



# Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.2 Justification des choix retenus

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 10 janvier 2023





## SOMMAIRE

1. <u>Préambule</u> .....	4
2. Présentation des choix effectués pour établir le PADD et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic.....	5
3. Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement .....	78
4. Justification des évolutions par rapport au PLU actuel .....	144

## 1. Préambule

La présente procédure de révision du PLU de la commune de Marcoussis s'inscrit en continuité du PLU actuellement en vigueur. Cette procédure vise à apporter des adaptations au document en fonction de l'évolution des projets de la commune :

- Prendre en compte des projets spécifiques d'équipements, de logement, d'activités.
- Une meilleure prise en compte des problématiques de l'habitat diffus dans les secteurs des Bas Mocquets et du Poteau Blanc.
- Pérenniser les espaces agricoles.
- Ajuster et améliorer certains aspects règlementaires.

Ainsi, le présent rapport de présentation s'inscrit en continuité de celui du PLU approuvé en novembre 2018. Celui-ci intègre les éléments d'évolution du PLU intervenus depuis à travers différentes procédures d'évolution du PLU à savoir :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2019, ayant pour objet le projet d'extension de DATA IV (extension d'une zone UI)
- La révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2020, ayant pour objet la levée de l'inconstructibilité le long de la RD3 à travers une étude entrée de ville et la réalisation d'une OAP spécifique.
- La modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2020, ayant pour objet principal la réintégration d'une partie de la zone UH1 en zone UG.
- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021, ayant pour objet le projet du site de la Ronce.

Les rapports de présentation de ces différentes procédures sont annexés au présent rapport.

## 2. Présentation des choix effectués pour établir le PADD et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants actuels et futurs.

### Justifications au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1.1. Justifications des choix effectués pour établir le PADD

a) Justification au regard des enseignements du diagnostic

	<b>Les enseignements du diagnostic</b>	<b>Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>Le zonage et le règlement</b>
<b>Patrimoine - Formes urbaines</b>	<p><b>Une urbanisation traditionnelle très présente dans le cœur de village et les hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les éléments traditionnels restent très présents, notamment dans le centre village et les hameaux.</li> <li>→ Ces derniers sont constitués principalement par des maisons de village traditionnelles, des corps de fermes plus ou moins réaménagés, ainsi que des demeures bourgeoises et des châteaux.</li> </ul>	<p><b>Le PADD affirme la volonté communale de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune, et pour cela, d'organiser un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante par le biais de petites opérations de logements bien intégrées respectant les formes urbaines traditionnelles du village rue et des hameaux :</b></p> <p><i>Continuer à privilégier une évolution qualitative de l'habitat permettant de conserver l'esprit et l'identité du village.</i></p> <p><i>L'OAP de la Plante aux chiens</i></p> <p><i>Conforter la qualité du cadre de vie en maîtrisant les évolutions de l'espace urbain.</i></p>	<p>Le règlement des zones UA (cœur de village) et UG (extensions et hameaux) intègre des dispositions, notamment dans le paragraphe 1 : « Volumétrie et implantation des constructions » du chapitre 2 : « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », qui permettent de prendre en compte les formes bâties traditionnelles de l'habitat du village rue et des hameaux, et d'encourager une intensification urbaine en accord avec les gabarits et les typologies d'implantations du bâti existantes.</p>
	<p><b>Un développement réalisé principalement sous forme d'habitat individuel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ A partir des années 1930, apparaît la forme urbaine qui domine aujourd'hui : la maison individuelle. Implantée sur le parcellaire d'origine, de forme rectangulaire et étroite, cette typologie bâtie a colonisé progressivement les espaces limitrophes du village.</li> <li>→ Plus récemment, des opérations plus denses, sous formes d'immeubles collectifs</li> </ul>	<p><b>Dans les extensions du village, qui se présentent principalement sous la forme de quartiers d'habitat pavillonnaire, structurés ou non, l'enjeu est de permettre une évolution douce, voire une légère densification du bâti, tout en autorisant une diversification du type d'habitat.</b></p> <p><i>Encourager un habitat respectueux de l'environnement : formes urbaines de village, architecture bioclimatique, etc.</i></p> <p><i>Encourager la performance énergétique des bâtiments, aussi bien dans les constructions neuves que pour les constructions existantes, dans le cadre de réhabilitations du bâti ancien par exemple.</i></p>	<p>Le zonage identifie les extensions du village dans des zones spécifiques adaptées à leur configuration et à leur besoin d'évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La zone UH1 identifie un habitat individuel spontané, qui permet une légère densification du bâti tout en préservant l'équilibre bâti/non bâti.</li> <li>→ La zone UH2 identifie les opérations d'habitat individuel dense ou groupé, permettant une petite</li> </ul>

	<p>bas ou de maisons groupées se sont développées à proximité des centralités du village et des hameaux.</p>	<p><i>Favoriser le parcours résidentiel et la décohabitation. Permettre aux Marcoussisiens de se loger dans le village en diversifiant les typologies de logements.</i></p>	<p>constructibilité dans l'enveloppe bâtie et en RDC, tout en respectant les retraits nécessaires à l'intimité des constructions voisines.</p> <p>→ La zone UE prend en compte les spécificités des opérations de logements collectifs.</p>
	<p><b>Une diversification des formes urbaines depuis quelques années :</b></p> <p>→ Des opérations, principalement de logements sociaux, sous forme de petits immeubles collectifs respectant les gabarits et les implantations du bâti traditionnel de village. Cette dernière typologie offre les densités les plus importantes.</p>	<p><b>Il s'agit enfin, sur des sites bien identifiés, de développer des opérations de logements bien intégrées à leur environnement urbain, permettant le développement d'une mixité sociale et intergénérationnelle sur l'ensemble du territoire urbanisé de Marcoussis.</b></p> <p><i>Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux.</i></p> <p><i>Développer la mixité sociale et diversifier les typologies de logements au sein de la commune.</i></p> <p><i>Poursuivre le développement et la confortation de la mixité sociale en développant le parc de logements locatifs sociaux, avec une répartition équilibrée sur le territoire.</i></p> <p><b>Par ailleurs, les OAP précisent, sur les sites de la Plante aux Chiens, du Chêne Rond, la Ronce, et des abords de la rue Alfred Dubois et des Cornutas, des principes d'implantation et de formes urbaines qui permettent la meilleure intégration possible des nouvelles opérations dans l'environnement urbain marcoussisien.</b></p>	<p>Le zonage identifie des sites spécifiques d'accueil d'une nouvelle offre de logements diversifiés :</p> <p>→ Les zones UP (1, 2 et 3) identifient des terrains support de projets en renouvellement urbain portés par la ville. Ils intègrent une part importante de logements sociaux par le biais de la mise en place de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>→ Les zones AUH identifient des sites (Plante aux Chiens et Cornutas) en cœur ou en limite d'urbanisation où des prescriptions en matière de mixité sociale sont également introduites par le biais de l'article L151-41 4°) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Un règlement adapté est mis en place sur chacune de ces zones.</p>

**Un patrimoine architectural reconnu, dont 3 éléments sont classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :**

- L'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine, inscrite par arrêté du 17 décembre 1965.
- Le château de Montagu, classé par arrêté du 9 juillet 1984 et dont les caves voutées ont été inscrites par arrêté du 21 décembre 1984.
- Le pavillon royal, classé par arrêté du 26 novembre 1968.

Au-delà de ces trois éléments majeurs du patrimoine communal, Marcoussis dispose d'un patrimoine très riche, lié à son passé agricole (fermes, maisons rurales, murs de pierres) et de villégiature (châteaux, maisons bourgeoises).

