 30 logts/ha) composés de : ▪ 15 à 20 % de logements individuels en accession libre, assurant la transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UAa (articles 1 et 2)

	55 à 60 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective.) en accession libre ou à prix modérés, et en location. - au moins 25% logements locatifs sociaux, DES EQUIPEMENTS et SERVICES DE PROXIMITE , participant à l'animation du Cœur de ville.	
La valorisation de l'axe historique et des espaces publics du quartier	Un mail paysager sur l'avenue Agoutin pour préserver et mettre en scène la perspective entre la Mairie et l'entrée du Parc de l'ancien Château, par un aménagement de mail central. L'aménagement des espaces publics liés aux équipements et le renforcement des capacités de stationnement	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UAa Recensement de l'avenue Agoutin au titre de l'article L123.5.7 du CU
La réalisation d'îlots « pacifiés » privilégiant les circulations douces	La conception d'ensemble de ce secteur devra prévoir : une desserte principale depuis les contre-allées le long de l'avenue Agoutin ; des liaisons automobiles « transversales » Est-Ouest, entre la rue de l'Eglise, le mail réaménagé et le Chemin aux Ouailles De plus, elle devra privilégier la conception d'îlot résidentiels « pacifiés » privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces. Le schéma des principes donne les tracés indicatifs d'une organisation souhaitable en termes de liaisons et circulations.	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Une attention particulière sur les enjeux de développement Durable	Formes urbaines et performances énergétiques : Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique vont au-delà des exigences de la RT 2012. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur le mail, le respect de formes urbaines intégrées (plus traditionnelles) sera particulièrement étudié. Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols : des exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots. Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel : Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité). Gestion et mode de collecte des déchets : une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UAa (articles 6,7,8,9,10,11 et 12)
PHASAGE	Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement global à terme mais aussi de tenir compte des impératifs de maîtrise foncière et de phasage de réalisation des opérations de logements, deux tranches possibles ont été définies.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UAa (article 2)

■ Secteur « Gare »

SITUATION

La situation géographique de cette partie de la commune en fait un territoire d'enjeux communaux et communautaires. En effet, par sa position, ce secteur d'environ 27 ha constitue une des entrées de ville et concentre des éléments majeurs de la vie de la commune, notamment la proximité de la gare RER C et son parking, et du supermarché « Carrefour Market ».

Ce secteur est également l'une des entrées du territoire de l'Arpajonnais, dont la centralité a été clairement identifiée dans le projet de territoire, avec l'inscription d'un projet « Pôle Gare ». Il s'agit également de la jonction entre les territoires de l'Arpajonnais, du Val d'Orge et du Val d'Essonne, sur des secteurs en mutation possible depuis la levée, le 1^{er} juillet 2008, du Plan d'Exposition au Bruit lié à la BA 217 et de la disponibilité d'une partie de son territoire.

Le site est en outre bordé par la RD 19, axe majeur du territoire communautaire, qui le dessert d'Est en Ouest et qui croise la ligne RER C, en direction d'Etampes.

Cette situation impose d'avoir :

- Une vision prospective à une large échelle, en définissant des orientations sur les 30 hectares que couvrent la zone d'étude.
- Une réflexion profonde sur les orientations urbaines à donner à ce site.

La volonté de la commune de Marolles d'agir sur différentes unités urbaines et à différentes échelles de temps confirme l'opportunité d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur.

OBJECTIFS

Ils sont clairement formulés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du dossier de PLU. Il s'agit de :

- Affirmer une identité péri-urbaine de la commune de Marolles-en-Hurepoix par le traitement de ses entrées de ville depuis la RD 8 et la RD 26 et le développement de l'habitat.
- Créer et affirmer une volonté de développer un habitat diversifié à proximité des gares, complété par des équipements renforçant les objectifs de centralité inscrits au projet de territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.
- Confirmer une attractivité économique de la commune dans la dynamique portée par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.
- Intégrer ce projet d'aménagement urbain dans un contexte et un environnement plus large que le territoire de la commune et de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, en regard de son positionnement stratégique en matière de développement (centre Essonne, proximité de la RD 19, de la RN20 et de la RN 104, BA 217, voies ferrées).
- Développer ce projet en lien avec les attentes du Plan Local des Déplacements, notamment sur le projet Pôle Gare, dans une dimension intercommunautaire sur les échanges entre les différentes communes du secteur.

Sur l'organisation générale et la répartition des programmes

- **Privilégier une dominante « activités économiques » à l'Ouest des voies ferrées**, autour d'une liaison à développer entre la RD19, la RD 26 et la gare (voie nouvelle reliant la RD26 et la RD19).
- **Privilégier une dominante urbaine et résidentielle à l'Est de la Voie ferrée**, en liaison avec le bourg et le centre-ville relié par l'axe majeur de l'avenue Charles de Gaulle. Ce développement est basé sur la mixité et la diversité des fonctions favorisant une « mise en intensité » urbaine et résidentielle. Il sera déterminé à l'issue des réflexions sur le secteur gare mais devra répondre à :
 - des densités minimales de l'ordre de 45 à 60 logements à l'hectare,
 - la mixité de l'habitat intégrant en particulier un minimum de 30% de logements sociaux à l'échelle globale de l'opération.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Dans l'attente de la fin des réflexions sur le secteur Gare et de la levée de la servitude L123.2a du CU, un certain nombre de principes d'aménagement ont été établis dans le cadre des études de faisabilité.

Sur la dynamisation des fonctions du centre-ville,

- Le développement des fonctions commerciales, de services, d'activités libérales en RDC d'immeubles sera privilégié, afin de créer une dynamique entre la gare et le centre-ville.
- Des possibilités d'implantation d'équipements publics, de services ou de stationnements complémentaires à l'ouest des voies ferrées au sud de la RD8 en lien avec l'avenue Charles de Gaulle et la rue de la gare.

Vers le développement multimodal de la Gare de Marolles (espaces voyageurs, espaces publics et accessibilité de la Gare)

- **Aménagement du Pôle d'échanges modal et de ses accès**
- **Renforcement des capacités de stationnements** aux abords de la gare ;
- **Aménagement du parvis de la gare** et requalification des espaces publics à l'Est des voies ferrées ;
- **Création de liaison entre les deux côtés des voies ferrées**, entre la gare et le pôle intermodal, entre le bourg et les zones d'emplois développées à terme ;

Favoriser une valorisation des entrées de ville Nord et Ouest

- **Requalification entrée de ville Nord par réorientation de la voie principale** qui desservira les futurs quartiers résidentiels
- **Liaisons et « pacification » des voies secondaires de quartier**

MISE EN OEUVRE

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais, compétente en matière d'études et d'aménagement structurants, a été saisie pour réaliser, en collaboration avec la commune, une réflexion sur les potentialités et les opportunités d'aménagement du site afin de proposer des intentions de projet d'aménagement à long terme.

Les réflexions et les études étant complexes, et le nombre d'intervenants multiples, cette réflexion ne pourra pas aboutir avant l'approbation du PLU. Aussi, afin de retenir les enjeux stratégiques d'aménagement de ce site, il a été inscrit dans un périmètre de réflexion, outil relevant de l'article L123.2a du Code de l'Urbanisme :

« celui-ci permet d'interdire, dans le périmètre et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. ».

Ainsi, dans l'attente des conclusions de cette étude d'opportunité et de faisabilité, l'urbanisation du site est « gelée » pendant une durée maximale de 5 ans. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

■ Secteur AUG « entrée de ville » sur la route de Saint-Vrain

SITUATION

Situé sur la route de Saint-Vrain au sud-est du Bourg de Marolles, cet ensemble couvre une superficie de 1,8 hectares.

Inscrit en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle depuis de nombreuses années, le site confirme sa vocation dans le PLU et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en vue d'organiser la densification et la valorisation de ce secteur.

Et ce, pour trois raisons essentielles :

- ❶ Une situation en entrée de ville sur un des axes structurants du centre de Marolles, la RD8
- ❷ Le potentiel qu'il représente, en terme de réalisation de logements ;
- ❸ la possibilité de créer des circulations douces de sécuriser l'arrivée dans le bourg et les zones d'habitat par des aménagements de sécurité sur la RD.

OBJECTIFS

L'urbanisation et l'aménagement de ce secteur doivent permettre de valoriser l'entrée de ville dans le cadre d'un aménagement d'ensemble prévoyant :

- la sécurisation routière de l'entrée de ville
- la réalisation d'un habitat diversifié et dont les franges urbaines seront traitées avec qualité (plantations, harmonie de clôtures, etc.) pour assurer la transition vers les espaces agricoles alentours.
- la création de liaison douce vers le collège.

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme de logements diversifiés, tant dans leur typologie que dans leur financement.	le site doit accueillir une cinquantaine de logements composée de : ■ au moins 25% logements locatifs sociaux, ■ 15 à 20% de terrains à bâtir ou logements individuels en accession libre, ■ 55 à 60 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective.) en accession libre ou à prix modérés, et en location. Leur répartition doit s'inscrire dans les 3 secteurs de localisation préférentielle	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone AUG (articles 1 et 2)
L'aménagement sécurisé et qualitatif de l'entrée de ville	Des aménagements routiers destinés à ralentir les vitesses et « pacifier » les différents usages et moyens de circulations (piétons, cycles, automobiles) sont inscrits : ■ aménagement d'un giratoire marquant l'entrée du Bourg et desservant l'ensemble des futurs logements.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone AUG (articles 3,6, 10 et 11)

	■ aménagement sécurisé de l'entrée de ville Organisation du bâti et des espaces extérieurs des logements doivent créer des ambiances urbaines et mettre en scène l'arrivée dans le Bourg.	
La réalisation de circulations douces et desserte en transports en commun	Réalisation de circulations douces (piétonnes et cyclables) ■ liaisons cyclables vers le collège et le long de la RD (en lien avec le Conseil Général) tel que figuré sur le schéma ci-après. ■ liaisons et ouvertures en circulations douces ■ l'aménagement d'un arrêt de bus (emplacement à définir) en lien avec la RD.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone AUG (articles 3, 6) et emplacement réservé pour réalisation de la liaison douce
Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération ... de manière à assurer son intégration entre des milieux agricoles et naturels et le tissu urbain du bourg	■ En contact avec les zones agricoles ou naturelles (limites sud et Est) : Le choix des éléments de clôtures et de plantations sera réalisé pour assurer une transition douce avec le caractère naturel dominant vers les espaces agricoles ; ■ Le long de la RD et du futur giratoire (au centre) : des traitements plus « urbains » seront privilégiés avec notamment des façades bâties de qualité, structurées et ouvertes sur la route de Saint-Vrain et structurées aux abords du futur giratoire ; ■ En contact avec les quartiers ou constructions limitrophes (au nord) : des espaces ménageant des reculs « courtois » par rapport aux constructions voisines (fonds de jardins, espaces plantés) et minimisant les vis-à-vis directs	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone AUG (articles 7,8, 11 et 13)
PHASAGE ET CONDITIONS DE REALISATION	Aménagement d'ensemble cohérent portant sur au moins 75% de l'ensemble de la zone	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone AUG (article 2)

■ La Ferme (espace socioculturel), via le Clos du Mont Midi

SITUATION

Situé en plein cœur du centre ville, le site est bordé :

- au Nord par la rue principale du Village de Marolles, la Grande Rue à proximité de l'Eglise
- au Sud, par un parc paysager, le Clos du Mont Midi
- à l'Ouest, par la proximité de la Mairie et des espaces publics de sports et loisirs.

Le site de la Ferme est un lieu public qui regroupe un grand nombre d'équipements (Médiathèque, centre de loisirs, halte-garderie, MJC, centre des pompiers, services techniques) dans un ensemble bâti patrimonial intéressant.

Toutefois, compte tenu du regroupement de nombreux équipements, cet ensemble n'est pas valorisé comme il se doit : stationnements dans la cour, problèmes de sécurité et de cohabitation fonctionnelle de ces équipements, etc.

Après le prochain départ du centre de secours et de services techniques vers un autre site de la commune, il est envisagé de réorganiser ce site et de compléter certaines activités par des bâtiments réhabilités

OBJECTIFS

Clairement formulé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du dossier de PLU, Il s'agit de :

- Valoriser la Ferme et les différents équipements qui y sont présents ;
- Améliorer les conditions d'accès, de stationnement et de sécurité sur la cour de la Ferme ;
- Créer des liaisons douces entre cet ensemble et les espaces de loisirs situés à l'Ouest ;
- Maîtriser l'urbanisation et favoriser une petite opération résidentielle sur les terrains ainsi désenclavés à l'arrière de la Ferme.

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
Valoriser la Ferme sur la Grande Rue et améliorer le stationnement aux abords des équipements	Cet ancien corps de ferme accueille aujourd'hui un grand nombre d'équipements publics (Médiathèque, centre de loisirs, halte-garderie, MJC, centre des pompiers, services techniques). Après le déménagement prévu du centre de Secours et des Services Techniques vers un autre site de la commune, il est envisagé de renforcer et d'organiser le stationnement à l'arrière de cet ensemble afin de dégager la cour, dans un double objectif : - De sécurité et de fonctionnement : en effet, la cour est actuellement utilisée pour le stationnement et ouverte à la circulation. Or, cela pose des difficultés pour les enfants et usagers des équipements présents - De valorisation patrimoniale de cet ensemble.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UA, UH et emplacement réservé pour réalisation d'un accès, de stationnement et de liaisons douces. Recensement de la ferme en élément de patrimoine L123.1.5.7 du CU.
réaliser des circulations douces entre les équipements publics de la Ferme et les espaces scolaires, sportifs et de loisirs	Afin de faciliter les liaisons sécurisés et les itinéraires des enfants du centre de loisirs, il est prévu d'aménager une liaison douce entre la cour de la Ferme et les équipements de sports et loisirs et le restaurant scolaire, en bordure du parc du Clos du Mont Midi.	Orientations d'Aménagement et de Programmation emplacement réservé pour réalisation d'un accès, de stationnement et de liaisons douces.
Maîtriser l'urbanisation des terrains désenclavés à l'arrière de la Ferme	Ils <u>seront obligatoirement</u> desservis par la voie nouvelle créée à l'arrière de la ferme.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UH (articles 3)

■ La ferme, rue du Puits Sucré

SITUATION

L'entrée de ville Nord du bourg de Marolles via la RD8 est marquée par une certaine hétérogénéité en venant de la RD19 :

- d'un côté, les zones d'activités constituées le long des voies ferrées, avec de grands volumes dont les abords sont parfois peu qualifiés ;
- de l'autre côté, les espaces agricoles ouvrant de larges perspectives sur le paysage et la « silhouette » boisée du domaine du Château, ainsi que celle du bourg. L'ensemble de la ferme du Puits Sucré constitue un élément repère dans cette perception d'entrée de ville.

Cet espace bâti a, jusqu'à maintenant, reçu une vocation agricole. Toutefois, suite à une réorganisation des activités des agriculteurs propriétaires- exploitants, cet ensemble bâti doit perdre sa vocation agricole à très court terme.

Afin de préserver cet ensemble patrimonial (par ailleurs, élément recensé au titre de l'article L123.1.5.7° du CU dans le PLU), il est envisagé d'encadrer sa reconversion :

- en l'intégrant à la zone UA de l'ancien hameau du Puits Sucré et ainsi en ouvrant des possibilités d'aménagement nouvelles
- en encadrant les possibilités d'évolution via les présentes O.A.P. en relation avec les dispositions réglementaires du PLU.

OBJECTIFS

- **Permettre la reconversion, dans un cadre maîtrisé, de cette ancienne ferme en logements** tout en imposant un programme de logements sociaux dans le cadre d'un programme résidentiel.
- **Préserver le caractère patrimonial de la ferme : cour, bâtiments, murs de pierres, etc.**

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
Par la réalisation d'un programme de logements diversifiés, tant dans leur	Accueillir 30 logements maximum composés de : - au moins 25% logements locatifs sociaux, en s'appuyant sur les volumes existants à préserver. Pour ce type de programme, des aménagements des façades et volumes pourront être acceptés par la	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UA, (articles 1 et 2).

typologie que dans leur financement.	commune. - au plus 75 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg) en accession libre ou à prix modérés, et en location en s'appuyant sur les volumes existants.	
Par la préservation des éléments caractéristiques de l'intérêt patrimonial de cet ensemble	Il s'agit notamment : - de murs de pierres à conserver/restaurer ou à créer/reconstituer sur la rue du Puits Sucré à la place des bâtiments éventuellement démolis ; - des bâtiments principaux autour de la cour de ferme, dont les façades et gabarits pourront faire l'objet d'aménagements ou percées dans la zone cadrée par les limites d'espaces résidentialisés identifiés sur la carte ci-contre. - de la préservation d'une organisation générale autour d'une cour centrale, dont une partie pourra être « privatisée ». Elle doit offrir la perception d'un espace ouvert valorisant pour les façades et bâtis qui le structurent, éventuellement résidentialisé.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UA, (articles 11 et 13). Recensement de l'ensemble en éléments de patrimoine identifié au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
Par une recherche des principes de développement durable	S'agissant de : - Orientation bio-climatique des volumes bâtis ; - Gestion des stationnements et des espaces publics ou communs dédiés aux piétons ou habitants - Préservation d'espaces verts et dans la mesure du possible des arbres de haute tige plus remarquables, aménagement de surfaces perméables en vue d'une régulation des eaux pluviales et rejets dans les réseaux publics	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone UA, (articles 11 et 13).

■ Le Clos Neuf « Domaine du Château »

Ce secteur a fait l'objet d'une modification du POS en 2009, afin de permettre son urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce secteur est aujourd'hui urbanisé et près d'être achevé par rétrocession des espaces collectifs. Toutefois, cette rétrocession n'a pas encore eu lieu et le Projet Urbain Partenarial mis en place n'est pas caduc. Les OAP sont donc conservées.

Ces OAP précisent notamment :

- les principes de dessertes et de circulations
- les principes de paysagement

II – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

II.1. Généralités

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

ZONES URBANISEES

- **Zones UA** : centres anciens
- **Zones UAa** : prolongement du centre ville le long de l'avenue Agoutin.
- **Zones UG** : ensembles d'habitat résidentiel diversifié et dense
- **Zones UH** : ensembles d'habitat individuel plu diffus. Les secteurs UHa et UHb correspondent à l'opération récente du Clos Neuf ou Domaine du Château
- **Zones UI** : secteurs d'activités présents sur le territoire. Ils comprennent les ZAC de la Mare de l'Eau et la ZAC de la Marnière.
- **Zones UL et UL*** : Ces zones concernent des secteurs accueillant des équipements publics ou privés, des services d'intérêt collectif, ou l'accueil d'habitat adapté et/ou l'accueil de Gens du Voyage.

ZONES A URBANISER

- **Zones AU**, incluses dans un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique à l'échelle intercommunale à proximité de la gare de Marolles : elles concernent notamment les abords de la Gare et des grands axes de transports (voie ferrée, RD 19, etc.).
- **Zones AUG** : route de saint Vrain, une zone à urbaniser de longue date confirmée et dont les règles d'urbanisation sont adaptées au gré des évolutions souhaitables d'aménagement.
- **Zone AUI**, zones d'urbanisation future dont la vocation économique est affirmée, mais dont urbanisation est, toutefois, soumise à :
 - un aménagement cohérent et qualitatif le long des axes à grande circulation (au Nord de la RD19, voie ferrée, etc.)
 - une constructibilité limitée dans l'attente de l'étude relative au secteur Gare et au développement d'un pôle multimodal.
- **Zones AUIa et AUIb**, qui concernent des extensions urbaine à vocation d'activités en continuité des zones d'activités au Nord de la RD19 (AUIa) et au Sud de la commune (AUIb).

ZONES NATURELLES ET AGRICOLLES

- **Zones N** : Cette zone regroupe les espaces boisés classés et ensembles protégés et non constructibles, en raison des qualités du site et de leur intérêt esthétique et écologique
- **Zones N* et NI*** : Cette zone regroupe les espaces paysagers et arborés, mais partiellement bâtis. Elles concernent notamment le parc du Clos du Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (NI*). Leur vocation naturelle est affirmée mais les constructions existantes peuvent évoluer de manière limitée et très encadrée.
- **Les zones A** regroupent les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique et autorisent des installations et constructions strictement nécessaires aux exploitations agricoles.
- **La zone A*** englobe les espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée, pour leur intérêt remarquable dans les paysages (perspectives et vues à préserver).