**Le PADD développe une orientation générale qui engage à « conserver l'esprit et l'identité du village. », ce qui implique la préservation et la mise en valeur du grand mais également et surtout du petit patrimoine de la commune, tels que les murs de pierres, les corps de fermes, l'habitat de village et les cours communes.**

**Dans les OAP, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique ont été identifiés comme patrimoniaux afin d'assurer leur pérennisation. Dans l'OAP la Ronce l'objectif est de sauvegarder les bâtiments anciens aujourd'hui abandonnés et qui se dégradent.**

Sur la base du diagnostic, le plan de zonage identifie de nombreux éléments de patrimoine bâti et les protège au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le règlement interdit de manière générale la démolition des murs de pierre toujours au titre de l'article au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

<b>Environnement</b>	<p><b>LE PAYSAGE</b></p> <p><b>Un paysage de grande qualité, organisé en strates parallèles, et très spécifique au territoire de Marcoussis.</b></p> <p>Du fait du relief, le territoire offre des vues remarquables vers le clocher, la tour de Montlhéry, la plaine agricole.</p> <p>La RD446 permet d’avoir une approche complète et transversale de la commune. Quand on la parcourt, on appréhende les différentes ambiances paysagères du territoire.</p> <p>Le paysage est fortement marqué par certains éléments d’origine anthropique, tels que les lignes haute-tension ou les infrastructures de transport terrestre (notamment A10 et RN104).</p>	<p><b>Le PADD identifie et protège le grand paysage communal, notamment lié à la plaine agricole et aux coteaux :</b></p> <p><i>Il s’agit de préserver la diversité des cultures, et de protéger les éléments naturels remarquables, qui font la qualité paysagère de cet ensemble.</i></p> <p><i>Les vues depuis la plaine vers les coteaux boisés, mais aussi vers des éléments marquant le paysage, tels que le clocher de l’église ou, à un horizon plus lointain, la Tour de Montlhéry, le château de Saint Jean de Beauregard, doivent être préservées et valorisées, à travers par exemple l’aménagement de points de vue, à caractère pédagogique ou didactique.</i></p> <p><b>La carte du PADD permet de localiser les cônes de vues afin de faciliter leur préservation et leur valorisation.</b></p>	<p>Les secteurs constitutifs du grand paysage communal sont classés en zone A1 ou N1 inconstructibles. Ces dispositions assurent à la fois la protection du grand paysage et des cônes de vues.</p> <p>Par ailleurs, afin de préserver la couverture boisée des coteaux, ces derniers sont classés en EBC (Espaces Boisés Classés) au titre de l’article L 113-1 du Code de l’Urbanisme, ou en espaces paysagers remarquables au titre de l’article L 151-23 du Code de l’Urbanisme.</p> <p>Enfin, la zone UR attenante à la route de Briis interdit l’implantation des constructions sur les limites séparatives afin de préserver les vues vers la plaine agricole.</p>
	<p><b>LA TRAME VERTE ET BLEUE</b></p> <p><b>La sanctuarisation des coteaux boisés : une priorité du PRIF</b></p> <p>Tout autour de la plaine agricole, les espaces boisés des coteaux, qui participent à l’identité territoriale de Marcoussis, doivent être sanctuarisés, dans la continuité de la mission du PRIF. Leur ouverture au public sera favorisée.</p> <p><b>Une protection des terres agricoles notamment par les actions du Triangle Vert</b></p> <p>Ces enjeux portés par la commune et relayés par le Triangle Vert visent, entre autres, à protéger quantitativement et qualitativement les terres</p>	<p><b>Le PADD oriente un de ses 4 axes principaux autour de la « valorisation de l’environnement remarquable et de la préservation du cadre de vie », décliné comme suit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Préserver et conforter la trame verte et bleue</b> existante en tant que « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont : la vallée de la Sallemouille, les étangs et plans d’eau, les coteaux boisés, les grands parcs et jardins, certains cœurs d’îlots verts, les champs et certaines friches.</li> <li>→ <b>Préserver la Sallemouille et les zones humides</b>, pour leur caractère écologique et leur rôle social ; en effet, elles peuvent être support de lieu de rencontre, de vie, et de déplacements doux.</li> <li>→ <b>Conforter le maillage des espaces verts entre eux</b>,</li> </ul>	<p><b>Le document règlementaire intègre ces objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Classement en N1</b> des éléments liés à la trame verte et bleu : coteaux, rives de la Sallemouille, principaux parcs publics.</li> <li>→ <b>Classement en EBC</b> (Espaces Boisés Classés) au titre de l’article L 113-1 du Code de l’Urbanisme, ou en espaces paysagers remarquables au titre de l’article L 151-23 du Code de l’Urbanisme des espaces boisés ou présentant un intérêt écologique (ripisylve de la Sallemouille, zones</li> </ul>

agricoles céréalières et maraichères, en limitant l'étalement urbain et en privilégiant l'agriculture raisonnée afin de préserver la qualité de l'eau dans le milieu naturel.

#### **Une gestion exemplaire des espaces verts**

En plus de ces espaces boisés, la commune possède trois parcs gérés de façon très naturelle, qui offrent des espaces verts de proximité aux habitants. Ils sont des espaces relais pour la biodiversité.

#### **Une confortation de la trame verte et bleue**

A l'échelle de la commune voire à l'échelle supra-communale, la trame verte et bleue existante est préservée en tant que réservoir de biodiversité, dont les éléments les plus marquants sont la vallée de la Sallemouille, les étangs, les plans d'eau et les zones humides, les coteaux boisés, les grands parcs et jardins, les cœurs d'îlots, les champs et les friches. Tous ces éléments sont également identifiés par le SRCE.

#### **Une diversité d'habitats naturels, propice à la biodiversité**

La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers et de milieux humides, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux ensoleillés et des coteaux ombragés. Malgré l'absence de site sensible reconnu sur le plan de la biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF, etc.) sur le territoire de Marcoussis, la commune recense une dizaine d'espèces protégées qui prennent place dans les vastes espaces naturels boisés et agricoles.

parallèlement à la création de cheminements doux en poursuivant les aménagements le long de la Sallemouille (gestion et entretien repris par le Syndicat de l'Orge).

- **S'appuyer sur les continuités naturelles à l'intérieur des quartiers** afin de garder la présence de la nature dans le village. Ces perméabilités assurent le lien entre les coteaux boisés et l'espace agricole.
- **Assurer la protection des cœurs d'îlots verts** les plus intéressants par leur taille ou leur relation au maillage naturel, formé par la Sallemouille, les boisements, etc.
- **« Sanctuariser » les espaces boisés des coteaux** qui participent à l'identité territoriale de Marcoussis, notamment dans le cadre du PRIF, et continuer à favoriser leur ouverture au public en ayant recours à l'intervention de l'AEV.
- **Préserver la qualité des parcs publics** en les ouvrant sur les continuités boisées et sur la plaine.

**Par ailleurs les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions dans le but de préserver et de valoriser les espaces support de biodiversité et participant à la trame verte et bleue sur les sites concernés.**

**Une orientation d'aménagement et de programmation thématique portant sur les trames verte, bleue, jaune et les continuités écologiques est par ailleurs créée pour garantir d'une part la préservation de la fonctionnalité des espaces naturels, agricoles, forestiers, d'autre part de valoriser les franges et transitions entre les différentes espaces (l'urbain, l'agricole, les espaces naturels...).**

humides et mares, boisements...)

- **Création d'emplacements réservés** au bénéfice de la commune ou du Syndicat de l'Orge au titre de l'article L151-41 pour la réalisation de circulations douces entre les espaces verts et naturels.
- **Création d'emplacements réservés destinés à préserver la nature en ville.**
- **Classement en espaces paysagers inconstructibles de certains cœurs d'îlots** attenant à la rivière au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs maintient par le biais de la règle d'emprise au sol et du paragraphe 3 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions » du chapitre 2 : « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », du règlement d'une superficie d'espaces verts sur les parcelles.
- **Classement en zone UR** peu dense, voire en zone N3 des espaces urbains situés en frange de l'urbanisation ou sur les coteaux.

<p><b>LES RISQUES ET NUISANCES</b></p> <p><b>Vers une diminution des nuisances sonores et des risques</b></p> <p>La commune est concernée par les nuisances du trafic routier de la Francilienne et du trafic aérien de l'aéroport d'Orly. La préservation du corridor boisé le long de la Francilienne agit comme une séparation visuelle et sonore entre la plaine et l'axe routier.</p> <p>Le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé en juin 2017. Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales constaté est géré par une diminution du ruissellement des eaux pluviales, l'usage de techniques alternatives à la parcelle et l'aménagement du lit de la Sallemouille (réouverture, gestion des berges).</p>	<p>Le PADD développe une orientation spécifique sur la maîtrise des risques et des nuisances qui se décline comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Se prémunir contre les risques naturels existants</b> (inondation, mouvements de terrain, sites et sols potentiellement pollués) dans les aménagements futurs.</li> <li>→ <b>Prévenir le risque d'inondation par ruissellement et débordement.</b> La réouverture de la Sallemouille favorise le libre écoulement des eaux afin de protéger les secteurs inondables.</li> <li>→ <b>Réduire l'impact des nuisances sonores</b> en adoptant des préconisations dans l'organisation urbaine et la qualité architecturale des futures constructions.</li> <li>→ <b>Prendre en compte et traiter les sites et sols potentiellement pollués</b> dans la réalisation de tout projet d'aménagement.</li> </ul>	<p>Le règlement adopte un certain nombre de dispositions afin de limiter les risques et les nuisances sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Classement en zone N des abords de la Sallemouille et des zones à fortes pentes.</b></li> <li>→ <b>Classement en EBC</b> (Espaces Boisés Classés) des coteaux afin de limiter les risques de glissement de terrain.</li> <li>→ <b>Classement en zone A ou N</b> des abords des grandes infrastructures de transport telles que la RN 104 et l'A10.</li> </ul>
<p><b>LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS</b></p> <p><b>Une bonne gestion de l'assainissement et des déchets</b></p> <p>Un zonage d'assainissement faisant apparaître des zones d'assainissement autonomes. Une recommandation du SPANC fixe la taille minimale des parcelles à 600 m<sup>2</sup> dans ces zones. Par ailleurs, grâce à l'action de l'Agenda 21, les déchets sont mieux triés et les quantités diminuent.</p>	<p>Le PADD développe une orientation spécifique pour prendre en compte la gestion de l'eau sur le territoire communal. Cette gestion revêt une importance particulière à Marcoussis du fait des nombreuses terres cultivées et du relief.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales</b> dans le respect des recommandations du SAGE Orge – Yvette et du syndicat de l'Orge et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l'arrosage ou des usages domestiques etc.).</li> <li>→ <b>Maintenir une continuité végétale le long des</b></li> </ul>	<p>Le règlement intègre par ailleurs des dispositifs pour assurer une bonne gestion des eaux dans les espaces urbanisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Pourcentage d'espace vert de pleine terre imposé</b> au paragraphe 3 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions » du chapitre 2 : « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », du règlement de chaque zone (avec une part qui varie d'une zone à</li> </ul>