II.2. Présentation des différentes zones et sous-zones

La zone UA : Elles englobent le centre et les noyaux de tissus anciens et historiques, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique. Elles doivent évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante et en respectant les formes architecturales traditionnelles (bâti d'intérêt patrimonial, alignement bâti, anciens corps de fermes et cours communes, etc.), tout en préservant et dynamisant ses fonctions de centre-bourg.

La zone UAa : Cette zone correspond à l'extension du centre ville le long de l'avenue Agoutin, perspective historique majeure entre la mairie et l'ancien château. Il s'agit d'un secteur sous-exploité au cœur du bourg de Marolles. Son évolution doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, mettant en scène la perspective historique de l'avenue.

La zone UG : Elles correspondent à des ensembles d'habitations diversifiées (constructions généralement implantées en retrait par rapport à la voie publique, mais sur une ou deux limites séparatives). Elles sont peu amenées à évoluer. Le PLU veille à respecter les fonctions existantes (habitat, activités de proximité compatibles avec l'habitat) et les formes urbaines (hauteur, implantation du bâti, etc.).

Les zones UH, UHa et UHb : Elles englobent les quartiers pavillonnaires et se caractérisent par des formes urbaines de maisons individuelles (constructions généralement édifiées en retrait par rapport à la voie publique et des limites séparatives).

Toutefois, ces dispositions varient selon les contextes : ainsi, *les secteurs UHa et UHb* contiennent des règles spécifiques à l'opération récente du Clos Neuf (Domaine du Château) assurant une plus grande mixité des formes d'habitat.

La zone UI : Ces zones correspondent aux secteurs d'activités présents sur le territoire et sont destinées à conforter et valoriser les activités économiques à caractère industriel, artisanal, hôtelier, tertiaire-bureaux, qui occupent des surfaces importantes, qui ne sont pas aisément compatibles avec l'habitat et qui doivent bénéficier d'accès simples et facilités.

Les zones UL et UL* : Ces zones concernent les secteurs d'équipement public et collectif.

*Le secteur UL** est réservé à l'accueil d'habitat adapté et/ou l'accueil de Gens du Voyage, proposé dans le cadre des obligations légales de la commune.

L'objectif est de conforter ces zones d'équipements, en facilitant leur aménagement pour améliorer leur fonctionnement et répondre aux besoins de la population.

La zone AU : Il s'agit de réserves d'urbanisation future, à vocation mixte ou à définir à ce stade : elles concernent notamment les abords de la Gare et des grands axes de transports (voie ferrée, RD 19, etc.). Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aboutissement de la réflexion sur le secteur « Gare » menée avec la Communauté de Communes et se fera par une procédure d'adaptation du PLU, impliquant une consultation des habitants et une enquête publique.

La zone AUG : Située sur la route de Saint-Vrain, cette zone à urbaniser est maintenue et confortée pour valoriser l'entrée de ville dans le cadre d'un aménagement d'ensemble conditionné par :

- la sécurisation routière de l'entrée de ville
- la réalisation d'un habitat diversifié et dont les franges urbaines seront traitées avec qualité (plantations, harmonie de clôtures, etc.) pour assurer la transition vers les espaces agricoles alentours.

La zone AUI : Ce sont des zones d'urbanisation future dont la vocation économique est affirmée. Leur urbanisation est, toutefois, conditionnée par un aménagement d'ensemble, respectant certaines dispositions spécifiques d'aménagement cohérent et qualitatif le long des axes à grande circulation (au Nord de la RD19)

Les zones AUla et AUlb :

la zone AUla correspondent aux ensembles boisés de la commune, protégés et non constructibles, en raison des qualités du site et de leur intérêt esthétique et écologique.

la zone AUlb sont des espaces paysagers et boisés, mais partiellement bâtis. Elles concernent notamment le parc du Clos du Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (N*I). Leur vocation naturelle est affirmée mais les constructions existantes peuvent évoluer de manière limitée et très encadrée.

Zones N, N*et NI* :

Les zones N correspondent aux ensembles boisés de la commune, protégés et non constructibles, en raison des qualités du site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Les zones N* sont des espaces paysagers et boisés, mais partiellement bâtis. Elles concernent notamment le parc du Clos du Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (N*I). Leur vocation naturelle est affirmée mais les constructions existantes peuvent évoluer de manière limitée et très encadrée.

Zones A et A*:

Les zones A regroupent les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique et autorisent des installations et constructions strictement nécessaires aux exploitations agricoles.

La zone A* englobe les espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée, pour leur intérêt remarquable dans les paysages (perspectives et vues à préserver).

III.2. Evolutions générales des zones

S'inspirant du zonage du POS en vigueur, le PLU introduit les dispositions liées au contexte territorial, à l'intégration des projets et réflexions sur le territoire et les évolutions liées au contexte juridique (Loi SRU, Loi engagement national pour le logement et Lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT. Ainsi, les évolutions générales sont les suivantes :

Les zones urbaines

DU POS actuel			... Au PLU 2013	
UA	Tissu ancien	conservée	UA	Tissu ancien
UAz	... concerné par la zone de Bruit C	supprimée		
UEz	Quartier d'habitat social (parc de Gaillon)	intégrée en ...	UG	tissu résidentiel dense
UG	Ensembles d'habitations indiv. denses	conservée		
UGz	... concerné par la zone de Bruit C	supprimée		
UH	Ensembles d'habitations pavillonnaires	conservée	UH	Tissu résidentiel moins dense
UH_z	 concerné par la zone de Bruit C	supprimée		
UI	Zones d'activités économiques	conservée	UI	Zones d'activités économiques
UI_z	 concerné par la zone de Bruit C	supprimée		
UI_y	 concerné par la zone de Bruit B	supprimée		
UL	Zone d'équipements publics	conservée	UL	Zone d'équipements publics
UL	secteur centre ville	intégrée en ...	UAa	extension Centre ville secteur Agoutin
UL*	Zone pour accueil de caravanes	conservée	UL*	Zone pour accueil de gens du Voyage

Les ZAC : elles doivent être intégrées dans le PLU – (suppression de ZAC à prévoir)

DU PAZ-RAZ actuel			... Au PLU 2013	
ZAC	ZAC de la Mare de l'Eau	règlements de ZAC à adapter	UI	zones d'activités économiques
NAUI2	ZAC de la Marnière		UI	zones d'activités économiques

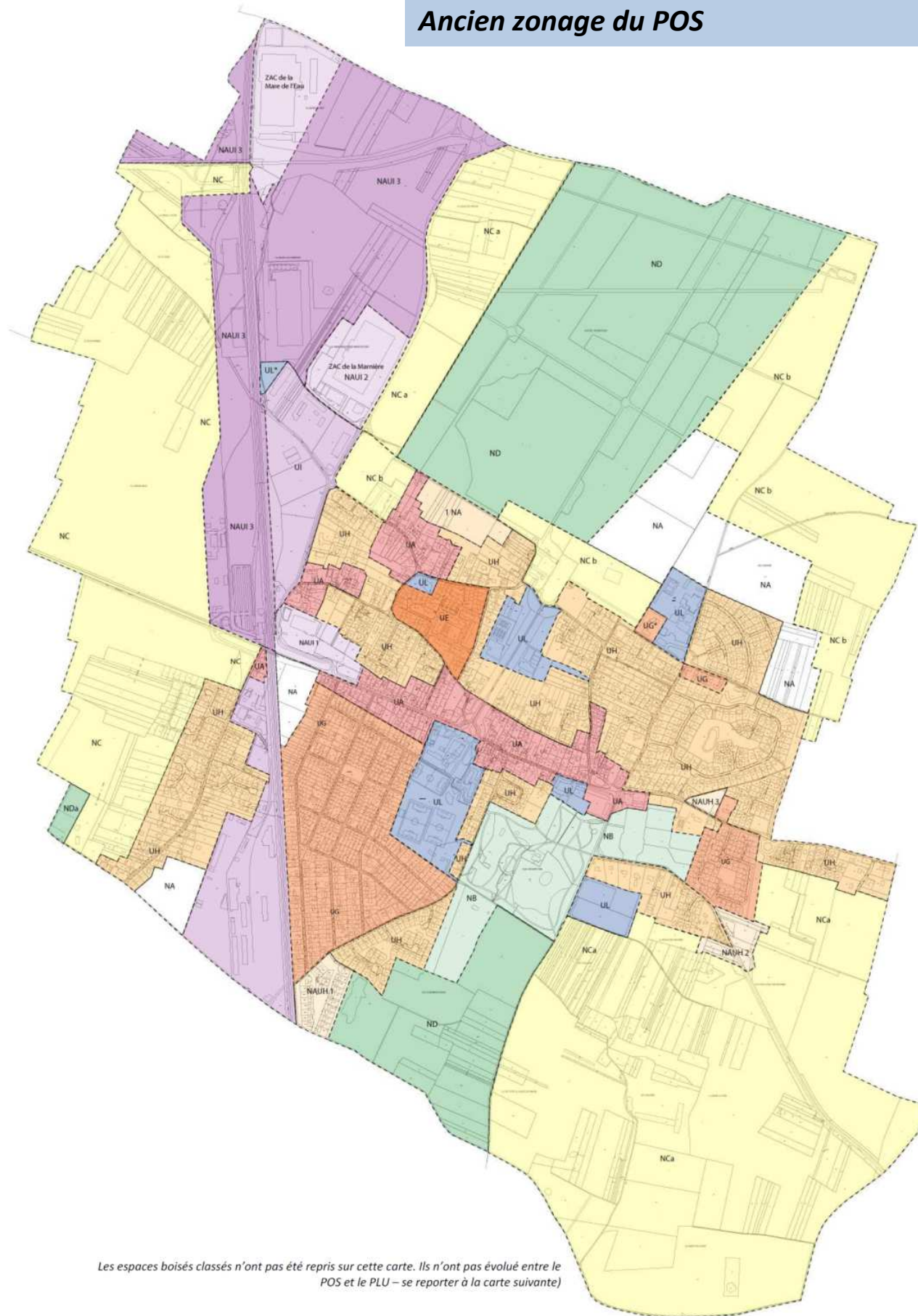
Les zones à urbaniser

DU PLU actuel			... Au PLU 2013	
NA	Réserves d'urbanisation future 1. Limite sud de la commune vers Cheptainville 2. Sud Rd 26 proche gare 3. Nord-ouest du bourg	Evolutions et/ou suppressions	AUIb	1. Extension zones d'activités existante
			AU	2. réserve d'urbanisation dans le cadre de la réflexion sur le périmètre d'études L123.2a du CU sur le pôle Gare
			A	3. Nord-ouest du bourg : <u>restitution à l'agriculture</u>
NAz	... concerné par la zone de Bruit C	supprimée		
NAUH 1,2 et 3	Urbanisation future dans amgt d'ensemble : 1.carrières rouges, 2.Mare au Noir, 3.Valvoline	1 intégrée en UH 2 préservée en AUG 3 intégrée en UG	AUG	Urbanisation future dans amgt d'ensemble : Entrée de ville Est (Mare au Noir = Zone AUG Route de St Vrain)
1NAa et 1NAb	CLOS NEUF(Nexity) ayant fait l'objet d'une modification du PLU en 2009	intégrée en ...	UHa et UHb	CLOS NEUF –Domaine du Château
NAUI Z1	Secteur centre commercial		UA	Secteur Carrefour Market- avenue de la Gare
NAUI-Z-Y-3	Nord de la commune	intégrée en ...	AUIa	Zones d'urbanisation future à vocation économique (+L111.1.4 du CU)
			AU	Urbanisation conditionnée par le périmètre d'études L123.2a du CU et par une modification du PLU

Les zones agricoles et naturelles

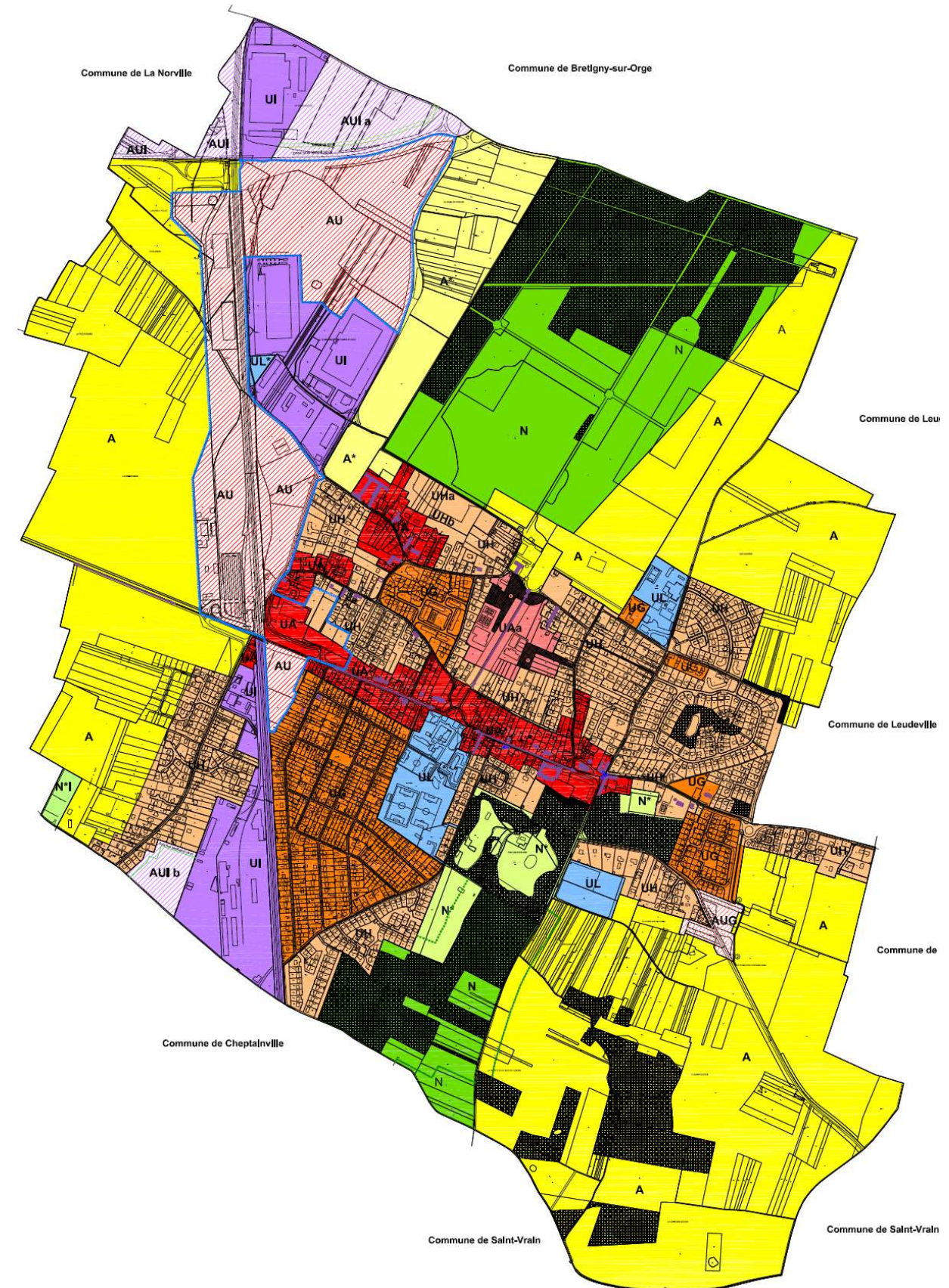
DU PLU actuel			... Au PLU 2013	
NB	Parc paysager et bâti	contours modifiés	N*	Zone naturelle à constructibilité limitée
ND	Espaces naturels à préserver	Conservée	N	Espaces naturels ou paysagers
NDa	 autorisant les eqpts légers	Conservée	N*L	limite Avrainville
NCa	Espaces agricoles inconstructibles	Contours modifiés	A*	Espaces agricoles très protégés
NCb	Espaces agricoles	Contours modifiés	A	Espaces agricoles

Ancien zonage du POS



Les espaces boisés classés n'ont pas été repris sur cette carte. Ils n'ont pas évolué entre le POS et le PLU – se reporter à la carte suivante)

Zonage du PLU proposé



II.3. Evolutions détaillées par zones

Les zones UA

VOCATION

Elles englobent le centre ancien, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique. Elles doivent évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante et en respectant les formes architecturales traditionnelles (bâtiments d'intérêt patrimonial, alignement bâti, anciens corps de fermes et cours, etc.), tout en préservant et dynamisant ses fonctions de centre-bourg.

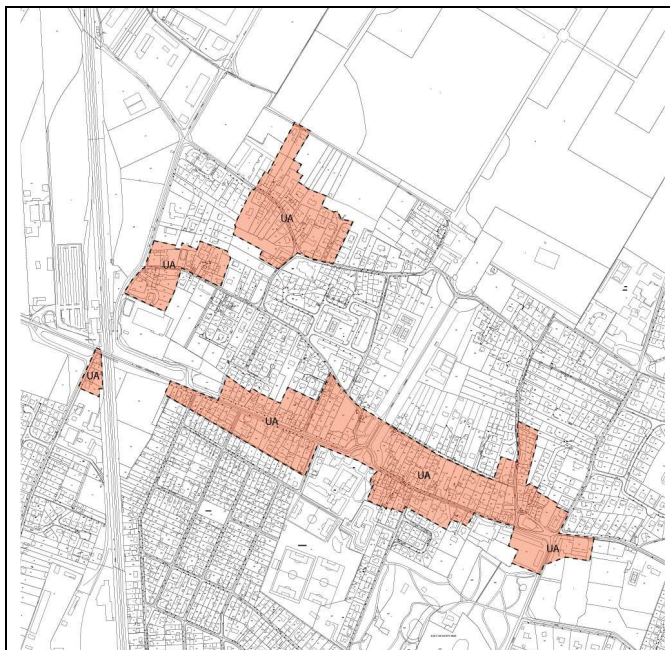
EVOLUTIONS

La zone UA a été étendue pour assurer la continuité et la cohérence du centre-ville qui s'articule le long de l'avenue Charles de Gaulle et de la Grande Rue. 3 évolutions ont été apportées par rapport au zonage du POS :

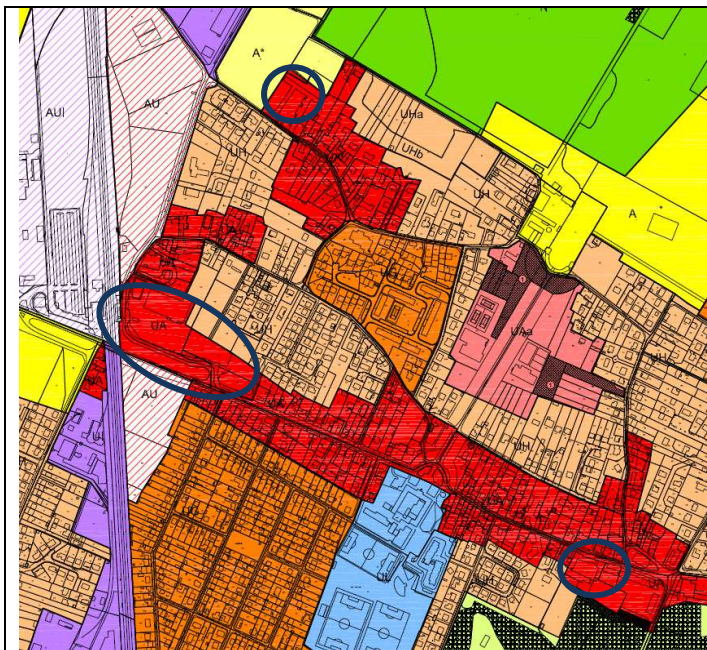
- o Rue du Puits Sucre pour intégration de la ferme à réhabiliter en logements (secteur faisant l'objet d'OAP)
- o Avenue Charles de Gaulle /avenue de la Gare : le secteur commercial et les terrains libres situés à proximité sont intégrés en zone UA afin d'assurer la cohérence urbaine du centre ville vers la gare. Ce secteur est intégré dans le périmètre d'études établi au titre de l'article 123.2a du CU et est conditionnée par les conclusions de l'étude communautaire sur le secteur Gare.
- o Intégration de l'espace de la ferme situé Grande Rue en zone UA, assurant ainsi la continuité urbaine le long de cette principale du centre ancien.

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



au PLU 2013



La zones UAa

VOCATION

Cette zone correspond à l'extension du centre ville le long de l'avenue Agoutin, perspective historique majeure entre la mairie et l'ancien château. Il s'agit d'un secteur sous-exploité au cœur du bourg de Marolles.

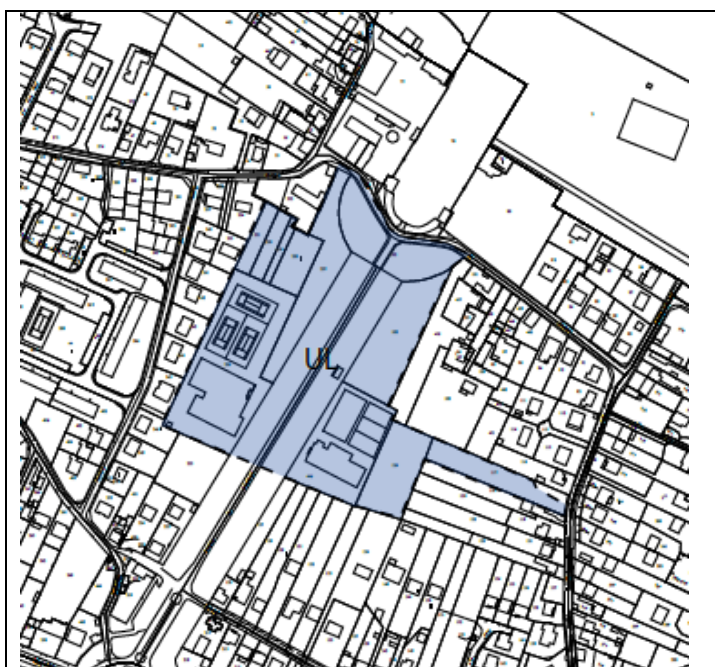
Son évolution doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, mettant en scène la perspective historique de l'avenue Agoutin. Elle fait donc l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

EVOLUTIONS

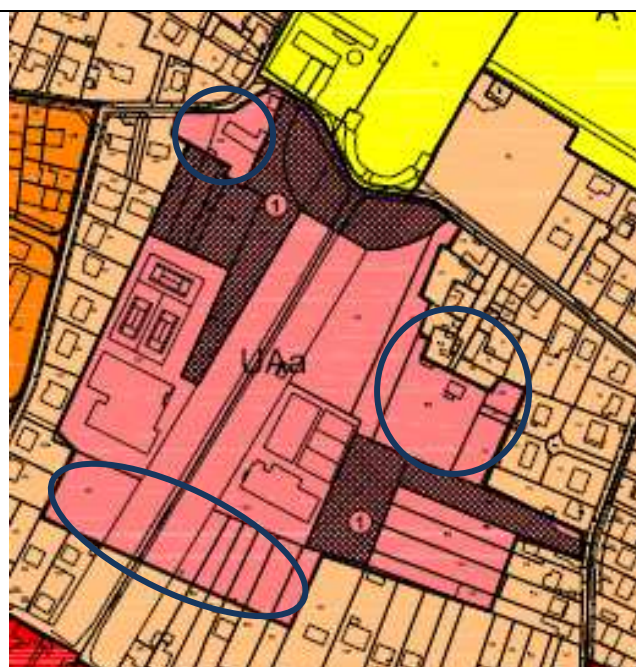
Issue d'une ancienne zone UL en centre-ville, elle a été intégrée en UAa, affichant ainsi la volonté de renforcer la cohésion du centre-ville et la mise en valeur de l'avenue Agoutin. Par ailleurs, son périmètre a été légèrement étendu pour assurer une cohérence d'ensemble sur des parcelles sous-exploitées situées à proximité (cœurs d'îlots, fonds de jardins qui peuvent être désenclavés).

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



Au PLU 2013



Les zones UG

VOCATION

Elles correspondent à des ensembles d'habitations diversifiées (constructions généralement implantées en retrait par rapport à la voie publique, mais sur une ou deux limites séparatives). Elles sont peu amenées à évoluer. Le PLU veille à respecter les fonctions existantes (habitat, activités de proximité compatibles avec l'habitat) et les formes urbaines (hauteur, implantation du bâti, etc).

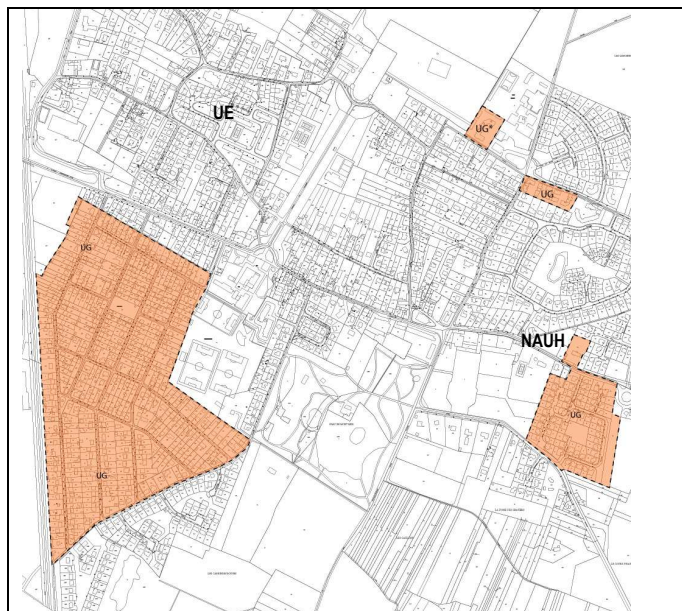
EVOLUTIONS

Les évolutions sont peu importantes puisqu'elles concernent des sites urbains résidentiels urbanisés et relativement denses. Deux évolutions sont à signaler :

- o La suppression de la zone UE et son intégration en zone UG, dans le but d'une simplification de la réglementation.
- o L'intégration d'une zone NAUH, route d'Evry, en zone UG. En effet, elle est urbanisée et les formes urbaines relativement denses sont plus caractéristiques de la réglementation des zones UG que UH.

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



Au PLU 2013



Les zones UH, UHa et UHb

VOCATION

Elles englobent les quartiers pavillonnaires et se caractérisent par des formes urbaines de maisons individuelles (constructions généralement édifiées en retrait par rapport à la voie publique et des limites séparatives).

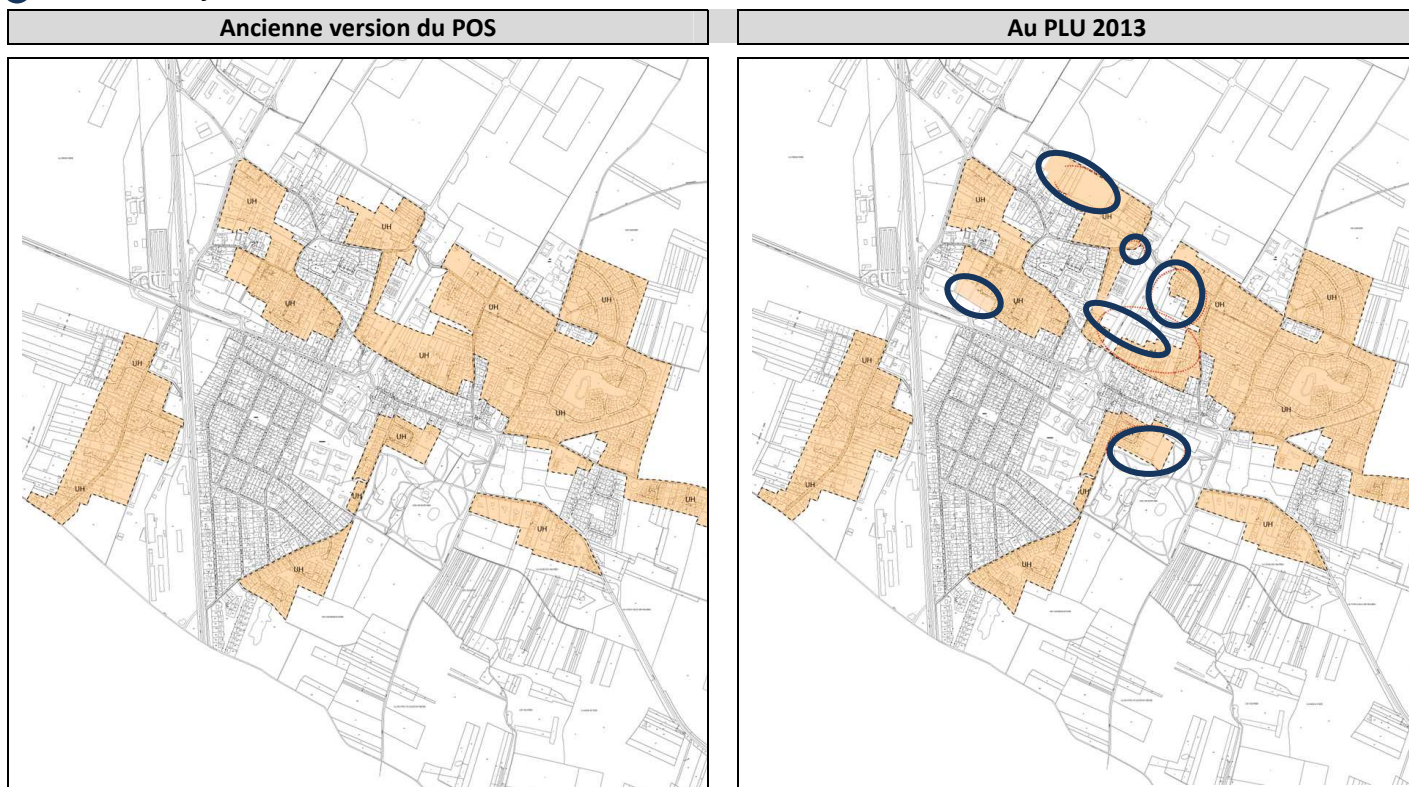
Toutefois, ces dispositions varient selon les contextes : ainsi, les sous-secteurs UHa et UHb contiennent des règles spécifiques à l'opération récente du Clos Neuf (Domaine du Château) assurant une plus grande mixité des formes d'habitat.

EVOLUTIONS

Un certain nombre d'évolutions ont été apportées dans le PLU. Elles concernent :

- L'ajustement du périmètre de la zone UAa (ex UL) avec les zones UH qui l'environnent. Ces adaptations visent à intégrer des parcelles sous-exploitées ou fonds de jardins dans le secteur à densifier liée à l'opération d'aménagement du Cœur de Ville.
- Le classement en zone UH des parcelles désenclavées à l'arrière de la Ferme située sur la Grande Rue. Leur urbanisation sera toutefois soumise aux OAP définies sur ce secteur (La ferme via le Clos du Mont midi)
- L'ajustement de la zone UH à proximité de la surface commerciale et de la gare.
- Le classement en UHa et UHa des anciennes zones NAUH du Domaine du Château. En effet, elles ont été urbanisées tout récemment.

Secteurs modifiés



Les zones à vocation économique (UI, AUI, AUIa, AUIb)

VOCATION

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités présents sur le territoire et sont destinées à conforter et valoriser les activités économiques à caractère industriel, artisanal, hôtelier, tertiaire-bureaux, qui occupent des surfaces importantes, qui ne sont pas aisément compatibles avec l'habitat et qui doivent bénéficier d'accès simples et facilités. Les zones AUI sont des zones d'urbanisation future dont la vocation économique est affirmée. Leur urbanisation est, toutefois, conditionnée par un aménagement d'ensemble, respectant certaines dispositions spécifiques sur l'aménagement cohérent et qualitatif le long des axes à grande circulation (au Nord de la RD19, voie ferrée, etc.)

EVOLUTIONS

Les secteurs à vocation économique sont globalement conservés et maintenus conformément aux dispositions du Projet de territoire de la CCA et des possibilités ouvertes par le SDRIF. Un certain nombre d'évolutions ont été apportées :

- Intégration des zones urbanisées à vocation économiques en zone UI (ZAC et bâtiments situés à proximité de la ZAC de la Marnière
- Extension de la zone d'activités au Sud-ouest de la commune en continuité de l'activité existante (zone AUIb). Il s'agit de permettre son développement et des installations nouvelles liées à cette entreprise tout en assurant son bonne intégration vis-à-vis de l'environnement résidentiel situé à proximité.
- Maintien de la zone d'activités en extension de la société Panhard au Nord de la RD19 (zone AUIa), introduisant des mesures d'insertion et d'aménagement en bordure de la RD19 soumise à l'article L111.1.4 du CU.

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



Au PLU 2013



Les zones UL et UL*

VOCATION

Ces zones concernent les secteurs d'équipement public et collectif.

Le secteur UL* est réservé à l'accueil d'habitat adapté et/ou l'accueil de Gens du Voyage, proposé dans le cadre des obligations légales de la commune.

L'objectif est de conforter ces zones d'équipements, en facilitant leur aménagement pour amélioration leur fonctionnement et répondre aux besoins de la population.

EVOLUTIONS

Les zones UL connaissent quelques évolutions destinées à faire émerger les pôles d'équipements structurants (Ensemble, mairie, écoles terrains sports et loisirs, ensemble cimetière, ST, et futur centre pompiers et le collège).

Les autres petites zones UL existantes au POS ont été intégrées dans les zones urbains (UH, UH, UA) qui les environnent ; le règlement de ces zones offrant des possibilités d'aménagement plus souples pour les équipements publics.

Au nord du village, la zone spécifique pour la réalisation d'une aire d'accueil de Gens du Voyage ou d'habitat adapté est préservée afin d'offrir des possibilités d'accueil aux occupants des terrains RFF situés à l'Ouest de la voie ferrée, dans un cadre maîtrisé, structuré et adapté.

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



Au PLU 2013



Les zones AU

VOCATION

Il s'agit de réserves d'urbanisation future, à vocation mixte ou à définir à ce stade : elles concernent notamment les abords de la Gare et des grands axes de transports (voie ferrée, RD 19, etc.). Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aboutissement de la réflexion sur le secteur « Gare » menée avec la Communauté de Communes et se fera par une procédure d'adaptation du PLU, impliquant une consultation des habitants et une enquête publique. Ces zones sont intégrées dans le périmètre d'études établi au titre de l'article L123.2a du code de l'urbanisme dont l'urbanisation éventuelle est conditionnée par les conclusions de l'étude communautaire sur le pôle gare.

EVOLUTIONS

L'évolution des anciennes zones NA du POS fait apparaître :

- Le déclassement de la zone à urbaniser au nord-est du bourg et leur classement en zone agricole. D'une superficie d'environ 19,3 ha, elle permet de pérenniser l'activité agricole sur la commune ;
- Le classement de l'ancienne zone NA en AUIb, comme expliqué dans les pages précédentes ;
- Le maintien de la zone située le long de la voie ferrée au sud de la RD26. Toutefois, celle-ci est intégrée dans le périmètre de réflexion inscrit au titre de l'article L123.2a du CU autour du Pôle Gare ;
- Suppression des zones AUI situées à l'Est de la voie ferrée : ces zones font partie du périmètre d'études liées au pôle gare. Dans le respect des objectifs visés et des OAP, il est prévu d'affirmer une vocation mixte urbaine liée aux fonctions du village à l'Est de la voie ferrée. Ces zones sont classées en UA (cf précédemment) et AU, et intégrées dans le périmètre d'études L123.2a du CU.
- De plus, ce périmètre intègre également les zones AUI et permet de pérenniser à court et moyen terme la vocation agricole de ces terres.

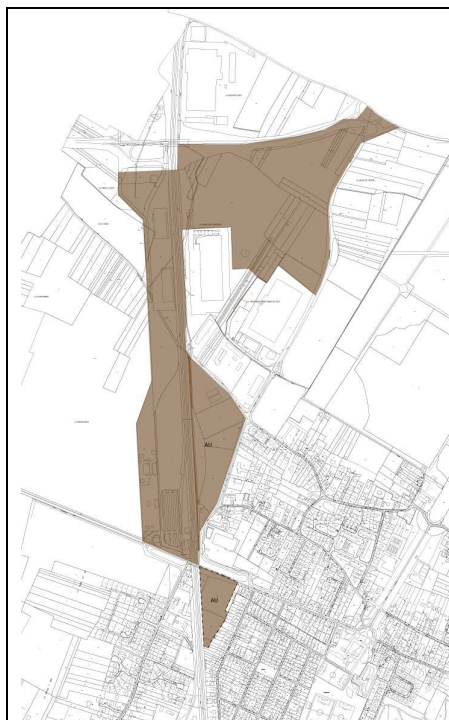
Par ailleurs, le secteur situé le long de la voie ferrée est classé en AU, sans affectation et sans règlement spécifique. Il conviendra de réaliser une modification ou révision afin de définir les possibilités d'aménagement lorsque les conclusions de l'étude sur le pôle gare seront connues.

Secteurs modifiés

Ancienne version du POS



Au PLU 2013



La zone AUG

VOCATION

Située sur la route de Saint-Vrain, cette zone à urbaniser est maintenue et confortée pour valoriser l'entrée de ville dans le cadre d'un aménagement d'ensemble conditionné par :

- la sécurisation routière de l'entrée de ville
- la réalisation d'un habitat diversifié et dont les franges urbaines seront traitées avec qualité (plantations, harmonie de clôtures, etc.) pour assurer la transition vers les espaces agricoles alentours.

EVOLUTIONS

Pas d'évolutions. La zone change simplement d'appellation : NAUH en AUG.

Enfin, d'autres zones anciennement classées en NAUH ou NAUG dans le POS ont été intégrées en UH et UG car elles sont été urbanisées et les réseaux réalisés.