		<p><b>berges de la Sallemouille</b> et assurer un traitement écologique des espaces proches. Cette orientation s'inscrit dans la prise en compte des objectifs du SAGE de l'Orge-Yvette : « Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau, Maîtrise des sources de pollutions, Gestion du risque inondation, Alimentation en Eau Potable », ainsi que dans la charte du SYNDICAT DE L'ORGE.</p> <p>→ <b>Maintenir la politique de gestion différenciée des espaces verts</b> avec l'absence d'utilisation de produits toxiques pour l'environnement, permettant d'améliorer la qualité de l'eau dans le milieu naturel et l'amélioration de la biodiversité.</p> <p>→ <b>Se fixer un objectif ambitieux d'agriculture raisonnée dans la plaine et sur les plateaux</b>, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires et ainsi améliorer la qualité des productions et du milieu environnant.</p>	<p>une autre) pour favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle</p> <p>→ <b>Intégration au sein du chapitre 3 : « Equipements et réseaux »</b> du règlement de l'ensemble des zones U de prescriptions de rejets en accord avec le règlement de la communauté Paris Saclay.</p>
--	--	--	--

**LES HABITANTS****Une population globalement jeune et familiale**

La population de Marcoussis avait fortement augmenté dans les années 1980 et 1990. Depuis le début des années 2000, **la croissance démographique s'est stabilisée juste en dessous de 1% par an en moyenne.**

Il s'agit d'une population majoritairement composée de **familles avec enfants.**

**Une légère tendance au vieillissement apparait** ces dernières années, due à la baisse du solde naturel et du solde migratoire. La commune connaît un renouvellement de population limité.

**Le nombre de personnes par résidence principale baisse** et la part des petits ménages est en augmentation.

**Une légère tendance à l'homogénéisation entre les catégories socioprofessionnelles.**

**Les orientations du PADD :**

Marcoussis entend **maîtriser son évolution et son développement**, avec un objectif qui est de conserver une croissance démographique mesurée, **soit moins de 1% par an.** Eloignée des transports en commun lourds (RER, métro, Transilien) et se devant de préserver son cadre environnemental, Marcoussis n'a pas vocation à voir sa population augmenter de manière importante.

Pour autant, la commune a l'ambition de **répondre aux demandes de ses habitants**, notamment en termes de **diversification de l'offre de logements** et de **développement de la mixité sociale.**

- **Encourager un habitat respectueux de l'environnement** : formes urbaines de village, architecture bioclimatique, etc.

Encourager la performance énergétique des bâtiments, aussi bien dans les constructions neuves que pour les constructions existantes, dans le cadre de réhabilitations du bâti ancien par exemple.

- **Développer la mixité sociale et diversifier les typologies de logements** au sein de la commune.

Poursuivre le développement et la confortation de la mixité sociale en développant le parc de logements locatifs sociaux, avec une répartition équilibrée sur le territoire.

Favoriser le parcours résidentiel et la décohabitation.

**La traduction règlementaire :**

- Le règlement des zones UA (cœur de village) et UG (extensions et hameaux) intègre des dispositions, notamment dans le paragraphe 1: du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », qui permettent de **prendre en compte les formes bâties traditionnelles de l'habitat du village** rue et des hameaux, et d'encourager une intensification urbaine en accord avec les gabarits et les typologies d'implantation du bâti existantes.

**La mixité sociale :**

**Pour répondre à cet objectif, le PLU développe plusieurs axes avec une priorité : la création de logements à l'intérieur des sites urbains existants et tout particulièrement sous la forme d'opérations de renouvellement urbain.**

- **50% (335 logements soit environ 25 logements/an) en « diffus » :**
  - o Entre 2017 et 2021, 144 permis de construire ont été attribués pour des logements dans le « diffus », principalement des maisons individuelles. Ceci équivaut dans le diffus sur les cinq dernières années, à un rythme de construction moyen de 28,8 logements par an. Au vu du diagnostic foncier et des autorisations délivrées au sein de l'espace urbanisé depuis 2017, ainsi que de la rétention foncière, on peut raisonnablement tabler sur un ralentissement du rythme de construction au sein de ces espaces, pour tendre vers une

moyenne d'environ 25 logements par an.

**- 50% (475 logements soit 25 logements/an) sur les sites de projets identifiés par la ville :**

- 30 logements dont 50% sociaux en zone UP2 sur le secteur du Chêne Rond (zone UP2, secteur B),
- 25 logements sociaux pour « personnes fragiles ou en situation de handicap » en lien avec le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
- 10 logements sociaux rue Alfred Dubois

**La mixité sociale** est intégrée par le biais de deux dispositifs réglementaires complémentaires :

Dans les zones UA, UG et UH1, toute opération de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs de projets (zones UP1, UP2, UP3 et AUH), des servitudes pour mixité sociale sont mises en place au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Le minimum de la part de logements sociaux demandée varie entre 30% et 100% selon les sites.

Un secteur de mixité sociale (100 %) est également défini rue Alfred Dubois, dans la zone UA, pour garantir la réalisation d'une opération de logements sociaux en centre-bourg, sur une parcelle pouvant muter à échéance du PLU.

**Un habitat respectueux de l'environnement :**

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par ailleurs le règlement n'introduit pas de règle pouvant empêcher ou rendre plus onéreux le développement d'un habitat respectueux de l'environnement.</li> <li>- De plus à l'intérieur des secteurs délimités au titre des articles L 151-28 2° (logements locatifs sociaux) et 151-28 1° (performances énergétiques élevées) du Code de l'Urbanisme le règlement permet d'appliquer les majorations de droits à construire sur l'emprise au sol des constructions qui peut être majorée dans la limite de 20% pour le logement social et 30% pour les bâtiments aux performances énergétiques élevées.</li> </ul>
	<p><b>LES LOGEMENTS</b></p> <p><b>Un parc constitué principalement par des grands logements</b></p> <p>Le rythme de construction, relativement élevé à Marcoussis au cours des années 1980 et 1990 a ralenti depuis. Toutefois, il repart à la hausse depuis la fin des années 2000.</p> <p>Le parc de logements de la commune est caractérisé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une majorité de grands logements (48% de 5 pièces et plus) et de maisons individuelles (73,6%).</li> <li>- une part très importante de propriétaires occupants (71,5%).</li> </ul> <p><b>Pour autant ces dernières années le rythme de construction s'est recentré vers les nouveaux besoins</b></p>	<p><b>Les orientations du PADD :</b></p> <p><b>Permettre aux Marcoussisiens de se loger dans le village en diversifiant les typologies de logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Poursuivre la construction de petites opérations de logements</b> bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux.</li> <li>→ <b>deux sites</b> auront vocation à accueillir des opérations de logements bien intégrées : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les Cornutas</b> : développement d'un projet de logements intégrant une mixité sociale et générationnelle.</li> <li><b>La Ronce</b> : Développement d'un programme d'environ 95 logements sociaux, répartis entre réhabilitation d'une partie du bâtiment existant et des constructions neuves.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>La traduction réglementaire :</b></p> <p><b>Le zonage identifie des sites spécifiques d'accueil d'une nouvelle offre de logements diversifiés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les zones UP (1, 2 et 3) identifient des terrains support de projets en renouvellement urbain portés par la ville. Ils intègrent une part importante de logements sociaux par le biais de la mise en place de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>→ Les zones AUH identifient des sites (Plante aux Chiens et Cornutas) en cœur ou en limite d'urbanisation ou des prescriptions en matière de mixité sociale sont également introduites par le biais de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>Le règlement permet le développement sur ces sites de logements diversifiés. La densité globale moyenne doit être évaluée à 40 logements/hectares.</p>