Les zones N, N* et NI*

VOCATION

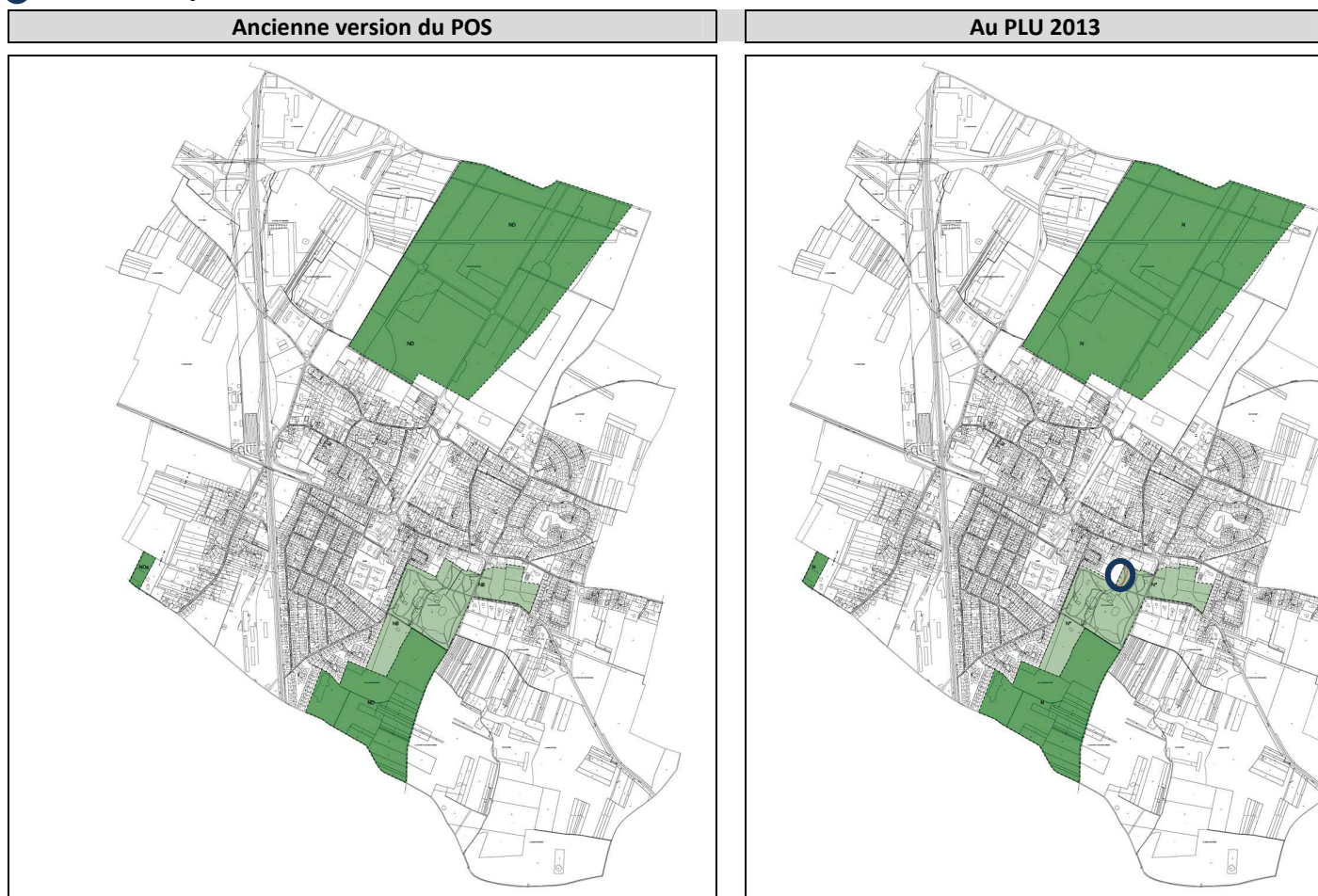
Les zones N correspondent aux ensembles boisés de la commune, protégés et non constructibles, en raison des qualités du site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Les zones N* sont des espaces paysagers et boisés, mais partiellement bâtis. Elles concernent notamment le parc du Clos du Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (N*I). Leur vocation naturelle est affirmée mais les constructions existantes peuvent évoluer de manière limitée et très encadrée.

EVOLUTIONS

L'ensemble de ces zones sont préservées à l'exception d'une partie de zone N au Nord du Domaine du Clos du Mont Midi et à l'arrière de l'espace socio-culturel de la Ferme, pour permettre l'amélioration et la valorisation de cet ensemble d'équipements publics et la réalisation de stationnements et circulations douces.

Secteurs modifiés



Les zones A et A*

VOCATION

Les zones A regroupent les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique et autorisent des installations et constructions strictement nécessaires aux exploitations agricoles.

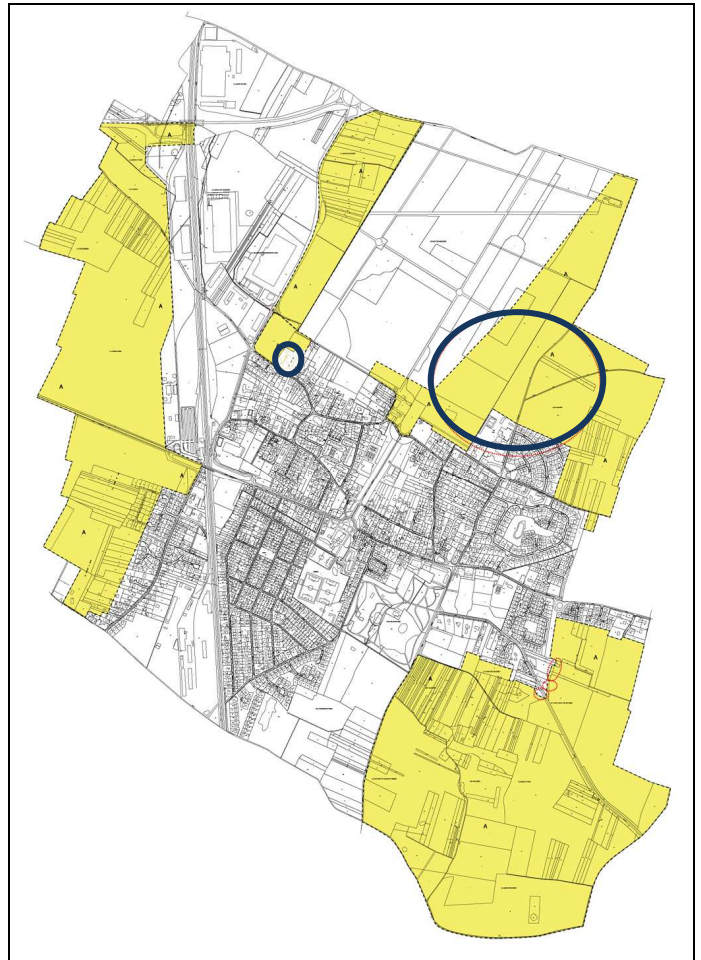
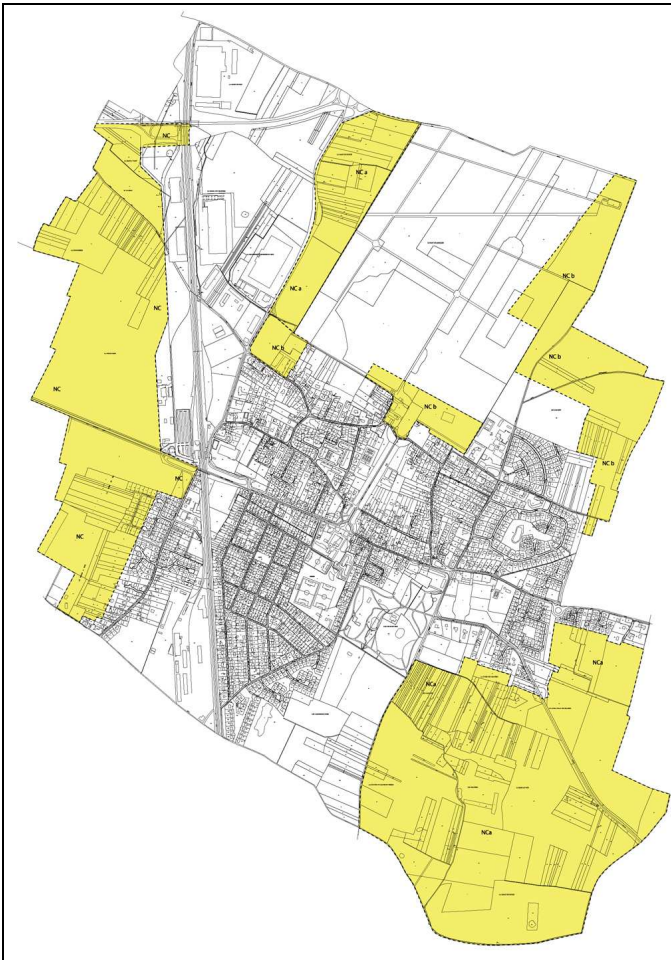
La zone A* englobe les espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée, pour leur intérêt remarquable dans les paysages (perspectives et vues à préserver).

EVOLUTIONS

Les évolutions découlent des changements évoqués précédemment sur :

- les zones UA (ferme du Puits Sucré), classement en zone urbaine de ce corps de ferme, qui n'est plus utilisée suite à une réorganisation de l'exploitation agricole (délocalisation des installations agricoles sur un autre site).
- Les zones AU, restitution de 19,3 ha en zones agricoles afin de pérenniser leur exploitation à long terme, en complément du renforcement de la cohésion du bourg et de la préférence pour une urbanisation endogène.

Au PLU 2013



III.4. Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Les évolutions des zonages agricoles, naturels et forestiers du POS au PLU

Le calcul des différentes surfaces de zonages permet d'évaluer les évolutions pérennes ou non qui sont affichées dans le document d'urbanisme sur le devenir du territoire : la réduction ou l'extension des zonages à vocation agricole, naturelle ou des protections d'espaces boisés fait ressortir les grandes tendances de préservation ou de consommation de ces espaces.

De cette analyse sur Marolles-en-Hurepoix, il se dégage :

- La volonté de pérenniser l'activité agricole à travers une augmentation générale des surfaces agricoles du fait de la réduction des espaces à urbaniser. Ainsi à l'Est du territoire (continuité du secteur des Limosins), une superficie de 19,3 ha est pérennisée à long terme et est re-classée en zone agricole.
- Une réduction des espaces naturels liée à des ajustements de limites de zones sur les contours des espaces de parcs et jardins et de l'évolution des anciennes zones NB du POS.

ANCIEN POS

Zones Urbaines	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
	170,2	26,3%
Zone à urbaniser		
	102,1	15,8%
Zones Agricoles		
	250	38,6%
Zones Naturelles		
	124,7	19.2%
TOTAL	647	

NOUVEAU PLU 2012

Zones Urbaines	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
	196	30,3%
Zone à urbaniser		
	68,24	10.5%
Zones Agricoles		
	267,14	41.3%
Zones Naturelles		
	115,62	17,9%
TOTAL	647	100%

Il convient de préciser par ailleurs que les zones d'urbanisation future AU et AUI ne peuvent être urbanisées et aménagées que dans le cadre d'une nouvelle procédure sur le PLU (modification ou révision). En effet, leur urbanisation ou non est liée à la réalisation de l'étude en cours sur le secteur Gare. En effet, cette étude et le périmètre d'études inscrit au titre de l'article L123.2a du CU permet de :

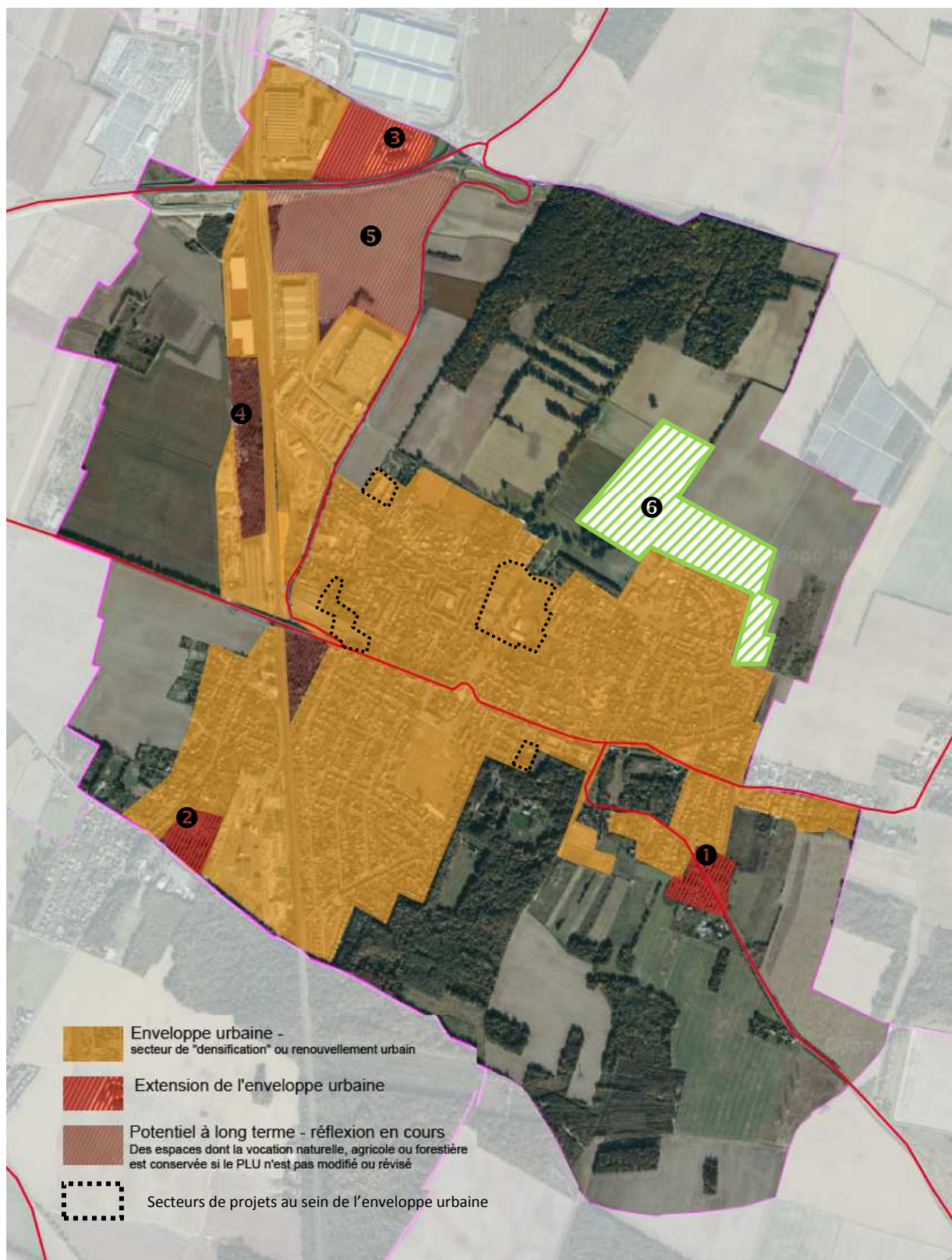
- Se donner le temps de la réflexion afin de tirer les conséquences de l'étude de faisabilité qui devrait éclairer sur les besoins en matière de développement économique sur le secteur;
- Eviter toute construction irréversible sur ces terrains classés de cette zone AUI, qui sont aujourd'hui cultivés et dont le maintien ou non en zone d'activités est lié à l'étude des besoins en matière de développement économique. En effet, lorsque l'étude de faisabilité de la CCA sera achevée, la commune pourra alors étudier posément les besoins sur cette zone et adapter son PLU en conséquence, en rendant à l'agriculture ce qu'il sera possible de restituer (comme cela a été fait au niveau des Limosins, à l'Est de la commune) et en n'ouvrant aux activités que le strict nécessaire.

Ainsi, les zones AU et AUI n'entrent donc pas pour l'instant dans le champ d'une consommation d'espaces au sens du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions des espaces agricoles, naturels et forestiers

Afin d'évaluer l'état de consommation réel des espaces il convient de s'appuyer sur l'enveloppe urbaine afin de définir ce qui relève :

- d'une densification, c'est-à-dire une urbanisation au sein de cette enveloppe urbaine
- d'une extension et d'une consommation d'espaces à maîtriser.



Le tableau suivant précise les évolutions des espaces agricoles, cultivés ou non, des espaces naturels, paysagers ou boisés, et détaille l'état de consommation et de leur évolution.

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS, ou FORESTIERS					
				Surface actuellement exploitée	
Secteur	superficie	Vocation future	Densité urbaine prévue	oui	non
<i>Espaces naturels</i>					
❶ AUG route de Saint Vrain	1.8 ha	Habitat mixte	27 logts /ha		Friche arborée
❷ AUIb	2.5 ha	Extension activités existantes	COS de 1		friche
❸ AUIa	9,6 ha	Activités	COS de 1		Espace paysager
<i>Espaces agricoles</i>					
❹ AU	5 ha	En cours d'études	A définir		Friche et dépôts
❺ AU	22 ha	En cours d'études Dominante économique	A définir	Espaces cultivés	
<i>Espaces forestiers</i>					
Néant	-			-	-
TOTAL					

RESTITUTION A L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL, ou FORESTIER			
		Surface actuellement exploitée	
Secteur	superficie	oui	non
❻ Secteur des Limosins	19,3 ha	x	
TOTAL	19,3 ha		

Par ailleurs au sein de l'enveloppe urbaine, des projets de densification sont clairement identifiés (voir secteurs d'OAP) et totalisent un potentiel d'environ 175 à 200 logements et des équipements ou services de proximité, sur environ 9,15 ha, soit des densités variables selon les secteurs de 20 à 40 logts/ha.

III – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL ISSUES DU REGLEMENT DE ZONES

III.1. Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au PLU opposable, sont signalés dans les encarts grisés.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de la révision du POS pour élaboration du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, lexique, etc.)

De plus certaines dispositions ont été ajoutées. Elles concernent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments, venant préciser les dispositions de l'article L111.3 du Code de l'urbanisme ;
- dispositions relatives aux clôtures, permis de démolir, déclarations préalables sur les divisions foncières,
- et autres rappels généraux

Articles 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

● autorisé

☆ autorisé sous conditions particulières



interdits

Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole Forestier
---------	------------------	----------	-----------	------------	-----------	----------	------------	--------------------

Les zones urbaines

UA	●	●	●	☆ (<80m²)	●			●	
UAa	●	●	●		●			●	
UG	●	●	☆ (amgt existant)		●			●	
UH	●	●	●	☆ (<150m²)	●			●	
UHa	●	●		☆ (<150m²)	●			●	
Uhb	●	●		☆ (<150m²)	●			●	
UI	☆	●	●	●	●	●	●	●	●
UL	☆							●	
UL*	☆							●	

Les zones à urbaniser

AU	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	☆	hors amgt existant
AUI	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	hors amgt existant	☆	hors amgt existant
AUIa	☆	●	●	●	●	●	●	●	
AUIb	☆	●	●	●	●	●	●	●	
AUG	●	●						●	

Les zones naturelles et agricoles

N									●
N*	☆ extension existant							●	●
N*L								☆ éqpts de plein et loisirs	
A	☆ lié à 1 SMI							☆ ouvrages techniques	●
A*									

Par ailleurs un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- Dépôts à l'air libre,
- Affouillements et exhaussements,
- Carrières et décharges,
- Caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,

Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances :

- zones d'isolement acoustique (UA, UG, UH, UI, UL, AU, AUG, AUI, AUIa et b, A)
- zones sensibles aux risques de remontées de nappes et de faible infiltration (UG, UH, UI, AUIa et b)
- éléments remarquables recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU (UA, UAa, UG, UH, UL, AU, N, N*)
- etc.

Des conditions particulières liées à des périmètres particuliers :

- secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (UA, UAa, AUG, UH)
- secteurs inclus dans le périmètre d'études édicté au titre de l'article L123.2a du Code de l'urbanisme (UA, AU, AU, A)

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions importantes par rapport à l'ancien POS. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des zones.

Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies et accès

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Afin de préciser ces notions, des largeurs de voies et accès sont fixés selon le nombre de constructions desservies (3,50 m minimum, puis 5 m puis 8 m)

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Enfin, il réglemente également les réseaux divers (télécommunications, électricité, gaz, antennes paraboliques, etc.)

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application et de faciliter son application. Les règles sont quasi-identiques

Les orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées en UA, UAa, AUG, UH et Uha et b.

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction. Il peut renvoyer aux règlements d'assainissement applicables.

Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

Selon l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone concernée. »

Evolutions du PLU

Elle est donc supprimée dans toutes les zones du PLU.

Articles 6 : Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du centre-ville (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante. privilégiant des reculs plus ou moins importants de la voie.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, pour les annexes de moins de 20 m², piscines, terrasses, pour les bâtiments remarquables, ou terrains bordés de plusieurs voies et autres cas spécifiques selon les zones.

Evolutions du PLU

Ces articles ont été totalement reformulés pour présenter clairement :

- les modalités d'application et de calcul,
- la règle générale
- des dispositions particulières sur certains cas

Des évolutions ont été apportées. Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Articles 7 : Les règles d'implantation des constructions

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaines densifications dans les sites appropriés (zones centrales notamment).

Dans les zones urbaines centrales (UA, UG, UH), la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Pour les zones à vocation économique, des implantations en retrait sont privilégiés afin de d'aménager les accès, le stationnement les aires de stockages et paysagement nécessaires sur les parcelles privés.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, des annexes ou piscines, des bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones

Articles 8 : Les règles d'implantation des constructions

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif. Les règles de recul s'apprécient différemment selon les formes urbaines souhaitées notamment dans les opérations d'ensemble et opérations envisagées sur les secteurs à projets (UAa, AUG, etc.)

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, bâtiments annexes et bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Les dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour reprendre un certain nombre cas et de demandes qui n'ont pu aboutir par application de l'ancien POS

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne d'une part la globalité des constructions et d'autre part la part de constructions annexes (non dédiées à l'usage principal).