	<p><b>de la population.</b></p> <p>En effet, la construction récente a permis de diversifier le parc actuel en réalisant des logements de taille plus petite, dont une part significative de logements sociaux.</p>		
Equipements	<p><b>LES EQUIPEMENTS</b></p> <p><b>Des équipements adaptés aux besoins des habitants</b></p> <p>Marcoussis dispose d'équipements et de services dans tous les domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parcours scolaire jusqu'au collège et de nombreux services petite enfance et périscolaire.</li> <li>- Des équipements culturels et sportifs nombreux.</li> <li>- Plusieurs de ces équipements sont implantés dans des cadres exceptionnels : parc des Célestins, parc François Mitterrand.</li> </ul> <p>Quelques installations, notamment culturelles et sportives ont néanmoins besoin de modernisation (salle Jean Montaru, salle multisports de la ferme des Près etc.).</p>	<p><b>Les orientations du PADD :</b></p> <p><b>Le niveau d'équipement de la commune de Marcoussis étant bon, le PADD oriente le projet de territoire vers l'amélioration des équipements existants et le développement des espaces de loisirs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Préserver les espaces de loisirs</b> et de plein air.</li> <li>→ <b>Poursuivre l'ouverture au public</b> et l'aménagement <b>d'une partie des bois</b> de la commune en lien avec le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) de l'AEV (Agence des Espaces Verts) afin de créer des espaces de loisirs et de promenade supplémentaires.</li> <li>→ <b>Maintenir le niveau de service public</b> actuel rendu par les équipements publics et <b>programmer la rénovation</b> de certains équipements.</li> <li>→ <b>Poursuivre le développement du lien intergénérationnel</b> sur la base des actions des services publics et des associations.</li> </ul> <p><b>Les OAP identifient également le développement d'un équipement public de proximité dans le secteur du Chêne Rond.</b></p>	<p><b>L'outil réglementaire permet l'évolution des équipements existants mais permet également leur extension en lien avec l'objectif démographique fixé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Classement en zone UL des principaux sites d'équipements.</b> Ces zones possèdent un règlement peu contraignant qui permet l'évolution des bâtiments et équipements publics existants. À ce titre, une petite partie du pôle culturel des Célestins est classée en zone UL pour accueillir une nouvelle salle des fêtes.</li> <li>→ <b>Création d'emplacements réservés au titre du L151-41</b> pour la création d'un square public, pour l'agrandissement de la mairie (ER13) et d'équipements scolaires (l'agrandissement de l'école et du restaurant scolaire Jean-Jacques Rousseau).</li> </ul>

**LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

**Un territoire bien desservi mais pas directement connecté aux grands axes (routiers et ferrés)**

Bien que bordé par 2 axes régionaux importants (l'A10 et la N104), Marcoussis n'a aucun accès direct à ces voies, ni de gare sur son territoire. La commune est cependant bien desservie en interne autour d'un axe principal, la RD446.

Cette voie, véritable « colonne vertébrale » du réseau routier, traverse Marcoussis, allant de l'entrée nord/ouest de la commune jusqu'à la limite avec Monthéry et Linas.

Les liaisons douces sont développées, que ce soit dans le village, les coteaux boisés ou la plaine agricole. Elles s'organisent essentiellement suivant un axe est/ouest.

La desserte en transports en commun est assurée par un réseau de bus. Les différentes lignes permettent notamment d'accéder aux gares RER ainsi qu'aux pôles d'emplois proches (Les Ulis, Orsay, Massy, Saint-Michel-sur-Orge).

**Les orientations du PADD :**

**Faciliter les déplacements dans le territoire et offrir une alternative à la voiture individuelle**

- **Inciter à l'utilisation des transports en commun** en améliorant le rabattement notamment vers les gares d'Orsay, Massy-Palaiseau, Saint-Michel-sur-Orge et vers le futur TCSP de la RN 20.
- **Développer l'offre en stationnement** dans le village et les hameaux à travers la réalisation de stationnements sous forme de petits parkings de quelques places répartis dans l'ensemble de la commune.
- **Aménager et développer les liaisons douces** présentes sur la commune afin de créer un véritable maillage :

Poursuivre l'aménagement et l'ouverture au public des rives de la Sallemouille.

Mettre en œuvre les recommandations du plan vélo en développant un réseau cyclable efficient à l'échelle de la commune.

Développer la cyclabilité du centre-ville en mettant en place tout l'arsenal technique favorisant l'usage du vélo.

Relier Marcoussis aux communes limitrophes en définissant des cheminements cyclables continus.

Résorber les coupures cyclables.

Compléter la trame de liaisons douces pour les déplacements quotidiens et de loisirs, notamment Nord-Sud, en s'appuyant potentiellement sur certains

**La traduction réglementaire :**

- Mise en place d'un certain nombre d'emplacements réservés au bénéfice de la commune ou du syndicat de l'Orge au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de liaisons douces et de pistes cyclables, notamment le long des berges de la Sallemouille.
- Mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de la commune au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de places de parking en cœur de village.

espaces non bâtis et sur l'aménagement de l'espace public.

Poursuivre l'équipement en parcs à vélos, notamment lors de chaque opération de construction de logements..

**Les Orientations d'aménagement définissent un certain nombre de principes permettant la mise en application de ces orientations :**

- Définition des itinéraires de liaisons douces à créer
- Organisation des accès sur les sites de projets
- Inscription d'un principe de création de places de stationnement public sur le site aux abords de la rue Alfred Dubois.

### LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### Une activité économique diversifié et dynamique :

Une représentation équilibrée des 3 grands secteurs d'activités (primaire, secondaire, tertiaire).

- Une présence sur son territoire de petites, moyennes et grandes entreprises.
- 4 sites d'activités (ZA Fontaine de Jouvence, ZA Fond des Près, site DATA IV, Buisson Gayet)
- Une activité agricole bien présente.
- Un commerce et un artisanat développés.
- L'ensemble de ces éléments permet à Marcoussis de présenter un bon équilibre emplois/actifs.

#### Les orientations du PADD :

- Pérenniser et conforter les commerces du village, notamment en réfléchissant à la redéfinition des espaces de circulations dans la continuité du réaménagement de la place de la République, afin de créer au cœur du village des espaces plus conviviaux, sans réduire la capacité de stationnement actuelle.
- Développer les circuits courts en lien avec l'activité agricole présente sur le territoire (vente directe, notamment avec la conserverie et sa boutique).

#### Préserver le véritable atout que constitue cette diversité économique afin de maintenir un bon équilibre emplois/actifs au sein de la commune

- Maintenir l'activité agricole, le commerce et l'artisanat,
- Renforcer le tissu économique que composent les 4 pôles d'emplois de la Fontaine de Jouvence, du Fond des Près, du site DATA IV et du Buisson Gayet, ainsi qu'un tissu industriel et artisanal diffus. Permettre la densification du site DATA IV ainsi que le développement d'une activité route de Beauvert.
- Conforter le siège de la Fédération Française de Rugby (FFR) et sa vocation d'accueil de séminaires et de sportifs
- Favoriser l'attractivité du territoire en développant et pérennisant une offre de services adaptée aux entreprises.

#### Préparer l'avenir en encourageant le développement de l'activité économique à travers un projet ambitieux qui s'inscrit dans une démarche innovante

#### La traduction réglementaire :

- Création de zones UI pour prendre en compte les spécificités des besoins liés aux activités économiques.
- Création d'une zone N8 pour permettre l'accueil d'un projet de création d'une « ferme solaire » sur le site des Arrachis.
- Création d'une zone UI2 sur le secteur commercial de la Croix de Bellejame.
- Autorisation du commerce et des activités économiques dans le règlement des zones centrales (UA, UG), et limitation des obligations de stationnement (1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher).

--	--	--	--

b) Les orientations d'aménagement et de programmation

Site de projet aux abords de la rue Alfred Dubois	Traduction règlementaire
<div data-bbox="203 384 510 1193"> <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre du projet.</li> <li> Transition paysagère avec les terrains mitoyens</li> <li> Parc paysagé en transition avec la Sallemouille</li> <li> Principes d'accès</li> <li> Création d'un maillage de liaisons douces</li> <li> Principe de desserte</li> <li> Protection du porche</li> <li><b>Parking de surface non payant</b></li> <li> Principe de création de 25 places publiques de stationnement</li> <li> Principe de création de 10 places publiques de stationnement</li> <li> Création d'un pont sur la Sallemouille</li> </ul> </div> <div data-bbox="517 384 1384 1193"> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création d'une zone UP1 permettant la réalisation du programme du projet.</li> <li>➔ Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.</li> </ul>

## La Plante aux Chiens

## Traduction règlementaire

### LEGENDE

-  Périmètre du projet.
-  Création d'un maillage de liaisons douces
-  Aménagement à réaliser
-  Principe de desserte
-  Principes d'accès



- Création d'une zone AUH permettant la réalisation du programme du projet sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux.
- Mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de voies nouvelles.

## Le Chêne Rond

## Traduction réglementaire

### LEGENDE

-  Périmètre du projet.
-  Réaménagement du parc et ouverture au public.
-  Préservation ou relocalisation des pièces d'eau.
- Developper une offre de logements mixte :
-  75% de logements sociaux
-  50% de logements sociaux
-  Maintenir le principe d'espace cultivé (jardin partagé, maraîchage...)
-  Principes d'accès
-  Création de liaisons douces vers le coeur du village.
-  Aménagement à réaliser
-  Frange paysagée à mettre en place
-  Créer un équipement public
-  Arrêt de transports en commun



- Création d'une zone UP2 permettant la réalisation du programme du projet, et d'une zone N1 pour la préservation du parc.
- Mise en place d'un espace paysager remarquable inconstructible au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le parc et les potagers.
- Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 75% de logements locatifs sociaux pour le secteur A et 50% pour le secteur B.
- Protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du château.

## Les Cornutas

## Traduction réglementaire

### LEGENDE



Périmètre du projet.



Transition paysagère avec la plaine et les espaces bâtis environnants



Protection des abords du ru



Développement d'un habitat respectueux de l'environnement : formes urbaines de village, architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables de manière à maximiser le solaire passif par une bonne orientation des constructions, et ainsi diminuer les émissions carbone nécessaires au chauffage - ou refroidissement - du bâti, etc.



Principes d'accès



Principe de création d'un maillage de liaisons douces



- Création d'une zone AUH permettant la réalisation du programme du projet, sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux.

La délimitation de ce secteur de projet découle très directement de l'analyse territoriale menée dans le cadre du diagnostic ; cette dernière a mis en évidence l'existence de ce secteur situé entre des quartiers urbanisés, des espaces en cours de construction dans le cadre d'opérations diffuses et l'espace agricole à préserver ; ces terrains sans vocation doivent à travers un projet d'ensemble maîtrisé retrouver un devenir et participer à la réponse aux besoins en matière de logements.

## La Fontaine de Jouvence

## Traduction règlementaire

### LEGENDE

-  Zone d'activités de la Fontaine de Jouvence
-  Site d'extension de la zone d'activités (phase 1)
-  Propriétés du château et des fermes
-  Espace boisé à préserver
-  Espace agricole à préserver
-  Bande non constructible de 5m de large liée à la servitude du TRAPIL.
-  Traitement de l'impact paysager par rapport à la RD 35 et l'ouverture sur le grand paysage du plateau.
-  Frange paysagée à mettre en place
-  Allée d'arbres plantés à préserver
-  Maintien et développement des activités existantes tout en assurant la pérennité du patrimoine bâti
-  Continuité agricole et naturelle à maintenir
-  Accès aux propriétés à maintenir ou à créer
-  Veiller au maintien de l'accessibilité des exploitations par les engins agricoles.



- Classement de la partie activités en zone UI1 permettant un développement économique adapté à la présence d'un patrimoine bâti.
- Identification et protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du château et du corps de ferme.

La Ronce	Traduction règlementaire
<div data-bbox="398 316 719 1134"> <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Trame boisée permettant de structurer le paysage du site, de favoriser l'intégration paysagère du projet et de valoriser les vues vers la Sallemouille</li> <li> Arbre existant à préserver</li> <li> Principe de noues à constituer</li> <li> Potager</li> <li> Ouverture d'une perspective sur la plaine agricole</li> <li> Réalisation de parcs de stationnements répondant aux besoins de l'opération (localisation indicative)</li> <li> Principe de création d'accès sécurisé pour les véhicules depuis le chemin de la Ronce</li> <li> Accès existant dédié exclusivement aux piétons</li> <li> Construction existante à préserver</li> <li> Préservation de la cour existante</li> <li> Principe de localisation et d'implantation des nouvelles constructions ne devant pas dépasser la hauteur à l'égoût de la tourelle existante</li> </ul> </div> <div data-bbox="723 300 1317 1145"> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Classement de ce secteur en zone UP3 permettant la réalisation d'un projet de logements sociaux.</li> <li>➔ Identification et protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du bâti existant.</li> </ul>

## Les abords de la RD3

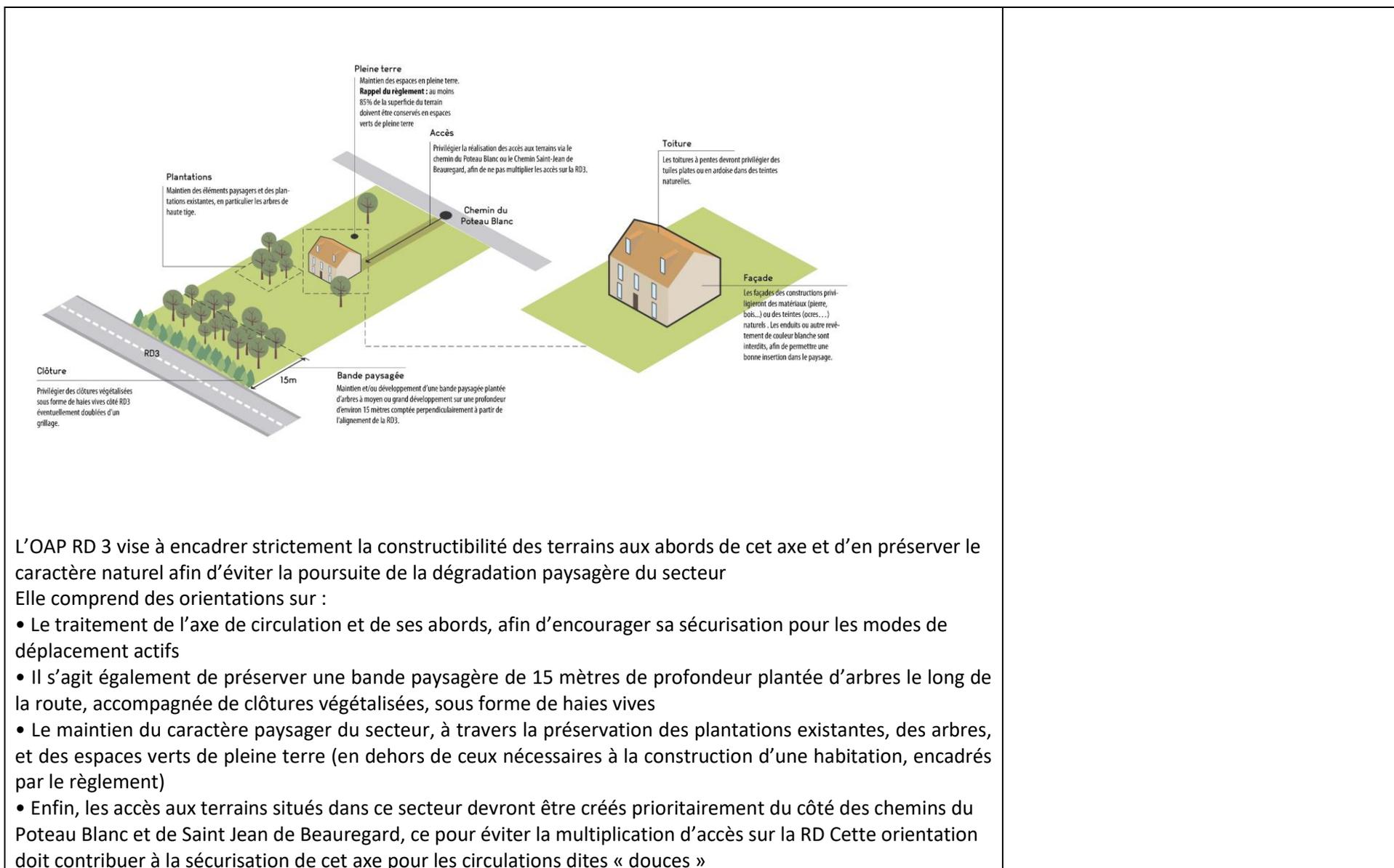
## Traduction réglementaire

### LEGENDE

-  Périmètre du projet.
-  Privilégier des clôtures végétalisées sous forme de haies vives côté RD3 éventuellement doublées d'un grillage.
-  Maintien et/ou développement d'une bande paysagée plantée d'arbres à moyen ou grand développement sur une profondeur d'environ 15 mètres comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la RD3.
-  Maintien des éléments paysagers et les plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige, et de l'ensemble des espaces en pleine terre sauf nécessité liée à la construction d'une habitation.
-  Privilégier la réalisation des accès aux terrains via le chemin du Poteau Blanc ou le Chemin Saint-Jean de Beauregard, afin de ne pas multiplier les accès sur la RD3.
-  Encourager le développement d'aménagements sécurisés pour les circulations actives (velos, piétons) le long de la RD3.