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou dans les secteurs couverts par des OAP.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles) et prendre en compte la volonté d'une densification tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13).

Articles 10 – Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, il est souhaité de préserver un « vélum » de 10 m sur l'ensemble de la zone urbaine de Marolles afin de préserver la silhouette du village très perceptibles dans les paysages du plateau agricole.

Toutefois, des hauteurs supérieures sont émises sur certains secteurs : zone UAa afin de permettre une certaine densification et la création d'un front urbain structurant le long de l'axe historique, zone AUG, zone AUIb, etc.

Par ailleurs, une disposition nouvelle visant à assurer au mieux les toitures terrasses dans l'environnement architectural d'inspiration briarde (toitures à pentes dominantes) pose un recul systématique du dernier niveau par rapport à la façade principale, atténuant ainsi, l'effet massif d'une façade de 10 m et préservant l'effet d'égout du toit traditionnel.

Enfin, des dispositions particulières sont prévues et détaillées pour certaines zones dans la présentation par zone.

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document.

Articles 11 – Aspect extérieur des constructions

Préserver l'identité rurale et renforcer la cohésion urbaine du bourg constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures, les dispositifs privilégiant le développement durable et l'éco-construction. Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

Des dispositions en faveur de Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits.

Les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU. devront être préservées en référence aux éléments qui ont fait leur recensement et qui figurent en pièce « 5b -Patrimoine ».

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Articles 12 - Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Enfin, des normes pour le stationnement des deux-roues, figurent dans toutes les zones urbaines et à urbaniser afin de prévoir dans des constructions de + de 3 logements, un local ou emplacement pour les deux-roues.

Evolutions du PLU

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont exprimés en tranche de m² de surface de plancher et plafonnée par unité de logement, afin d'éviter des exigences excessives dans des ensembles collectifs ou opérations d'ensemble.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été ajouté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

Articles 13 – Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent trois objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Et le troisième vise l'intégration des franges urbaines dans les paysages et la végétalisation des zones de transition entre les zones bâties et les espaces agricoles ou boisés.

Dans les zones naturelles ou agricoles, les plantations seront maintenues.

Evolutions du PLU

Cet article a été totalement remanié pour intégrer :

- Incitations en faveur du développement durable en créant des coefficients selon le type d'espaces libres.
- aménagements et traitements des lisières ou des franges urbaines, etc.

Articles 14 – Coefficient d'occupation des sols

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire. Les COS ont été maintenus voire parfois augmentés dans les zones urbaines, à urbaniser afin de favoriser une urbanisation endogène. Ils permettent une urbanisation endogène avec des valeurs compatibles avec les densités de logements à l'hectare données par le PLH de la CCA (rappelés en I-2 de la présente partie 3 du rapport) et offrent un gradient dégressif dans la trame urbaine du bourg à partir des zones centrales les plus denses vers les zones périphériques plus diffuses :

- 0,50 en UA et UAa
- 0,40 en UG
- 0.35 en UH, UHb et 0,40 en UHa
- 0.40 en AUG

En zone d'activités, ils peuvent atteindre 1.

Ils ne sont pas réglementés dans les zones naturelles et agricoles, conformément au Code de l'Urbanisme.

En revanche, ils ne sont généralement pas applicables aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif et aux changements de destination sans création de surface de plancher afin de laisser une certaine souplesse à ces deux cas de figure.

Articles 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Introduits par la loi Grenelle 2 de l'Environnement, les dispositions de l'article 15 visent à favoriser et encadrer la réalisation de constructions ou aménagements plus environnementaux. Ils précisent :

- les obligations en matière de réglementation et de performances thermiques. Au 1^{er} janvier 2013, l'ensemble des constructions nouvelles doivent respecter la RT2012 et respecter les normes thermiques « Bâtiments basse consommation ». Il s'agit d'un grand pas dans la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables puisque cette norme impose entre autres de respecter des consommations variant entre 50 et 65 Kwh/m²/an selon les situations, alors que la plupart des constructions de logements réalisées dans les années 90 et 2000 sont sur des bases avoisinantes les 100 Kwh/m²/an. Après quelques temps d'application de cette nouvelle norme et sans attendre une modification du PLU, la commune pourra faire le choix de favoriser des performances plus importantes via des outils incitatifs par simple délibération en vertu de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme.
- les incitations en faveur de la gestion environnementale concernant les rejets urbains (eau, déchets, etc.), matériaux économes et durables, ou la limitation des pollutions et la préservation des ressources (eau, air, sols, etc.)

Articles 16 – Obligations en matière de desserte par des infrastructures et réseaux de communications électroniques et numériques

Egalement introduits par la loi Grenelle 2 de l'environnement, les dispositions de l'article 16 réglementent la desserte et l'équipement en réseaux numériques et de communications électroniques.

Conformément au PADD, il s'agit de favoriser le développement du haut débit sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

Ainsi, les actions à favoriser relèvent du développement des infrastructures de réseaux dans les opérations d'aménagement structurantes (pôles gare, zones d'activités, etc.), en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.

III.2. Dispositions particulières par zones

Les zones UA

■ Composition générale et vocation :

LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien de Marolles-en-Hurepoix, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique. Elle se caractérise par :

- une majorité de constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement,
- une vocation mixte, à savoir, d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg ainsi que les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune. Elle permet la réalisation de constructions de formes et d'usages mixtes. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Des parties de zones UA sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU et concernent à deux secteurs :

- n°4 : La ferme via le Clos du mont Midi
- n°6 : La ferme du Puits Sucré

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Sauf dispositions particulières pour : ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ Le long de la Grande Rue, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m. ▪ En cas d'extension d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être autorisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. ▪ Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION : Afin de garantir l'identité architecturale du centre bourg, les règles suivantes sont applicables : 1. Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 13m, la construction doit être implantée en continu d'une limite séparative latérale à l'autre. 2. Lorsque la largeur de terrain est supérieure à 13m, les constructions peuvent être implantées : - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ; - Soit sur aucune. 3. Sur la « Grande Rue » : - Soit jusqu'aux limites séparatives latérales ; - Soit en retrait de l'une de ces limites. 4. <u>Norme de retrait</u> : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative latérale sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, sans être inférieure à 3 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les constructions identifiées aux documents graphiques (patrimoine L123.1.5.7° du CU)

	- les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, piscines et terrasses - les équipements ou services d'intérêt collectif - reconnaissance de servitudes de cours communes existantes (pas d'exemptions sur celles créées après la date d'approbation du PLU) - si des dispositions différentes figurent dans les secteurs couverts par des OAP
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à : 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher - les équipements ou services d'intérêt collectif - pour les constructions identifiées aux documents graphiques (patrimoine L123.1.5.7° du CU) - si des dispositions différentes figurent dans les secteurs couverts par des OAP
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière (hors équipements publics ou installations aux services d'intérêt collectif) L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m - Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public. - Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes plus hautes - les équipements ou services d'intérêt collectif - si des dispositions différentes figurent dans les secteurs couverts par des OAP
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Espaces libres Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.
Article 14 COS	0,50 Ne s'applique pas : - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

La zone UAa

Composition générale et vocation :

LA ZONE UAa

Cette zone correspond à l'extension du cœur de ville le long de l'avenue Agoutin, perspective historique majeure entre la mairie et l'ancien château.

Elle englobe actuellement un secteur sous-densifié au cœur du bourg de Marolles

- une majorité de constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement,
- une vocation mixte, à savoir, d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies. Le long de l'avenue Agoutin (bande de 20 m de part et d'autre de l'alignement), une implantation homogène (à l'alignement ou en retrait) sera recherchée afin de créer une harmonie d'ensemble du front bâti le long de la perspective historique. L'alignement de l'avenue Agoutin est défini par les limites d'emprises publiques du futur mail intégrant les emprises des contre-allées de circulation, conformément aux principes des O.A.P. <u>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR :</u> • Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, • Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs • le long de l'avenue Agoutin, les bâtiments annexes ne pourront pas être implantés à moins de 20 m de l'alignement de la voie, tel que défini au 2nd alinéa du § 3 – REGLE GENERALE. • Les constructions se trouvant en bordure de placettes publiques ou privées, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet
Article 7 Implantation /limites séparatives	<u>PRINCIPES D'IMPLANTATION :</u> Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait : - d'au moins 3 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues - d'au moins 8 m dans le cas contraire. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. <u>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR :</u> ▪ Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ▪ Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher et les garages ou structures de stationnement couvertes ▪ Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives. ▪ Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à : • d'au moins 10 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, • d'au moins 6 m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes • non réglementé si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes Ces règles s'appliquent : • sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • sur chaque lot issu d'un permis d'aménager. Sauf dispositions particulières pour : ▪ les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière (hors équipements publics ou installations aux services d'intérêt collectif) L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Agoutin : • le nombre de niveaux des constructions principales ne pourra excéder R+1+Combles ou R+2 avec une hauteur maximale (faîtage ou acrotère) de 12 m. Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Agoutin : • la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la

	construction. Quelque soit leur situation, Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public. Sauf dispositions particulières pour : - les bâtiments annexes - les équipements ou services d'intérêt collectif
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière.
Article 14 COS	0,50 Ne s'applique pas : - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones UG

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond à des ensembles d'habitations diversifiés. Les constructions sont implantées en général en retrait par rapport à la voie publique. Elles sont implantées sur une ou deux limites séparatives.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies (privées ou publiques) ou espaces publics existants ou à créer. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. - Dans le cas de terrain bordé par plusieurs voies.
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION EN UG : - Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 13m, la construction doit être implantée en continu d'une limite séparative latérale à l'autre. - Lorsque la largeur de terrain est supérieure à 13m, les constructions peuvent être implantées : - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ; - Soit sur aucune. <u>En cas de retrait :</u> la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative latérale sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, sans être inférieure à 3 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture. Le retrait (au moins égale à 3 mètres) est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, piscines et terrasses

	▪ les équipements ou services d'intérêt collectif ▪ reconnaissance de servitudes de cours communes existantes (pas d'exemptions sur celles créées après la date d'approbation du PLU)
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à : • 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes • 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, • 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes. Sauf dispositions particulières pour : ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions (hors équipements publics ou installations aux services d'intérêt collectif) est limitée à 35% de l'unité foncière en UG. L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m • Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public. • Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses. Sauf dispositions particulières pour : ▪ les constructions existantes plus hautes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	▪ <u>Les espaces libres non imperméabilisés</u> La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière. Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée : • Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables • Les aires de jeux, • Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles • Les espaces de pleine terre • Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.) Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées : • Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux • Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.
Article 14 COS	En UG : 0,40 Ne s'applique pas : • les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones UH

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires. Elle se caractérise donc par la fonction principale d'habitat et une forme urbaine de maisons individuelles sur une parcelle.

Les constructions sont généralement édifiées en retrait par rapport à la voie publique et situées en retrait des limites séparatives. Toutefois ces dispositions varient selon les contextes de configuration parcellaire.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une partie de la zone UH en limite du Parc du Mont Midi est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies (publiques ou privées) ou espaces publics existants ou à créer. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. - Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION EN UH : Les constructions sont implantées : - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ; - Soit sur aucune. - Dans le cas des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (privées ou publiques) : la construction principale doit être implantée en retrait des limites séparatives latérales. Normes de retrait : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative latérale sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, sans être inférieure à 3 m si la façade dans le cas contraire. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, piscines et terrasses - les équipements ou services d'intérêt collectif - reconnaissance de servitudes de cours communes existantes (pas d'exemptions sur celles créées après la date d'approbation du PLU)
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	La distance entre deux constructions non contiguës sur une même parcelle doit être au moins égale à : 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher - les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions (hors équipements publics ou installations aux services d'intérêt collectif) est limitée à 30% de l'unité foncière en UH L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m - Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public. - Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes plus hautes - les équipements ou services d'intérêt collectif
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Les espaces libres non imperméabilisés La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière. Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée : - Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables - Les aires de jeux, - Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles - Les espaces de pleine terre - Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.) Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées : - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux - Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.
Article 14 COS	En UH : 0,35 Ne s'applique pas : - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones UHa et UHb

■ Composition générale et vocation :

Cette zone concerne l'opération du Clos Neuf ou Domaine du Château, à vocation résidentielle.
Elle comprend deux sous-secteurs UHa et UHb qui se différencient par les règles d'implantation et de hauteurs.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	En zone UHa, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être implantées à l'alignement ou à au moins, 5 mètres de l'alignement. En zone UHb, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 5 m de l'alignement. Sauf dispositions particulières pour : - Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la

	gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs Les constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION EN UG : En UHa, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retraits, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres ou, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures (hors porte d'entrée), au moins 8 mètres. En UHb, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retraits, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres ou, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures (hors porte d'entrée), au moins 8 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : - Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. - Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher - Les piscines et leurs locaux techniques
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à : 10 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, 3m si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes. Sauf dispositions particulières pour : - les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher - les équipements ou services d'intérêt collectif - Les piscines et leurs locaux techniques
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions (hors équipements publics ou installations aux services d'intérêt collectif) est limitée à : En UHa : non réglementé. En UHb : l'emprise au sol maximum des constructions principales est limitée à 35% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 25% de la SHON de la construction principale
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à En UHa, la hauteur maximum de toute construction est de 11 mètres au faitage. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+1+C. En UHb, la hauteur maximum de toute construction est de 9 mètres au faitage. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+1+C. Sauf dispositions particulières pour : - Les bâtiments annexes - les équipements ou services d'intérêt collectif
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché. Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées, des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants), ainsi que sur le mail central (colonne vertébrale verte de la future opération). Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants. Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif. Les espaces libres Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de la surface totale du terrain (hors voiries, cheminements et stationnements). Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1 m ne sont pas comptabilisées dans le calcul. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité. Plantations Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m² de terrain. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Les bassins aériens de rétention des eaux pluviales doivent être paysagés.
Article 14 COS	En UHa : 0,40 En UHb : 0,35

	Ne s'applique pas : - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones UL et UL*

■ Composition générale et vocation :

ZONE UL

Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens réglementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.

ZONE UL *

C'est une zone réservée plus spécifique à l'accueil de caravanes ou d'habitat adapté, et l'accueil de Gens du Voyage.

■ La réglementation proposée :

	<i>PLU 2013</i>
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Toutes les constructions et les extensions seront implantées à au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques).
Article 7 Implantation /limites séparatives	Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives avec un minimum fixé à 3m.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'au moins 3m.
Article 9 Emprise au sol	NON REGLEMENTE
Article 10 Hauteurs	NON REGLEMENTE
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. - Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
Article 14 COS	Non réglementé
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones UI

■ Composition générale et vocation :

LA ZONE UI

Cette zone correspond aux secteurs d'activités présents sur le territoire de Marolles-en-Hurepoix.

Elle est destinée à recevoir des activités économiques à caractère industriel, artisanal, hôtelier, tertiaire-bureaux, commercial et de services, qui occupent des surfaces importantes.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Par rapport aux voies (privées ou publiques) toutes les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. - Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION : Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, 6m si les façades ne comportent pas d'ouverture. Sauf dispositions particulières pour : - les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle - les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière .
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m Sauf dispositions particulières pour : - dans une bande de 25 m comptée depuis les emprises ferroviaires, la hauteur maximale admise pour les constructions est de 12 m. - lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes. - lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. - lorsqu'il s'agit d'installations techniques spécifiques de grande hauteur (grues, etc.) nécessaires à l'exercice et au fonctionnement des activités existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Les espaces libres non imperméabilisés Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul. - Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile. - La totalité des espaces non construits ou viabilisés sera traitée y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries. - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en

	espèce. - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés. - Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran. - Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et végétalisées. - les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.
Article 14 COS	Le COS est fixé à 1 Ne s'applique pas : les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
Articles 15 et 16	• Se reporter à la partie III.1. précédente

Sur les zones AU

■ Composition générale et vocation :

Il s'agit de zones d'urbanisation future constituant des réserves foncières à vocation mixte pour l'avenir. Elles concernent les secteurs limitrophes de la gare.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure adaptée de modification ou de révision du PLU, permettant de définir les règles de constructions et d'urbanisation adaptées.

Les zones AUG

■ Composition générale et vocation :

Situé sur la route de Saint-Vrain au sud-est du Bourg de Marolles, il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle mixte.

L'urbanisation et l'aménagement de ce secteur doivent permettre de valoriser l'entrée de ville dans le cadre d'un aménagement d'ensemble prévoyant :

- la sécurisation routière de l'entrée de ville
- la réalisation d'un habitat diversifié et dont les franges urbaines seront traitées avec qualité (plantations, harmonie de clôtures, etc.) pour assurer la transition vers les espaces agricoles alentours.
- la création de liaison douce vers le collège

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU et doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur au moins 75% de l'ensemble de la zone

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

	Sauf dispositions particulières pour : - Le long de la RD8, les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie. - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques ... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. - Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION : Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait : - d'au moins 3 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues directes - d'au moins 8 m dans le cas contraire. Ces règles s'appliquent : - par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, - par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR : - Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, - Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher, les piscines et leurs locaux techniques - Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un recul : - d'au moins 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, - d'au moins 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, - non réglementé si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes Ces règles s'appliquent : - sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, - sur chaque lot issu d'un permis d'aménager. Sauf dispositions particulières pour : - les bâtiments annexes - les équipements ou services d'intérêt collectif
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière. Ces règles s'appliquent : - sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, - sur chaque lot issu d'un permis d'aménager.
Article 10 Hauteurs	Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la RD8 : - la hauteur totale des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 11 mètres au droit de la construction. - Toutefois, afin d'assurer une transition avec l'environnement bâti existant, conformément aux O.A.P., cette hauteur est limitée à 10 m sur les constructions situées sur des terrains ayant une limite commune avec les zones UG et UH limitrophes. Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la RD8 : - la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction. Sauf dispositions particulières pour : - les bâtiments annexes - les équipements ou services d'intérêt collectif
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 35% de l'unité foncière. Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée : - Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables - Les aires de jeux, - Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles - Les espaces de pleine terre - Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.) Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est

	appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées : • Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables
Article 14 COS	Le COS est fixé à 0,40 Ne s'applique pas : les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
Articles 15 et 16	• Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones AUI

■ Composition générale et vocation :

Ces zones correspondent au secteur à vocation d'activités situé au Nord de la commune, inscrit de longue date dans les documents d'urbanisme et confirmé par les documents supra-communaux (SDRIF).

Il s'agit de zones d'urbanisation future constituant des réserves foncières pour l'avenir. Elles concernent les secteurs situés au Nord de la RD 19 dans la continuité des zones de développement économique de Bretigny-sur-Orge.

Ils sont actuellement constitués de terrains sous-occupés ou voués à l'agriculture dont le caractère n'est pas défini. Toutefois, leur situation stratégique autour de la gare et à proximité d'infrastructures d'échanges en font des secteurs à enjeux importants intégrés dans la réflexion autour du pôle multi-modal de la Gare de Marolles en Hurepoix.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions seront implantées à au moins 75 mètres du bord extérieur de l'emprise de la RD19. Par rapport aux autres voies (privées ou publiques), toutes les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement des autres voies. Sauf dispositions particulières pour : Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION : Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Non réglementé
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 12 m
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts

	présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.
Article 14 COS	Sans objet
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Les zones AUIa et AUIb

■ Composition générale et vocation :

Ce sont des zones d'urbanisation future à vocation économique. Elles devront être urbanisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble respectant certaines dispositions spécifiques selon leur localisation :

- Projet urbain au titre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme pour celles situées le long de la RD19
- Les conclusions de l'étude de réflexion sur le secteur Gare pour celles situées le long de la voie ferrée.