- ➔ Classement de ce secteur en zone N3 & N9 encadrant strictement la constructibilité des terrains en fonction de la configuration des parcelles.
- ➔ Identification d'une bande paysagère protégée en vis-à-vis de la RD3, au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme.



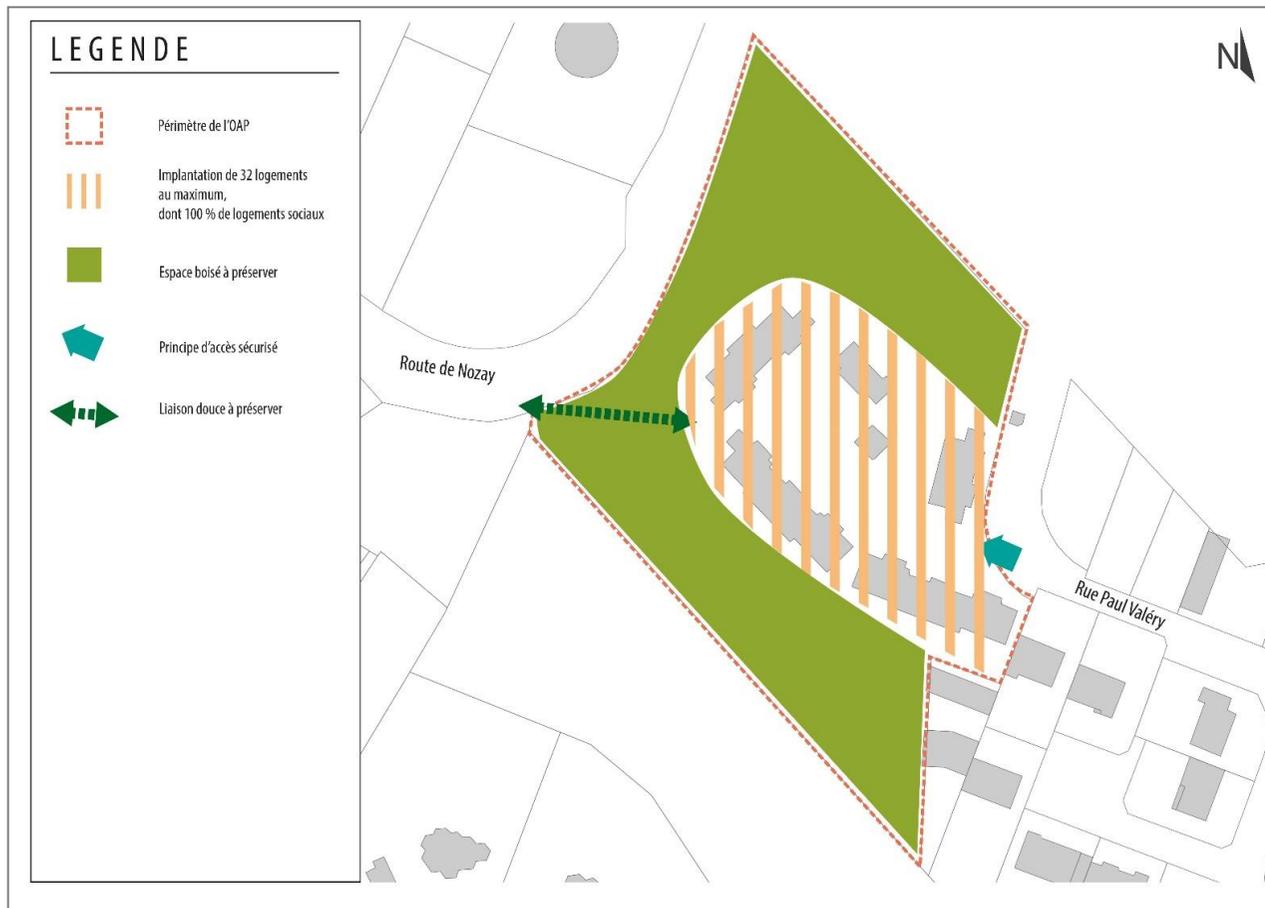
L'OAP RD 3 vise à encadrer strictement la constructibilité des terrains aux abords de cet axe et d'en préserver le caractère naturel afin d'éviter la poursuite de la dégradation paysagère du secteur

Elle comprend des orientations sur :

- Le traitement de l'axe de circulation et de ses abords, afin d'encourager sa sécurisation pour les modes de déplacement actifs
- Il s'agit également de préserver une bande paysagère de 15 mètres de profondeur plantée d'arbres le long de la route, accompagnée de clôtures végétalisées, sous forme de haies vives
- Le maintien du caractère paysager du secteur, à travers la préservation des plantations existantes, des arbres, et des espaces verts de pleine terre (en dehors de ceux nécessaires à la construction d'une habitation, encadrés par le règlement)
- Enfin, les accès aux terrains situés dans ce secteur devront être créés prioritairement du côté des chemins du Poteau Blanc et de Saint Jean de Beaugard, ce pour éviter la multiplication d'accès sur la RD Cette orientation doit contribuer à la sécurisation de cet axe pour les circulations dites « douces »

## OAP les Fonceaux

## Traduction réglementaire



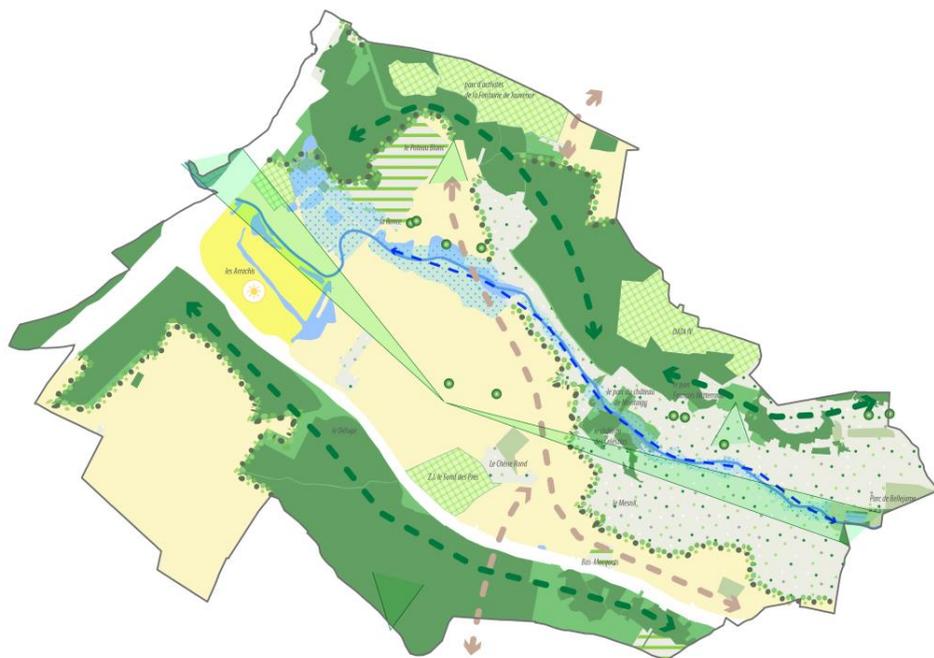
- ➔ Classement de ce secteur en zone UH1 .
- ➔ Identification des espaces boisés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le projet encadre l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux. Celui-ci doit faire l'objet d'une opération de rénovation, dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements.

L'objectif est de favoriser une opération de logements vertueuse, plus respectueuse de l'environnement à travers l'emploi de matériaux bas carbone, d'énergie renouvelables.

## OAP Trames verte, bleue, jaune et les continuités écologiques

## Traduction réglementaire



### Trame verte

- Protéger les espaces boisés
- Préserver des espaces ouverts
- Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés. Favoriser la perméabilité des sols.
- Prendre en compte les problématiques de mitage en garantissant la protection des espaces naturels environnants
- Valoriser les lisières entre les espaces boisés, agricoles et urbains
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques
- Protéger les arbres remarquables
- Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages
- Garantir les continuités écologiques
- Accompagner le développement des énergies renouvelables combiné à une activité agricole d'élevage

### Trame bleue

- Valoriser la trame bleue de la Salmouille et prendre en compte les risques liés aux inondations
- Préserver les milieux humides
- Maintenir la continuité du cours d'eau

### Agriculture

- Préserver l'activité agricole
- Garantir les continuités agricoles

- ➔ Identification des espaces boisés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en zone naturelle.
- ➔ Identification des espaces agricoles en zone agricole.
- ➔ Identification et protection des milieux humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ➔ Identification des arbres à protéger et alignement d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification de zone de transition paysagère et franges paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, notamment au sein des OAP sectorielles.
- ➔ Modulation de la règle d'espaces verts de pleine terre au sein des espaces urbains (y compris au sein des zones d'activités) pour préserver la nature en ville, la perméabilité des sols.
- ➔ Classement de la ferme solaire en zone N8, permettant l'encadrement de l'activité solaire.

### **c. Justifications au regard des documents supra-communaux**

#### *Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Marcoussis doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDRIF.

## Orientation du document

## Prise en compte PLU

### Le SDRIF



### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### Les espaces à protéger

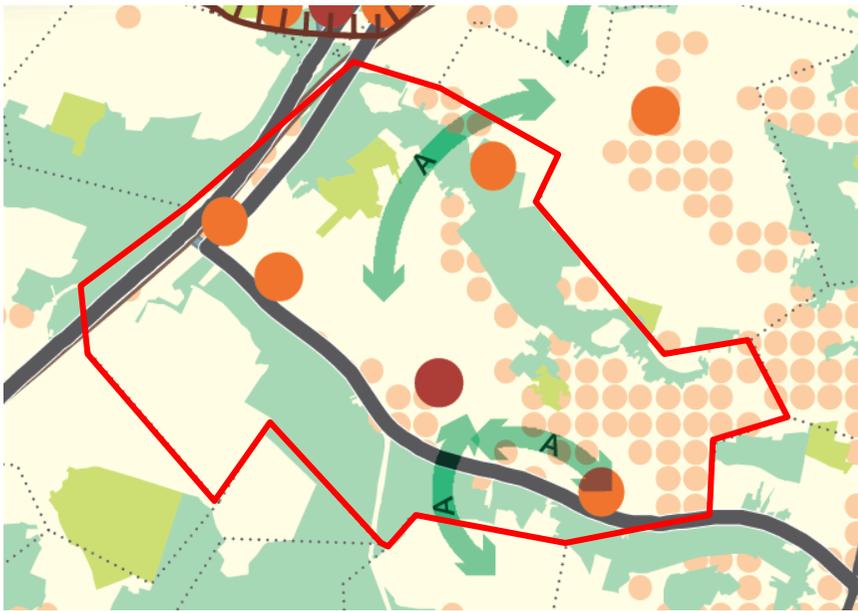
Les différents bois de la commune (Bois des Charmeaux, Bois du Déluge, Bois des Mocquets ou encore le Bois des Carrés) sont classés comme espaces boisés et espaces naturels. En outre, le parc du Château des Célestins est classé comme espace vert et de loisir. Enfin, trois liaisons agricoles et forestières sont identifiées (entre la Plaine de Beauvert et le plateau agricole sur la commune de Nozay, entre le cimetière et le lieu-dit « la Bonnerie » et entre ce même lieu-dit et le plateau agricole au nord de la commune d'Ollainville).

#### Prise en compte :

Les deux premiers axes du PADD ont pour orientation de « préserver la plaine dans toutes ses composantes » et de « valoriser l'environnement remarquable et préserver le cadre de vie ». A ce titre, sont identifiés les espaces boisés des coteaux sud et ouest comme espaces boisés à sanctuariser.

En termes de zonage, les espaces boisés sont classés en zone N et EBC. Par ailleurs, les espaces agricoles sont identifiés en zone A. De plus, afin de favoriser la trame verte en milieu urbain et afin de préserver les espaces naturels au sein de l'espace agricole, des éléments sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Orientation du document	Prise en compte PLU
 <p>The map displays a geographical area with a red boundary line. A dark grey road or path runs diagonally from the top left towards the bottom right. Green arrows indicate movement or flow, with some labeled 'A'. Orange circles of varying sizes are scattered across the map, representing specific points of interest or density markers. The background is a mix of light green and yellow, suggesting different land use zones.</p>	<p><b>Les espaces urbanisés à optimiser</b></p> <p>Cette orientation concerne l'ensemble des secteurs urbanisés du territoire, celui-ci ne comportant pas de gare. Le PLU devra ainsi permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif réglementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire. Par ailleurs, ce projet participe à la poursuite de la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés.</p> <p>En effet, le SDRIF définit cet objectif d'augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son d'approbation (2013) et à horizon 2030. En 2013, la commune comptait 3 231 logements (Référentiel Territorial de l'IAU). Pour être conforme aux objectifs du SDRIF, la commune doit donc permettre l'accueil de légèrement plus de 320 logements au sein de ces secteurs d'habitat existants, sur la période 2013-2030.</p> <p>Or, le PLU actuel a d'ores et déjà permis la réalisation de nombreux logements sur la commune. Au total 285 permis de construire ont été délivrés pour des opérations réalisées dans le « diffus », et 271 logements ont été autorisés et/ou sont en cours de réalisation au sein d'opérations d'ensemble (voir p.50 du présent document). Ces opérations autorisées depuis 2013 représentent au total 556 logements, soit une densification de 11,1%. Les objectifs du SDRIF pour l'optimisation des espaces d'habitat à hauteur de 10% sont donc déjà remplis.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
 <p>The map displays a geographical area with various urban planning features. A prominent red line outlines a specific zone. Green arrows indicate movement or flow within the area. Orange circles of varying sizes are scattered across the map, representing specific sites or points of interest. The background is color-coded in shades of green and yellow, likely representing different land use zones or environmental characteristics.</p>	<p><b>Secteur à fort potentiel de densification</b>          Cette orientation, concernant le site du Chêne Rond, fait l’objet d’une OAP dans le présent document. Un permis permettant la réalisation de 179 logements a été délivré.</p> <p><b>Secteurs d’urbanisation préférentielle</b>          Les pastilles concernant les secteurs d’urbanisation préférentielle sont positionnées sur les secteurs suivants : secteur à l’est du Parc d’activités de la Fontaine de Jouvence, aux Bas Mocquets, au niveau du lieu-dit de Beauvert et au niveau de l’échangeur autoroutier entre la RN104 et l’autoroute A10, au lieu-dit « Les Arrachis ».</p> <p>La pastille positionnée sur le secteur des Arrachis a permis de réaliser à terme une « ferme solaire » (équipement de production électrique photovoltaïque) sur une partie du site ainsi qu’une installation agricole d’élevage, la pastille située à l’est du Parc d’activités de la Fontaine de Jouvence fait l’objet d’une OAP pour encadrer l’aménagement d’une partie Est de la zone d’activité, classée en zone UI. Néanmoins, la zone AU fermée à l’urbanisation a été abandonnée et reclassée en zone agricole. Le PLU ne mobilise donc pas cette possibilité d’urbanisation permise par le SDRIF. La pastille située aux Bas Mocquets est située à proximité du secteur des Cornutas, faisant l’objet d’une OAP visant à rendre possible la réalisation d’une opération de logement et classé en zone AUH, ouverte à l’urbanisation.</p>

### *Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Un corridor fonctionnel de la trame boisée entre des réservoirs de biodiversité au sud-ouest du territoire communal (Forêt Départementale de la Roche Turpin)
- Deux corridors à fonctionnalité réduite de la trame boisée (entre les réservoirs de biodiversité au niveau du bois des Fossés et des prairies, friches et dépendances vertes)
- Un corridor à fonctionnalité réduite de la trame herbacée dans la plaine agricole (d'est en ouest et en partie du nord au sud)
- Un corridor fonctionnel de la trame herbacée au sud-ouest du territoire
- Un obstacle au corridor boisé au niveau de l'A10
- Un passage difficile dû à l'urbanisation (carrière et centre équestre)
- Un secteur riche en mares et mouillères recoupé par des infrastructures de transport au niveau du croisement de l'A10 et de la Sallemouille.



Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Le corridor fonctionnel boisé est à préserver
- Les corridors boisés à fonctionnalité réduite à préserver et restaurer
- La Sallemouille est un cours d'eau à préserver et/ou restaurer
- Les secteurs de mares et mouillères à préserver
- l'obstacle dans la sous-trame arboré formé par l'échangeur autoroutier à traiter.



### CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

#### Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

#### Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

#### Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- ▲ Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- ▲ Obstacles sur les cours d'eau
- ⊗ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- ⊗ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

## ORIENTATION DU SRCE



## PRISE EN COMPTE DANS LE PADD

Le PADD de Marcoussis donne comme grande orientation : « Valoriser l'environnement remarquable et préserver le cadre de vie ». Avec comme enjeux majeurs de protéger les espaces naturels et la biodiversité, et de valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée.