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Aucune construction ne pourra être réalisée dans les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques. En zone AUIa, le long de la RD 19 : - dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, toute construction et aménagement de voirie automobile ou de stationnements est interdite. - dans une bande d'au moins 10 mètres comptée à partir de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, toute construction est interdite. En revanche, les aménagements de voirie automobile ou de stationnements et locaux technique sont admis dans le respect des dispositions paysagères émises à l'article 13. Dans les zones AUIa et AUIb, le long des autres voies (privées ou publiques), - Les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement des autres voies. - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à partir de l'alignement si les conditions techniques le justifient, sinon elles seront implantées à au moins 6 m de l'alignement.
Article 7 Implantation /limites séparatives	PRINCIPES D'IMPLANTATION : Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m. Aucune construction ou installation ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à au moins 3 des limites séparatives.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, 6m si les façades ne comportent pas d'ouverture. Sauf dispositions particulières pour : ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ lorsqu'il s'agit de locaux de stockages des déchets.
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en toitures exclus) Sur le secteur AUIb, une hauteur de 12 m est admise dans une bande de 60 m le long des voies ferrées. Sauf dispositions particulières pour : - lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. - lorsqu'il s'agit d'installations techniques spécifiques de grande hauteur (grues, etc.) nécessaires à l'exercice et au

	fonctionnement des activités existantes en zone UI, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente Par ailleurs dans le cadre de l'aménagement des abords de la RD 19 en AUIb, il est précisé : Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différentes constructions. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc. Ainsi, les différentes constructions devront présenter : - des formes architecturales et volumes simples. Les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier. Dans ce cas, le traitement et les ouvrages de finition des acrotères devront être particulièrement soignés avec par exemple, la réalisation de modénatures de finition simples, d'auvents, etc. - une limitation des teintes choisies : la teinte dominante des façades (hors vitrage ou ouvertures) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles, neutres et/ou sombres. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 30% de la façade (hors vitrage et ouvertures). - une limitation des matériaux utilisés : les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 60% de la façade (hors ouvertures ou vitrage). L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits
Article 13 Espaces verts	En zone AUIa En bordure de la RD19, - dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, les espaces seront traités en espaces verts et plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige - dans une bande d'au moins 10 mètres comptée au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, les aménagements de voirie automobile ou aires de stationnements admises seront plantées à raison d'un arbre de haute pour 150 m² de surfaces et soulignés de haies autour des aires de stationnements de plus de 20 places. En zone AUIb La zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques doit constituer une zone tampon paysagère avec les zones résidentielles limitrophes. Elle devra recevoir un traitement paysager constitué d'une butte ou de merlons d'au moins 2 m de hauteur, plantés d'arbres et/ou d'arbustes à raison d'1 sujet/30 m² de surface de ZNA.
Article 14 COS	Le COS est fixé à 1 Ne s'applique pas : les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
Articles 15 et 16	• Se reporter à la partie III.1. précédente

Sur les zones naturelles et agricoles

■ Composition générale :

Zones naturelles:

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructibles, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Les zones N* sont des espaces paysagers et naturels, en partie boisés, qu'il convient de préserver.

Elles concernent notamment le parc de Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (N*I)

Zones agricoles A :

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A* englobe les espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée, pour leur intérêt remarquable dans les paysages (perspectives et vues à préserver).

■ La réglementation proposée :

	PLU 2013 – Zones N et N*
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions devront être implantées en retrait de : - 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques) en zone N - 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques) en zone N* et NI EXEMPTIONS Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Les constructions devront être implantées en retrait de : - 10 m minimum par rapport aux limites séparatives en zone N - 5 m minimum par rapport aux limites séparatives en zone N* et NI EXEMPTIONS Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, peuvent être implantés en limite ou en retrait.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Non réglementé
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé
Article 10 Hauteurs	• la hauteur des extensions autorisées de bâtiments existants ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • la hauteur totale des bâtiments agricoles ou forestiers mesurée du niveau naturel du sol, ne doit pas excéder 12 mètres au droit de la construction. • la hauteur totale des autres constructions autorisées mesurée du niveau naturel du sol, ne doit pas excéder 10 m au droit de la construction.
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Cependant, et sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
Article 14 COS	Non réglementé
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

Sur les zones agricoles A et A*

	Principales évolutions et justifications
pour les articles 1 à 5	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	La réglementation est clarifiée : la notion d'implantation dans le prolongement de la construction existante ou de la construction voisine est supprimée car difficile à mettre en œuvre. Elle est remplacée par des implantations à l'alignement ou en retrait significatif pour permettre des petites cours ou le stationnement des véhicules devant le bâti.

	Des dispositions particulières sont ajoutées.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable. Des dispositions particulières sont ajoutées.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable. il est toutefois simplifié en ce qui concerne les annexes, garages, etc. Des dispositions particulières sont ajoutées.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise est réglementée pour l'ensemble des bâtiments. Elle correspond aux emprises moyennes présentes dans le secteur. L'évolution du bâti qui aurait des emprises supérieures est prise en compte. La proportion d'emprise au sol des annexes n'est plus réglementée : elle ne constitue pas un facteur primordial de la qualité urbaine.
Article 10 Hauteurs	La règle générale est inchangée. Les évolutions concernent les bâtiments annexes : leurs hauteurs sont limitées en fonction de leur situation sur le terrain et de leur mitoyenneté ou proximité des limites séparatives.
Articles 11 et 12	Se reporter à la partie III.1. précédente
Article 13 Espaces verts	La règle est totalement modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées. Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.
Article 14 COS	Pas d'évolutions
Articles 15 et 16	Se reporter à la partie III.1. précédente

IV – AUTRES DISPOSITIONS LIMITANT OU ORIENTANT L'UTILISATION DES SOLS

IV.1. La prise en compte des besoins en terme de logements et de diversité de l'Habitat

Orientations	Traduction réglementaire
IMPOSER LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	
Dans les secteurs couverts par les OAP : - Secteur centre ville UAa - Secteur entrée de ville de Saint Vrain AUG - Secteur de la Ferme rue du Puits Sucré	Un certain nombre de logements sociaux sont imposés dans ces opérations à la fois dans les OAP et dans le règlement des zones concernées (articles 2).
+ secteurs de périmètres d'études au titre de l'article L123.2a du CU : - Secteur Gare	Un certain nombre de logements sociaux seront imposés dans ces opérations. A l'issue de la réflexion sur le périmètre d'études « Pole gare », leur nombre proportion et répartition sera précisée. A
ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	
Dans la zone UL*	

IV.2. La prise en compte d'études en cours sur le secteur Gare

La démarche engagée aujourd'hui doit permettre à la Communauté de Communes de se doter d'un outil efficace et réaliste, destiné à atteindre un double objectif : mettre en place une politique volontariste en faveur du développement et du renforcement des fonctions urbaines en matière d'habitat, d'activités, d'équipements, de liens sociaux, ... sur un site « charnière » à l'échelle de la commune mais aussi de la C.C.A. ; la reconquête d'espaces « contraints » (infrastructures lourdes : pont, voie ferrée, parkings, ...) et leur valorisation pour offrir un nouvel espace de centralités à la hauteur de ce que doit développer un « secteur Gare ».

La volonté de la collectivité réside dans l'accomplissement d'un projet communal / intercommunal harmonieux. Pour cela, il s'agit de :

- mener une politique de développement sans à-coup à l'échelle de la commune ainsi que de la communauté de communes.
- maîtriser et développer un site de renouvellement urbain pour affirmer des densités, des polarités, des identités cohérentes par rapports aux enjeux communaux, intercommunaux et régionaux.
- prévoir une offre diversifiée et créer des logements au regard de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.
- affirmer le caractère qualitatif des opérations.

Sensible aux préoccupations croissantes de développement durable, la commune de Marolles-en-Hurepoix et la communauté de communes de l'Arpajonnais ont décidé de mettre en place une politique d'aménagement durable sur l'ensemble du secteur en vue de la création d'un « quartier intégré » pour un « site pacifié ».

Ce projet de « renouvellement » devra notamment répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer la mixité sociale et des fonctions urbaines en respectant les objectifs communaux, intercommunaux et régionaux,
- Proposer d'éviter, et/ou de réduire, et/ou de compenser ses impacts,
- Favoriser un développement environnemental (gestion des eaux, circulations, énergies renouvelables, ...)
- Assurer un développement respectueux de la qualité des paysages et des sites,
- Valoriser un secteur « gare », facteur de nombreuses identités et centralités.

L'étude du secteur révèle un triple enjeu :

➤ UN ENJEU D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

Le secteur de la gare est un enjeu stratégique pour le développement de Marolles en Hurepoix. Cette entrée Ouest sur le bourg tient pour l'instant plus de la friche que d'un espace constitué. Au nord, la silhouette des bâtiments industriels de mauvaise qualité et de l'accumulation de matériaux en dépôt, une nappe de stationnement sans trait de caractère, la vision depuis le pont sur le secteur du centre commercial sont autant de facteurs dépréciant pour la commune.

Le territoire en question présente une disponibilité foncière importante aux abords d'une gare RER. La proximité du centre ville via l'avenue Charles de Gaulle renforce la pertinence d'un développement urbain sans conquête de terres agricoles.

➤ UN ENJEU DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La problématique d'aménagement repose sur un projet de recomposition urbaine fort. Le potentiel de recomposition spatiale est lié et consécutif à la présence d'activités « inadaptées » à cet endroit stratégique pour la commune, comme pour la CCA. La mixité urbaine et fonctionnelle, la lisibilité et l'identité du secteur sont les éléments clés, fondamentaux pour mettre en œuvre la requalification du secteur. La diversité des fonctions du secteur pourrait permettre de constituer un véritable morceau de ville intégrant les principes de mixité urbaine et sociale. La reconquête des espaces de vie et un rééquilibrage des espaces dédiés à la voiture et aux modes doux font également partie de la réflexion.

➤ UN ENJEU DE QUALITE D'AMENAGEMENT

Un traitement qualitatif des espaces publics (notamment transformation de l'entrée de ville ouest de Marolles) permet de répondre à la nécessaire insertion dans le tissu urbain, l'embellissement du cadre de vie, l'amélioration de la sécurité et au respect de l'environnement. Le projet offre l'opportunité de créer des aménagements de référence, innovants au regard de la qualité environnementale et paysagère. Le projet doit s'inscrire dans une démarche associée au concept de la « Ville durable ».

La collectivité, consciente de l'importance et de la « sensibilité » du secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité des opérations envisagées, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a souhaité inscrire et afficher la mise en œuvre de cette réflexion et des ambitions qu'elle porte, sans attendre la fin des études et sans retarder la mise en œuvre du PLU pour d'autres projets envisagés.

Aussi, il a été proposé d'utiliser l'outil issu de l'article L123.2a du Code de l'urbanisme consistant à positionner un périmètre d'études et de réflexion sur le secteur du Pôle Gare.

Celui-ci permet d'interdire, dans le périmètre et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés».

Le seuil de constructions est très limité (fixé à 0 m² en construction nouvelle) compte tenu de la taille et de la configuration du site. En revanche, la construction située à l'Ouest pourra faire l'objet d'aménagements dans le temps de la réflexion.

IV.3. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Il existe de nombreuses contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal.

En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes	Prise en compte dans le PLU	
Risques naturels		
▪ Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles	Toutes zones Urbaines concernées	Les zones concernées par ces aléas sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées par le document d'information « Comment construire en zone argileuses ? ».
Risques technologiques ou industriels et nuisances		
▪ Transports de matières dangereuses	Axes routiers et canalisations diverses	Ces risques touchent peu les zones résidentielles et donc d'accueil de populations permanentes à leurs abords. Toutefois, une information renforcée sera diffusée pour les projets divers situés à proximité de ces voies.
▪ Servitudes diverses		Prise en compte des effets de ces servitudes et limitation de l'installation de populations dans les secteurs concernés
▪ Installations classées et activités polluantes	- Zones d'activités et recensement BASIAS	▪ Prise en compte de l'existence ou de la présomption de présence de pollutions industrielles de sites ➡ une limitation de leur utilisation et de leur urbanisation est inscrite dans le PLU en l'absence d'études plus approfondies sur la qualité de ces sites.
▪ Nuisances sonores	Le long des voies routières et ferrées identifiées dans le plan des annexes	▪ Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en <u>Annexes diverses</u> du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1995 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.

IV.4. La prise en compte des enjeux de Développement Durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain) et l'approbation du POS, à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (milieux humides). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire à travers plusieurs

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, Le Plan local d'Urbanisme doit intégrer des règles plus adaptées pour :

- *Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)*
- *Réduire l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace*
- *Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)*
- *Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.*

Orientations		Traduction réglementaire
PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE		
■ Préserver les éléments de végétation supports naturels au sein des zones urbaines	Dans les zones urbaines Sur les domaines et parcs présents sur la commune	■ Préserver et renforcer la protection des espaces naturels (espaces de lisières de massifs boisés, etc.) ■ Maintenir un équilibre entre espaces Bâti et esp. verts dans les zones urbaines avec : - le paysagement des espaces libres (ratios imposés de l'ordre de 20 à 40 %) - possibilité en cours d'étude d'instaurer des coefficients d'espaces verts pondérés en fonction de la nature des sols ou surfaces imperméabilisées (ex surface pleine terre coeff 1 et terrasses végétalisées coeff 0,5) ■ Limitation de l'imperméabilisation des sols et de l'impact de réalisation des places de stationnements : elles doivent être réalisées : - en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, - en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.
AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES		
■ En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture	sur l'ensemble du territoire	■ Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal : Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec le RER (rabattement vers les gares) en liaison avec les politiques régionales, départementales, et intercommunales (CCA et communes voisines) ■ Etude en cours sur l'aménagement du PEM, pôle multi-modal de la gare de Marolles ■ Poursuivre le développement des circulations douces pour créer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité dans la ville, entre les quartiers, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que les gares, les écoles, les commerces. Par ailleurs, l'utilisation des cycles sera encouragée par des aménagements ponctuels pour les deux-roues (stationnements).
■ Inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables	Règle sur l'ensemble du territoire	■ Obligation de réaliser les nouvelles constructions en respectant les normes énergétiques et thermiques de la RT 2012 – (bâtiments basse consommation) dans l'attente de l'entrée en vigueur des nouveaux labels de performances énergétiques ■ Introduction des nouveaux articles 15 « obligations imposées aux constructions,

		travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » ▪ Autoriser le développement d'énergies renouvelables en assurant leur intégration dans l'environnement territorial : - L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Mais Les éoliennes seront interdites ou fortement limitées. - Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. ▪ Autoriser des formes urbaines favorisant la performance énergétique : - Les toitures terrasses seront autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif, sur des constructions respectant à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique ou à condition d'être végétalisées.
--	--	--

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

▪ Accompagner les évolutions du tissu		▪ En autorisant une densification au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles du bourg ▪ En cadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou des périmètres d'études (servitudes L123.2a du CU), les évolutions et projets de constructions sur les secteurs stratégiques du centre ville.
▪ réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers		▪ En redonnant des espaces inscrits en zones à urbaniser à l'agriculture ou aux espaces naturels et paysagers, en les protégeant en zone agricole ou naturelle (environ 20 ha) ▪ En prévoyant des densités de logements à l'hectare plus importantes dans les « secteurs à projets » et potentiels restant sur les zones urbanisées de la commune pour une valorisation/densification : entre 25 à 40 logements /ha sur les projets d'ensemble identifiés (soumis à OAP ou inscrits en périmètres d'études L123.2a du CU).

MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS

▪ Inciter à la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales	Articles 4 Articles 12 Articles 13	▪ Gestion des eaux pluviales : - réduction du débit de fuite en sortie d'opérations et de constructions - Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves, de plus de 300 litres, seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation. ▪ Demande de réalisation de places de stationnement extérieures dans des matériaux infiltrants afin de limiter l'imperméabilisation des sols ; ▪ Etude pour la mise en place de coefficient sur la nature des espaces verts à réaliser afin d'inciter à la réalisation de surfaces perméables et toitures végétalisées qui peuvent entrer dans le calcul du ratio d'espaces verts.
▪ gestion des déchets	Article 4	▪ dans les opérations d'ensembles significatives nouvelles, les containers et points d'apports volontaires devront être enterrés. ▪ les emplacements –fermés ou non- destinés au stockage des OM et à la mise en place du tri sélectif seront imposés dans les opérations de constructions.

IV.5. La préservation du Patrimoine, naturel et bâti

Un recensement des éléments remarquables permet d'identifier des éléments dont la préservation sera recherchée à travers le PLU. Ce recensement concerne près de 50 éléments remarquables de patrimoine :

- des perspectives et vues paysagères
- des édifices ou bâtiments remarquables
- des cours communes à préserver dans le tissu ancien
- des éléments de petit patrimoine (plaques anciennes, grilles, etc.)

Ce recensement se traduit par l'élaboration de fiches « patrimoine » (voir pièce n°5b). Privés ou publics, ces éléments présentent un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Ainsi, ce patrimoine est identifié au travers des fiches descriptives suivantes, destinées à :

- ✓ **FAIRE CONNAITRE** le patrimoine bâti, urbain ou paysager
- ✓ **IDENTIFIER** les éléments caractéristiques et leur intérêt

Comme cela est rappelé dans le document, il s'agit d'inciter à la consultation d'un architecte conseil ou du service Urbanisme de la commune pour tout projet tendant à modifier leur aspect. Le but est de prévoir un projet en respect du patrimoine, le valorisant sans pour autant le figer. Les caractéristiques de ces éléments justifiant son recensement, devront être respectées. Ces caractéristiques peuvent fortement varier : par exemple, cela peut tenir du respect d'une perspective urbaine ou paysagère, du maintien d'une cohérence de volume et de style architectural, de l'utilisation de matériaux s'harmonisant avec l'existant ou de la préservation de détails tels que modénatures ou ornements architecturaux remarquables.

Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement, et notamment aux articles 1 (interdictions), 2 (autorisations sous conditions), 11 (aspect extérieur des constructions), 13 (espaces libres et plantations) des zones concernées, qui mentionnent notamment :

« En matière de démolition :

- *La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU est interdite sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.*

En matière d'aménagement :

- *Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. »*

IV.6. Les emplacements réservés

Des évolutions des emplacements réservés sont intégrées dans le futur PLU :

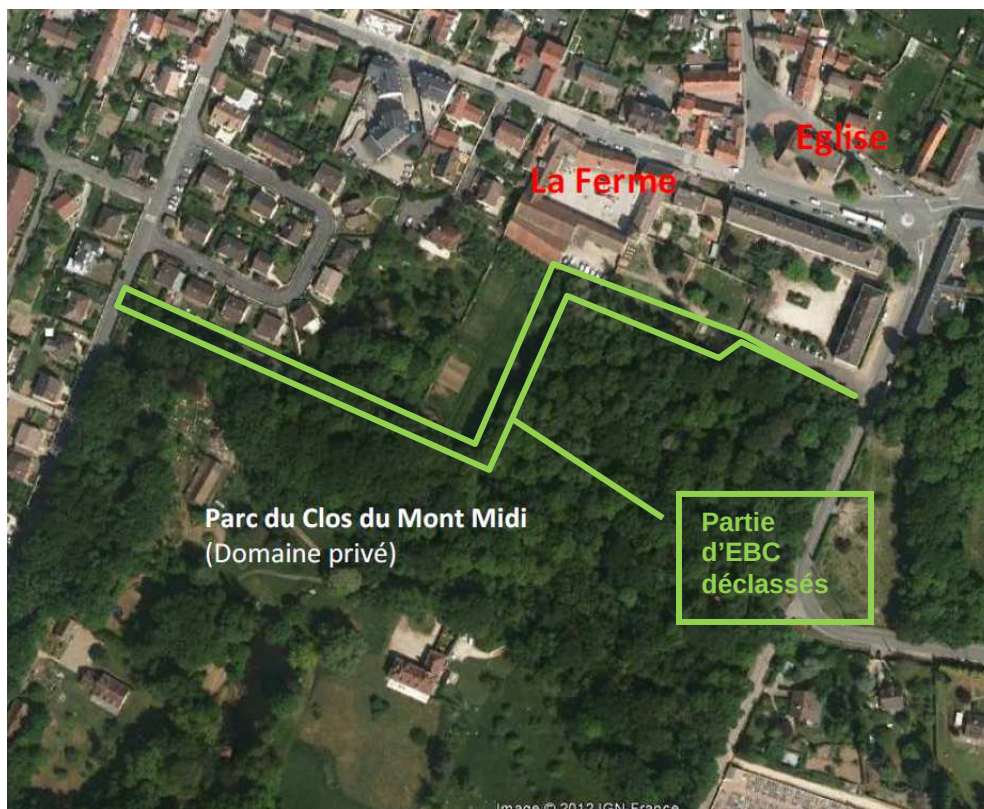
N°	EMPLACEMENT	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	EVOLUTION DANS LE PLU
1	(Avenue Agoutin) Aménagements urbains et paysagers dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Cœur de Ville	1,8 ha	Commune	Adaptation de ses contours pour prendre en compte les acquisitions réalisées
2	(La mare au noir) Aménagement d'une circulation douce	4 900 m ²	Commune	Adaptation de ses contours
3	(Les Tournelles) Aménagement d'un accès de sécurité et de stationnements pour le centre culturel	2100 m ²	Commune	Etendu dans le cadre de l'aménagement de la Ferme située Grande Rue (OAP Clos du Mont Midi)

Les autres emplacements réservés sont supprimés :

- soit parce qu'ils ont été acquis par la collectivité bénéficiaire (Conseil général le long de la RD19 et commune pour les autres).
- Soit parce que les projets ne sont plus d'actualité et ont été supprimés.

IV.7. Les espaces boisés classés

Ils sont préservés sur les massifs boisés et espaces arborés de la commune afin de pérenniser leur caractère de massif boisé. Toutefois, au Nord du parc du Clos du Mont midi, la limite des espaces boisés classés a été ajustée afin de permettre les aménagements envisagés sur le site dans le cadre de l'aménagement et de la valorisation de l'espace socio-culturel décrit dans les OAP aménagements de stationnements paysagers et de circulations douces (chemin pour les enfants notamment qui éviteront le passage par la Grande Rue pour aller du centre de loisirs au aires de sports et loisirs ou au restaurant scolaire).



De plus, la protection des lisières des massifs boisés situés au Sud de la commune est renforcée par l'inscription aux documents graphiques d'une bande de lisières inconstructibles de 50 m. Même si ces boisements ne sont pas concernés par les obligations du SDRIF sur les massifs boisés de plus de 100 ha, cette protection vise à s'en inspirer afin de préserver la biodiversité et leur perception dans les paysages.

IV.8. L'urbanisation des abords de la RD19 sur la zone AUIa

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Toutefois, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Marolles en Hurepoix, les abords de la RD19 sont concernés et la partie Nord (zone AU1a) a fait l'objet d'une étude afin de réduire cette bande inconstructible de 75 m à 20 m. Les éléments concernant cette étude figure en annexe du présent rapport de présentation.

L'objet de ce document est donc de présenter les principes d'aménagement et les prescriptions inscrites dans le PLU, répondant à la prise en compte des différents critères de qualité et de sécurité et de limitation des nuisances.

QUATRIEME PARTIE

Evaluation des incidences sur l'Environnement

Evaluation des Incidences

Mesures particulières

1 . LE CADRE PHYSIQUE

1. Le climat

Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.

2. La topographie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effets importants sur la topographie du territoire communal.
Généralement, les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

3. La géologie

La mise en œuvre du Plan n'a pas d'incidences négatives sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols.

4. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec :

- la réglementation des rejets dans les milieux naturels (constructions soumises à des dispositifs de traitement à la parcelle et réglementation des rejets d'effluents agricoles et industriels).
- le maintien du zonage d'assainissement

Une information particulière a été insérée sur les zones sujettes à débordement ou stagnation d'eau (Annexes sanitaires pièces n°7)

Maintien de l'information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que :

- les sites concernés pas les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles dans le rapport de présentation et les annexes diverses Pièces n°8
- les sites qui peuvent faire l'objet de débordements ou de stagnation d'eau du fait d'une faible relief et de capacités d'infiltration modestes (annexes sanitaires 7).

- Limitation des rejets non traités dans les milieux récepteurs afin de préserver leur qualité.
- Régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées sur les extensions urbaines.

2 . LES RESSOURCES NATURELLES

1. Les ressources des sols et sous-sols

Les exploitations des sols et sous-sols sont très faibles sur la commune.
La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences sur ces ressources.

2. la ressource en Eau

Eaux superficielles :

Il est prévu de maintenir l'objectif qualitatif défini par le SAGE YVETTE pour les cours d'eau. Pour cela, l'application des règlements sanitaires et la mise en œuvre des actions programmées sur les réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont prévues.

Eaux souterraines :

Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir :

- de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ;

Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés (débourbeurs, déshuileurs...) avant leur rejet dans les collecteurs publics.

Chaque demande d'autorisation de construction ou d'occupation des sols liée à une activité industrielle doit faire l'objet d'une convention de

- d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitement adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnement...).

Eau potable :

Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter. Toutefois, on constate une nette diminution des consommations « normales » depuis quelques années. Cette tendance devrait se poursuivre sur les prochaines années.

3. l'Assainissement : eaux pluviales

- Augmentation des surfaces imperméabilisées ;

En raison des effets de densification liés aux nouveaux projets et aux nouvelles normes de constructibilité de renouvellement urbain de la loi SRU, un certain nombre de constructions sont à attendre dans les zones urbaines ou à urbaniser. Cette densification partielle pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation sensible des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements...).

Toutefois, il convient de rappeler que la plupart des projets d'urbanisation sont inclus dans les zones urbanisées et correspondent à des sites en grande partie déjà urbanisés et donc imperméabilisés.

4. l'Assainissement : eaux usées

- Augmentation des débits d'eaux usées.

De la même façon, les rejets d'eaux usées attendus seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels.

déversement et d'une consultation des services concernés (DDASS, préfecture, Mines), définies au cas par cas selon le type d'activités, la nature de l'installation et des rejets.

L'étude d'assainissement a proposé une délimitation des zonages d'assainissement collectif ou autonome.

Dans les zones urbanisées, sont prévus :

- le raccordement obligatoire au réseau séparatif de collecte d'assainissement ;
- la limitation des débits de pointe des eaux pluviales, générés par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation afin de ne pas surcharger le réseau existant ;
- la généralisation de la dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel du cours d'eau ;
- la mise en conformité des installations privatives et publiques ;
- des ratios d'espaces verts ou perméables augmentés dans le cadre de la révision du PLU.

3 . LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

1. Les espaces boisés

D'une manière générale, la protection des espaces boisés est préservée sur la plupart des boisements et espaces arborés de la commune (notamment les bosquets sur le plateau agricole)

Préservation de la protection notamment sur le bois de Cramart classé en Forêt de Protection. Et renforcement de la protection de ses lisières (bande inconstructible de 50 m).

Des adaptations des espaces boisés classés sont toutefois réalisées dans les zones urbanisées (Nord du domaine du Clos du Mont midi) afin de permettre la réalisation d'une liaison douce et de quelques stationnements paysagers. Les surfaces concernées représentent moins de 3600m².

2. Les milieux paysagers

- Protection des éléments structurants du paysage

Les éléments structurants du paysage (arbres isolés, remises boisées, franges naturelles) sont protégés et les limites naturelles entre zones urbaines et milieux naturels sont protégées sur les zones à urbaniser (traitement des marges entre espaces urbains et espaces naturels, réglementation des clôtures).

3. Biodiversité

Préservation et valorisation des sites porteurs du réseau de biodiversité du territoire :

- lisières de bois et forêts
- mares, plans d'eau, étangs
- franges urbaines

Par ailleurs, il est proposé d'adapter le périmètre des Espaces naturels sensibles sur le domaine de l'ancien Château de Marolles.

4 . L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

1. Sur la démographie

Les objectifs sont de :

- Maîtriser le vieillissement de la population en attirant une population diversifiée et en particulier des jeunes et des ménages avec enfants.
- Poursuivre une croissance modérée

2. Sur l'habitat

Les projections sur les modes de consommation de logements prévoient à l'horizon 2025 le besoin de réaliser plus de 35 logements/an, et près de 40 logt/an sur la période 2010-2016, conformément notamment aux obligations du PLH.

Phasage dans le temps de l'arrivée de populations et de la diversification de la production de logements au travers de :

- la programmation d'opérations d'aménagement maîtrisée par la commune (zone UAa, AUG, UA) à court et moyen terme
- la réflexion sur l'aménagement autour du Pôle Gare pour un développement mixte à long terme.

3. Sur l'économie et l'emploi

- *Implantation d'activités liées aux grandes infrastructures ferrées et routières*
- *Création d'emplois*

Le nombre d'emplois induits est difficile à cerner avec précision. Toutefois, il est attendu une augmentation du nombre d'emplois sur la commune, avec l'élargissement des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et le maintien-développement des grands établissements ou équipements présents (Bligny, Centre de la RATP, etc.)

Une réflexion intercommunale engagée par la CCA, doit conduire à la mise en œuvre d'un vaste projet sur le bourg de Marolles, s'articulant sur le développement d'un pôle d'échanges de transports, une urbanisation en renouvellement urbain mixte et le développement d'activités économiques le long de la voie ferrée.

Avant d'être intégrée dans le PLU, cette réflexion communale doit donner lieu la définition de principes de programmation, d'aménagement et de mise en œuvre.

Dans l'attente de ces éléments, un périmètre d'études a été reporté dans le PLU et la plupart des zones intégrées dans ce périmètre sont classées en zone AU, nécessitant une adaptation future du PLU.

4. Sur les équipements et services à la population

Les objectifs démographiques ne devraient pas avoir d'effets sur les capacités des équipements et pourraient au contraire maintenir leur fréquentation actuelle notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs.

5 . LE PATRIMOINE

1. Préservation et valorisation de l'identité rurale de certains

Mise en place d'orientations d'aménagement

secteurs dans le centre ancien

Sur les secteurs de la Ferme Espace socio-culturel situé Grande Rue
Sur le Cœur de Ville, de part et d'autre de l'avenue Agoutin
Sur la ferme de la rue du Puits Sucre

afin de préserver la trame rurale du secteur à densifier ces ensembles patrimoniaux, caractéristiques de l'identité rurale, historique et traditionnelle de Marolles-en-Hurepoix.

2. Préservation des éléments de patrimoine et éléments naturels à protéger ou à créer au titre du L123.1.5.7° du CU.

Mise en valeur des éléments de patrimoine naturel au travers des alignements d'arbres structurants et historiques et bâti (ferme, bâti historique, maison rurales, murs, etc.)
Recensement au titre du L 123.1.5.7° du CU.

6. LES CIRCULATIONS

1. Les circulations routières

• *Augmentation des trafics*

La circulation entraînée les projets d'urbanisation doit engendrer une croissance des trafics automobiles sur les principaux axes de la commune. Une partie du trafic sera absorbé par le renforcement de l'accessibilité de la gare et à long terme par le projet de développement d'un pôle d'échanges favorisant largement l'usage des transports en commun.

Par ailleurs, les liaisons vers la gare doivent être privilégiées.

• *Aménagement de voiries et de sécurité en entrée de ville, notamment sur la route de Saint Vrain puis sur la RD26.*

Maintien d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements de voiries et carrefours en faveur de la sécurité des déplacements

2. Le stationnement

Les normes de stationnement sont ajustées et modifiées selon les zones et quartiers afin de remédier à des carences constatées et de prévoir les besoins futurs dans les opérations nouvelles, en tenant compte de la présence de réseaux de transports en commun.

Renforcement des normes et exigences de stationnement pour les deux-roues.

3. Les circulations douces

Renforcement des circulations douces avec le développement de sentes et chemins dans le centre (emplacements réservés pour piste cyclable, liaisons douces)

Maintien d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements de liaisons douces et pistes cyclables.

7. LES RISQUES ET NUISANCES

1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence d'espaces naturels ou de plantations au sein des zones urbanisées, la dégradation de la qualité de l'air est peu sensible.

Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes :

- une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires et flux supplémentaires sur les routes départementales)

Ces émissions sont difficiles à évaluer et surtout, à dissocier de celles émises par une augmentation générale des trafics ou des émissions diverses étrangères à la commune.

2. Les nuisances sonores

Plusieurs infrastructures de transports sont classées par arrêté préfectoral comme des axes bruyants soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU.

Depuis la suppression du PEB lié à l'aérodrome de Brétigny, ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Le PLU n'entraîne pas de nuisances particulières en dehors de celles existantes aujourd'hui.

Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics et la végétation apportent également une atténuation de ces nuisances aux abords

3. Les chantiers

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers importants à l'échelle de la commune. Mais, leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants ;
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat, si possible ;
- assurer une surveillance permanente des travaux.

des axes à grande circulation.

8 . LA GESTION DES DECHETS

1. La collecte et le tri des déchets

- Légère augmentation des consommations à traiter.
- Amélioration des solutions de traitements et de stockage.
- Réflexions sur les principes de collecte et de stockage à mettre en œuvre dans les opérations résidentielles significatives
- Gestion des déchets de chantiers à prévoir.

- Information et sensibilisation des habitants sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants.

- Maîtrise des déchets de chantiers par arrêté municipal lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

9 . L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile-de-France.

L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Selon le BRGM, la commune dispose d'un potentiel intéressant pour le développement d'énergies renouvelables telles que la géothermie ou le bois énergie.

Au niveau de la commune, le PLU encourage l'usage de ressources à titre individuel, à travers des règles incitatives : les articles 11 permettent le recours à des dispositifs et aspects favorisant les énergies renouvelables et laissent des possibilités pour des formes urbaines plus économes en énergie (toitures terrasses partielles, possibilité d'implantation de panneaux solaires ou réserv d'une bonne insertion, etc.).

CINQUIEME PARTIE

Modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme. Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

THEMES	INDICATEURS DE SUIVI	Unité de définition	Structures ressources
POPULATION	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	Nombre d'habitants	Commune, INSEE
HABITAT	- Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet - Typologie des logements réalisés en terme de financement et de forme (individuel, intermédiaire, collectif, en accession, location...) - % de logements sociaux sur la commune	Nombre de logements réalisés % de logements par typologies sur les logements neufs	Commune INSEE Fichier des permis de construire – SITADEL
CONSOMMATION DES ESPACES	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographies aériennes (comparaison à deux périodes données de la tache urbaine)	Hectares ou m ²	Commune
PROTECTION DES SITES PROTEGES	Analyse de l'évolution des périmètres de protection	Superficie des espaces protégés	Conseil Général Commune
ESPACE AGRICOLE	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire	SAU	AGRESTE Chambre de l'agriculture
DEPLACEMENTS	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	Nbre de véhicules par jour	Conseil général Commune ou CCA si comptages routiers
ASSAINISSEMENT ET QUALITE DES EAUX	Suivi de la consommation en eau et de la qualité de l'eau Evolution de l'organisation de l'assainissement du territoire	m ³ /an/habitant	Agence de l'Eau SIVOA SIA Commune
RISQUES ET NUISANCES	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, dans les zones affectées par le bruit...	Nombre de logements ou installations d'activités	Commune
DECHETS	Evolution de la production de déchets par an et par habitant	Tonnes par ménage	SICTOM

ANNEXE

PROJET URBAIN **au titre de l'article L111.1.4 du CU**

Secteur AU1a

I.1 – LOCALISATION

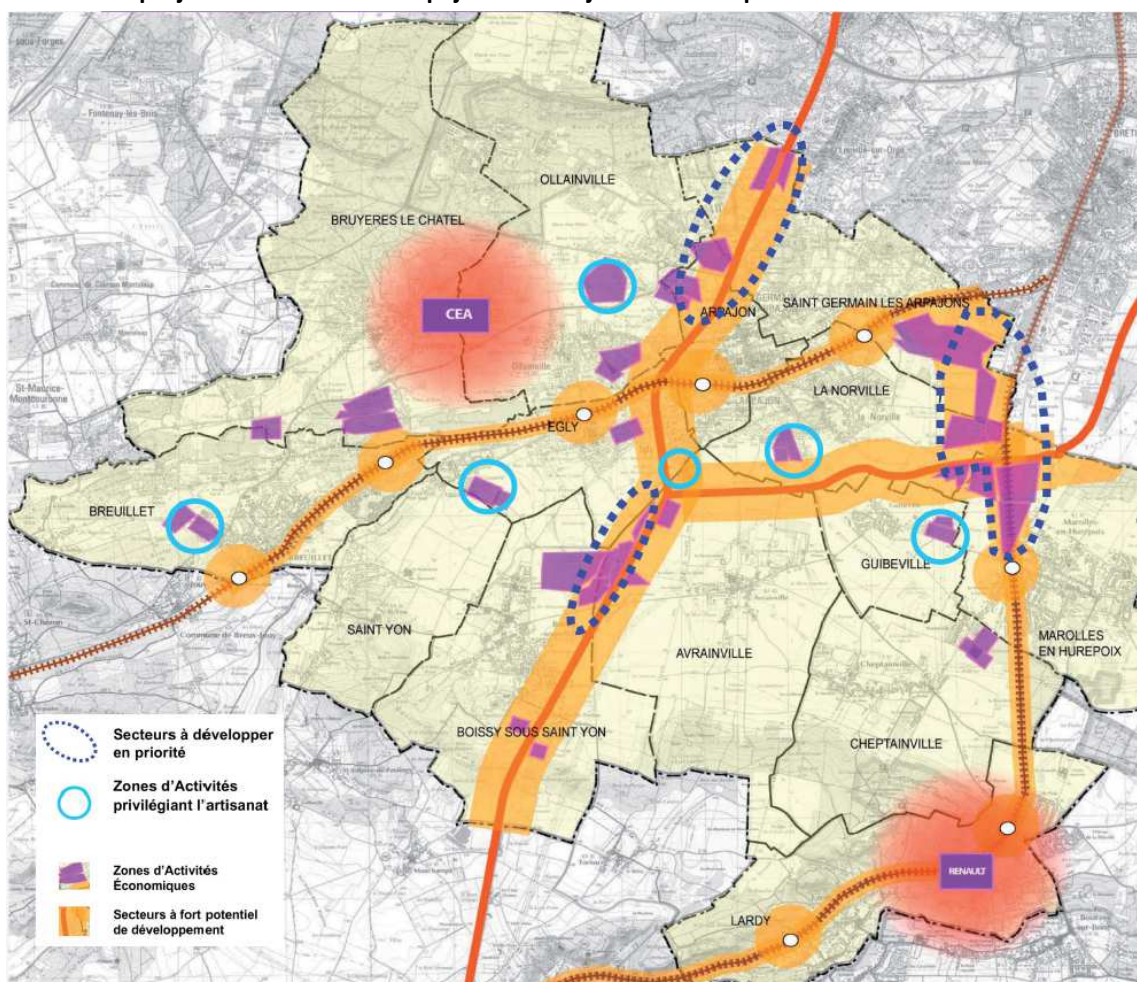
D'une superficie de 6 hectares, la zone AULa est située à l'extrémité Nord du territoire communal, en limite de zones d'activités à cheval sur St Germain lès Arpajon et Brétigny sur Orge. Elle s'inscrit dans la continuité immédiate de zones d'activités importantes sur le secteur, et notamment à proximité de la société Panhard.

De plus, elle bénéficie de la proximité immédiate de la RD19, qui assure la liaison entre la RN 20 et la francilienne au niveau de Fleury Mérogis et St Geneviève des Bois, en direction des pôles urbains et d'emplois majeurs de l'Essonne (Evry, Corbeil et l'A6 par extension).

L'intersection de cet axe structurant, qui a fait l'objet d'un doublement dans les années 2000, avec la voie ferrée est le support d'un développement économique dans un faisceau territorial Nord-sud en continuité reliés aux zones d'activités de Maison Neuve et la zone commerciale de la Croix Blanche plus au Nord.

Elle fait partie du potentiel à vocation économique à développer en priorité sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.

Extrait du projet de territoire de l'Arpajonnais – Enjeux économiques



I.2 – ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

I.2.1. La topographie

Le relief du site est légèrement accidenté, avec un point bas au niveau du bassin au droit du giratoire sur la RD19. Ce point bas accueille d'ailleurs un ouvrage hydraulique de rétention. Les altitudes varient entre 82 et 90 m NGF.

Le bassin au point bas du site



I.2.2. L'hydrographie

Le site n'est pas traversé par un cours d'eau. En revanche, la présence d'eau est importante en raison des nombreux ouvrages hydrauliques présents sur le site et à ses abords. Il s'agit d'ouvrages de régulation et rétention liés aux infrastructures et zones d'activités réalisées au cours des 10 dernières années.

Les ouvrages hydrauliques



I.2.3. L'environnement paysager

Dans un contexte d'espaces urbanisés et d'espaces naturels ou artificialisés, il est structuré à partir de 3 éléments marquant les paysages :

- les zones d'activités situées au Nord sur le territoire de Brétigny sur Orge et de Saint Germain les Arpajon.

Les activités situées à proximité du site



- les espaces cultivés au Sud de la RD19 sur le territoire de Marolles en Hurepoix. Ces espaces sont cadrés par les zones d'activités de la Marnière.



- l'impact visuel des grandes infrastructures, la RD19 et la voie ferrée.



I.3 – OCCUPATION DU SITE

I.3.1. Occupation des sols

D'une superficie de 9,6 hectares, le site est occupé par un terrain libre d'environ 4 ha en continuité de la société Panhard et d'une aire de piste d'essai paysagée sur la partie Est du site.

Par ailleurs des ouvrages hydrauliques et équipements liées à la RD19 sont présents le long de l'infrastructure, sur des terrains acquis par le Conseil général.



Le terrain libre , vue depuis la rue Panhard

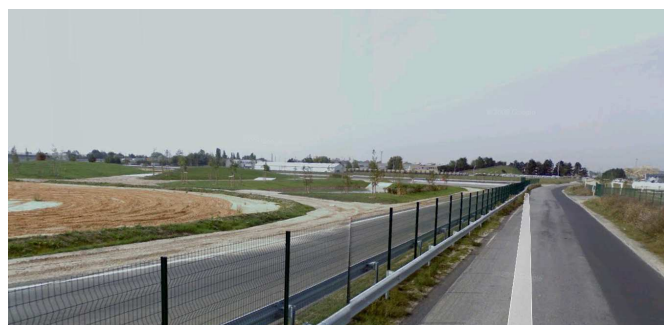
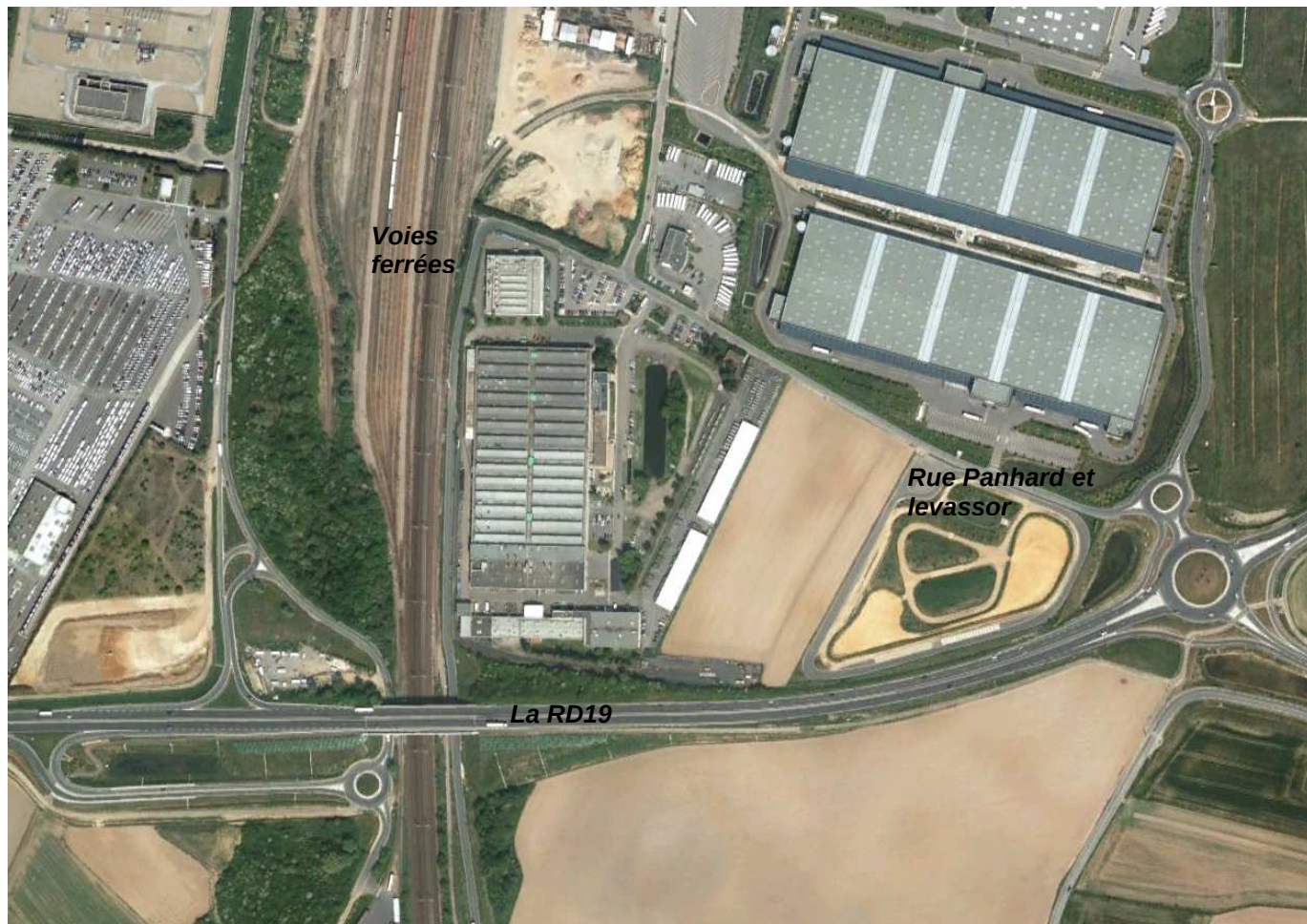


L'entrée de la piste d'essais



I.4 – ACCES ET DESSERTE

Les grandes infrastructures : le croisement de la RD19 et de la voie ferrée



I.5 – CONTRAINTES ET ELEMENTS TECHNIQUES A PRENDRE EN COMPTE

I.5.1. L'article L111.1.4 du CU

La RD19 est concernée par l'article L111.1.4 du C.U. sur une largeur de 75 m depuis son axe. Les réflexions et intentions d'aménagement le long de cette voie permettent de diminuer cette largeur inconstructible à 20 m en proposant les mesures d'intégration urbaine, paysagère, architecturale, fonctionnelle et de réduction des nuisances déclinées dans les chapitres ci-après.

I.5.2. Les servitudes et éléments techniques

Le site est concerné par des servitudes radio-électriques liés aux faisceaux hertziens

II – OBJECTIFS ET INTENTIONS DE PROJET

II.1 – VOCATION ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La communauté de communes de l'Arpajonnais et la commune ont engagé une réflexion sur le développement économique à travers le projet de territoire dès 2006. Celui-ci a identifié ce site comme présentant un grand intérêt **économique**, étant donné son emplacement stratégique, attractif en bordure de la RD19 et son inclusion dans le prolongement de zones économiques.

Cette zone s'insère dans le prolongement des zones urbanisées et des zones d'activités existantes de Brétigny sur Orge et Saint germain les Arpajon. Elle doit profiter du dynamisme des zones d'activités limitrophes et en constitue le prolongement logique sur la RD19.

Cette zone doit pouvoir accueillir des activités commerciales, des services ou des établissements de qualité bénéficiant d'un effet vitrine et d'une situation idéale le long de la RD19. Elle peut également être destinée au développement/extension des activités limitrophes (Levassor, ou Panhard).

II.2 – LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Constituer une véritable frange urbaine lisible et qualitative le long de la RD19, dans la continuité de la zone d'activités existantes :

- insérer les constructions et utiliser le dénivelé pour valoriser le site
- assurer l'insertion des bâtiments par un traitement approprié de l'aspect extérieur des constructions,
- tendre vers une homogénéité des constructions, tant en terme d'implantation que de choix de matériaux et de teintes sur les façades donnant sur la RD19.

Préserver une articulation entre les unités paysagères environnantes pour garantir la lisibilité du paysage :

- assurer un traitement qualitatif du site, le long de la RD19
- traiter les abords avec la zone d'activités de Panhard et son aire de stationnement
- privilégier des traitements végétaux sur les espaces libres, assurant une transition avec les espaces naturels bordant le site et limitant l'imperméabilisation du site.
- assurer la qualité environnementale de la zone d'activités, sur les espaces non bâtis comme sur les constructions.

Assurer une bonne desserte de la zone à partir des axes existants

- Constituer un système viaire assurant un maillage cohérent au sein du site
- Assurer les accès au site dans des conditions adaptées en terme de flux et de sécurité, depuis la rue Levassor et Panhard
- Limiter les aires de stockages de matériaux divers le long de la RD19,
- Assurer l'intégration des aires de stationnement tout en limitant leur impact visuel par des traitements végétalisés ou bien organisés.

III – LES EFFETS DU PROJET AU REGARD DU L 111.1.4. du CU

L'aménagement de la zone AUIb contribue au développement de l'offre d'activités (et donc d'emplois) sur la commune de Marolles-en-Hurepoix et sur le territoire de l'Arpajonnais.

Cette implantation au sud du territoire communal répond à d'évidentes préoccupations de fonctionnalité et de commodité d'accès (proximité de la RD19), mais également à un souci d'image, et participe à la dynamique de développement et d'attraction sur un axe structurant du département en limite des zones rurales situées plus au Sud et à l'Est.

III.1 – DESSERTE ET ACCESSIBILITE

L'accès de la zone sera réalisé par la rue Panhard et Levassor à partir du giratoire existant. Cet aménagement permettra de desservir en toute sécurité, l'ensemble de la zone d'activités.

Aucun accès ne pourra être réalisé depuis la RD19.

La mise en place d'une signalétique claire et précise doit contribuer à la lisibilité des différents accès ainsi réorganisés.

Au sein de la zone, la desserte sera assurée à partir d'un bouclage de voies principales d'au moins 8 m d'emprise intégrant plantations et revêtements de qualité.

Dans l'optique d'accroître la sécurité des usagers au sein de la zone, la vitesse des véhicules pourra être limitée par des aménagements viaires adéquats, contribuant également à réduire les nuisances sonores ou atmosphériques liés aux trafics engendrés.

III.2 – INSERTION DANS LES PAYSAGES

Même si le périmètre de la zone AUIa ne présente pas de qualités paysagères ou écologiques spécifiques internes, il s'inscrit dans un environnement plus large et de qualités paysagères très disparates.

Pour accompagner et compenser les modifications apportées au paysage initial, des mesures destinées à assurer l'intégration de l'aménagement sont mises en place sur les 2 interfaces :

1. **en bordure de la RD19** où une attention toute particulière est portée pour constituer une véritable frange urbaine lisible et qualitative.
2. **sur la frange urbaine avec la ZAE existantes**, dont la zone AUIa constitue le prolongement urbain.

CES DISPOSITIONS VISENT ...

D'une manière générale :

- une implantation des constructions présentant une certaine qualité architecturale.
- la mise en œuvre d'une architecture de qualité pour les constructions et les clôtures, en respect des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme, accompagnée de la mise en place d'un mobilier urbain adéquat.
- un traitement végétal de l'aménagement accompagnant les constructions, de façon à donner une image attractive en terme esthétique,
- la réalisation de parkings, insérée dans une trame végétale afin d'en limiter l'impact. Les abords des ouvrages de rétention des eaux pluviales feront également l'objet d'aménagements paysagers.
- Les places de stationnement définies doivent être réalisées :

- en sous-sols ou dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation publique et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant des techniques perméables (type ever-green, stabilisé, etc....) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

- Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs suivants en faveur du Développement Durable :
 - préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
 - limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
 - de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Plus particulièrement, selon les interfaces précitées :

En bordure de la RD19

- dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, toute construction et aménagement de voirie automobile ou de stationnements est interdite.
- dans une bande d'au moins 10 mètres comptée à partir de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, toute construction est interdite. En revanche, les aménagements de voirie automobile ou de stationnements et locaux technique sont admis dans le respect des dispositions paysagères émises à l'article 13.

sur la frange urbaine de la ZAE

- **Sur les volumes et aspect général des constructions**

Les bâtiments à usage d'activités présentent généralement un volume important. Un soin particulier sera apporté au traitement de l'architecture des constructions, afin d'assurer une bonne insertion dans le site.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les équipements et locaux annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et depuis les façades dites nobles donnant sur la RD19

Les aires de stockage des ordures ménagères seront dimensionnées et conçues pour répondre aux besoins du système de collecte et de tri en usage sur la commune. Elles seront localisées en façades latérales et/ou arrières des bâtiments. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

- **Sur les façades et aspects des matériaux**

Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différentes constructions. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc.

Ainsi, les différentes constructions devront présenter :

- **des formes architecturales et volumes simples.** Les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier. Dans ce cas, le traitement et les

ouvrages de finition des acrotères devront être particulièrement soignés avec par exemple, la réalisation de modénatures de finition simples, d'auvents, etc.

- **une limitation des teintes choisies** : la teinte dominante des façades (hors vitrage ou ouvertures) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles, neutres et/ou sombres. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 30% de la façade (hors vitrage et ouvertures).
- **une limitation des matériaux utilisés** : les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 60% de la façade (hors ouvertures ou vitrage). L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

▪ Sur les clôtures

La perception des clôtures doit être effacée au profit des éléments végétaux et paysagers. Ainsi, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales, éventuellement doublées de grillages verts ou discrets, rigide d'une hauteur maximale de 2m.

Des murs ou murets pourront être réalisés pour marquer les entrées et accès.

▪ Sur les traitements paysagers

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et végétalisées.

Les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

En bordure de la RD19,

- dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, les espaces seront traités en espaces verts et plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige
- dans une bande d'au moins 10 mètres comptée au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, les aménagements de voirie automobile ou aires de stationnements admises seront plantées à raison d'un arbre de haute pour 150 m² de surfaces et soulignés de haies autour des aires de stationnements de plus de 20 places.

III.3 – LA GESTION DE L'EAU

L'aménagement de la zone, actuellement en friche, pose la question de la desserte en réseaux et plus particulièrement de la **gestion des eaux pluviales**.

Tout en répondant aux objectifs du SAGE Orge Yvette, l'aménagement doit veiller à :

- assurer au maximum le traitement des eaux de surfaces sur la zone AUIa en utilisant des dispositifs adéquats, sur les espaces publics comme sur les espaces privés ;
- privilégier des traitements de surfaces favorisant l'infiltration ou l'évaporation des eaux sur place : traitement des espaces extérieurs en surfaces perméables ou semi-perméables ou surface de pleine terre, toitures végétalisées ;
- le cas échéant, mettre en place un système de gestion des trop pleins d'eau à l'échelle de la zone : bassin(s) par complément ou réaménagement des ouvrages existants, noues, ... ;
- limiter et traiter toute pollution des eaux par des dispositifs de traitement adaptés sur les surfaces sujettes à des pollutions régulières, chroniques ou accidentelles (voirie, parking, chemins, espaces privés, etc.)

III.5 – LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Les mesures liées à la qualité de l'Air

La réflexion sur le schéma d'organisation viaire est menée de façon à assurer une fluidité optimale de la circulation, facteur favorable pour limiter les émissions de polluants atmosphériques susceptibles de contribuer à la dégradation de la qualité de l'air.

Par ailleurs, les plantations arborées envisagées ou présentes permettront d'intervenir sur la propagation des polluants incombant à la circulation routière ; les végétaux permettent en effet la fixation de poussières par les feuilles.

Enfin, concernant les entreprises susceptibles de s'implanter sur le site, celles-ci se conformeront à la réglementation en vigueur.

Les mesures liées à la Santé

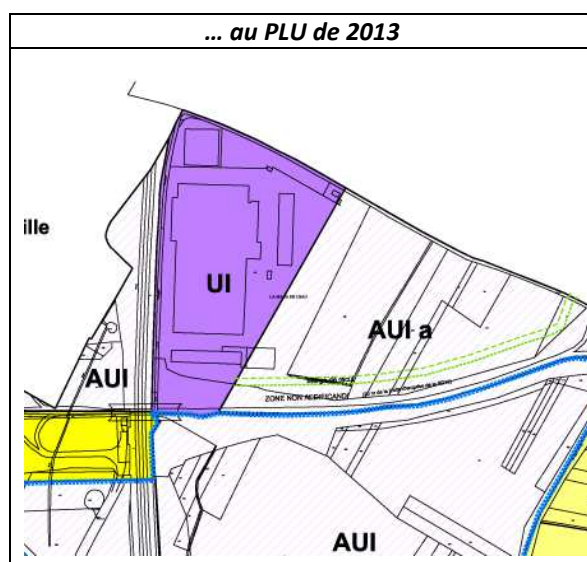
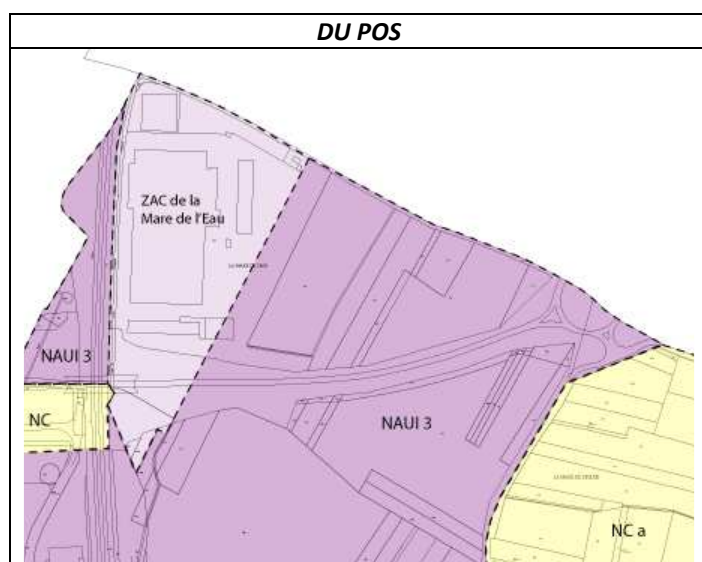
Toutes les précautions seront prises et les dispositifs mis en place pour éviter toute dégradation de la ressource en Eau, que ce soit du point de vue de la qualité bactériologique ou des teneurs en hydrocarbures et en métaux, ce qui limitera de fait les risques sanitaires potentiels. Les mesures mises en œuvre pour lutter contre les différents types de pollution des eaux liés à l'urbanisation de la zone (collecte séparative et traitement des eaux usées et des eaux pluviales) permettront de réduire les conséquences potentielles sur la santé humaine et aussi l'impact sur les milieux humides protégés en aval.

IV – LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

IV.1 – UNE ZONE UNIQUE POUR UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE QUALITE

La zone AUIa est historiquement inscrite comme un potentiel de développement économique dans la continuité des zones d'activités situées le long de la RD19 (dans le POS approuvé en 1993 puis en 2000).

Le site est classé en AUIa, zone à vocation économique, dont le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour le traitement des abords de la RD19 et notamment une zone non aedificandi à paysager de 20 m depuis le bord de la RD19 et une bande qui pourra éventuellement accueillir des stationnements paysagers et ouvrages ou locaux techniques de 10 m au-delà de la bande des 20 m.



IV.2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Le choix des règles applicables à la zone AUIa, inscrites dans le règlement du PLU, met en œuvre un projet urbain d'ensemble cohérent posant des prescriptions et règles d'intégration au regard de la sécurité, de l'intégration urbaine, paysagère et architecturale ainsi que des prescriptions environnementales.

S'appuyant sur les dispositions précitées et énoncées dans les effets du projet au regard de l'article L 111.1.4 du CU, Il s'agit en particulier des règles :

- d'accès et de desserte par les voies et réseaux, issues des articles 3 et 4
- de recul et d'aménagement imposés aux articles 6 et 7,
- des dispositions de l'article 11 sur les constructions, les clôtures et les dispositions en faveur du développement durable
- des obligations d'aménagement d'espaces libres imposées à l'article 13.