**Les coteaux boisés sud et ouest sont identifiés dans le PADD comme corridors à préserver.**

« ' Sanctuariser ' les espaces boisés des coteaux Sud et Ouest qui participent à l'identité territoriale de Marcoussis, notamment dans le cadre du PRIF, et continuer à favoriser leur ouverture au public en ayant recours à l'intervention de l'AEV. »

**La Sallemouille et les zones humides liées sont identifiées comme espaces à préserver**

« Préserver la Sallemouille et les zones humides, pour leur caractère écologique et leur rôle social ; en effet, elles peuvent être support de lieu de rencontre, de vie, et de déplacements doux. »

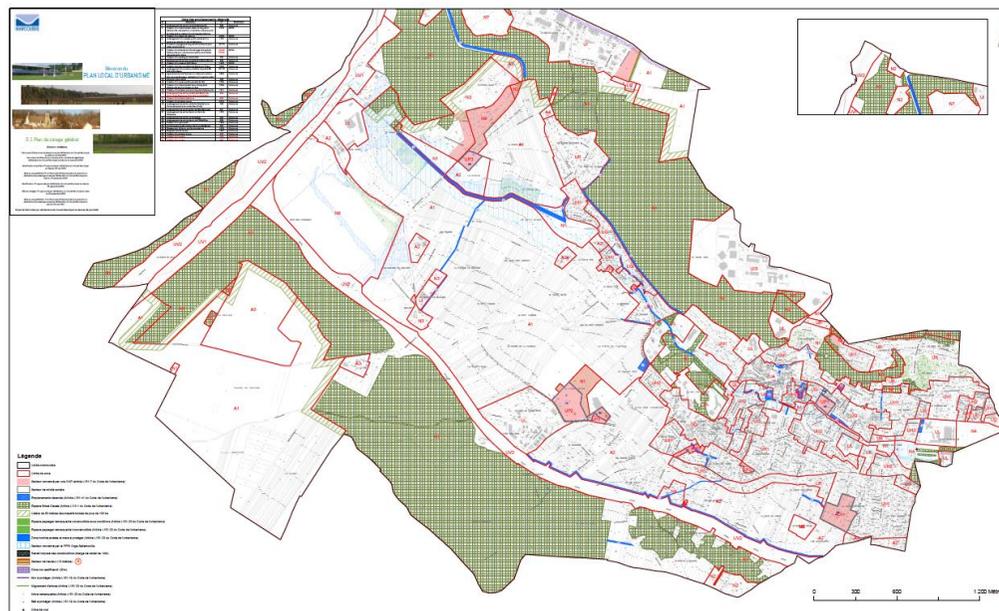




## ORIENTATION DU SRCE



## PRISE EN COMPTE DANS LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE



Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'ambition de traduire toutes les orientations exprimées dans le PADD.

Ainsi, sur le plan de zonage, l'ensemble des espaces verts, mais aussi des corridors verts ou bleus repérés et identifiés dans les documents supra communaux font l'objet d'un classement en zone N, naturelle. Ce classement, via un règlement protecteur, permet d'assurer la préservation et le maintien de ces espaces.

Par ailleurs, le règlement des zones d'habitat vise à préserver les espaces verts, de jardins, caractéristiques de ces quartiers et qui participent de la présence de la nature en ville et de la trame verte.

Enfin d'autres outils spécifiques ont pour objectif de préserver les continuités écologiques. Il s'agit par exemple des espaces classés (EBC) qui figurent sur le plan de zonage et qui sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Il s'agit également des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, qui ont été repérés sur le plan

	<p>de zonage dans le but de protéger et mettre en valeur des sites paysagers ou avec une valeur écologique. Au titre de cet article sont également recensés des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des mares.</p> <p>Le règlement des différentes zones prévoit aussi des protections qui vont dans le sens de la préservation des continuités écologiques, comme par exemple le retrait imposé de 5 m depuis les berges des cours d'eau.</p> <p>L'ensemble des zones humides avérées font également l'objet d'une protection forte sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, traduites dans le règlement écrit par des prescriptions particulières afin de préserver ces secteurs.</p>
--	---

*Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)*

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Si le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PDUIF, il ne reprend pas l'ensemble de ses préconisations. En effet, la commune, non desservie par une gare de transport en commun structurant (tramway, métro, train, RER ...) doit organiser son développement en cohérence avec les moyens de déplacements à la disposition des habitants, soit principalement la voiture individuelle.**

NORMES DU PDUIF	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p><b>Le stationnement voiture :</b></p> <p><u>Logement :</u></p> <p>Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune (1,45 véhicule par ménage en moyenne sur la commune, soit : 1,5 (taux de motorisation des ménages) x 1,5 = 2,2</p> <p>Le PDUIF préconise donc que le PLU n'exige pas plus de 2,2 places par logement.</p> <p><u>Bureaux :</u></p> <p>Il ne peut être construit plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Le stationnement vélo :</b></p> <p><u>Habitat collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Bureaux , industrie et équipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> </ul> <p><u>Activités / commerces de plus de 500m :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> </ul> <p><u>Établissements scolaires et universitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.</li> <li>• Une place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées.</li> </ul>	<p><b>Le stationnement voiture :</b></p> <p><u>Logement :</u></p> <p>UA, UG, UH, UP1, UP2, UP3, UR et AUH : 2 places de stationnement par logement ; à partir de 3 logements, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.</p> <p>UE et UI : 2 places de stationnement par logement</p> <p><u>Bureaux :</u></p> <p>En toutes zones : 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</p> <p><b>Le stationnement vélo :</b></p> <p><u>Habitat collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>▪ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</li> </ul> <p><u>Bureaux industrie &amp; équipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> </ul> <p><u>Hébergement, commerces et activités de services de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> </ul> <p><u>Établissements scolaires et universitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.</li> <li>• Une place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées.</li> <li>• Une place pour trois à cinq étudiants pour les universités et autres.</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Une place pour trois à cinq étudiants pour les universités et autres.</li></ul> |  |
|---|--|

*Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands*

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

LE SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p><b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b> du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la diminution des pollutions ponctuelles ;</li> <li>• la diminution des pollutions diffuses ;</li> <li>• la protection de la mer et du littoral ;</li> <li>• la restauration des milieux aquatiques ;</li> <li>• la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;</li> <li>• la prévention du risque d'inondation</li> </ul>	<p>Les choix du PADD visant à protéger et valoriser le territoire naturel prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, des orientations spécifiques à la trame bleue et les risques liés à l'eau sont définies. Elles visent à « Préserver la Sallemouille et les zones humides » et « Se prémunir contre les risques naturels existants (inondation, mouvements de terrain, sites et sols potentiellement pollués) dans les aménagements futurs et. Prévenir le risque d'inondation par ruissellement et débordement.».</p> <p>Ces objectifs passent par plusieurs intentions, comme protéger l'ensemble des composantes de la trame bleue (préservation des cours d'eau et de leurs abords ; protéger les zones humides, reconquérir ces espaces et en créer de nouvelles). Concernant le risque inondation, les intentions sont de conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que de privilégier l'infiltration et organiser la rétention. Le respect des branchements de réseaux d'eaux pluviales permettra de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées, éviter les surcharges de ce dernier et les rejets dans le milieu naturel. Enfin, le PLU intègre les recommandations du Syndicat de l'Orge.</p> <p>De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (la Sallemouille).</p>

### Le SAGE Orge-Yvette

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de l'Orge et de l'Yvette. Le SAGE est un outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Le SAGE est entré en révision en 2021.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SAGE.

LE SAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :</p> <p><b>Qualité des eaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune</li><li>- Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement</li><li>- Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.</li><li>- Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion</li></ul> <p><b>Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau</li><li>- Zones humides : les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.</li></ul>	<p>Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE :</p> <p><b>A / Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité » dont les éléments les plus marquants sont : la vallée de la Sallemouille, les étangs et plans d'eau</li><li>- Préserver la Sallemouille et les zones humides, pour leur caractère écologique et leur rôle social ; en effet, elles peuvent être support de lieu de rencontre, de vie, et de déplacements doux.</li></ul> <p><b>B / Maitriser les risques et les nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se prémunir contre les risques naturels existants (inondation, mouvements de terrain, sites et sols potentiellement pollués) dans les aménagements futurs.</li><li>- Prévenir le risque d'inondation par ruissellement et débordement.</li></ul> <p>Le règlement incite à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ce qui permet de limiter les ruissellements en gérant l'eau au plus près du point de précipitation. Le fait de préserver des espaces verts de pleine terre dans les zones urbaines permet de conserver des espaces perméables, ce qui permet l'infiltration des eaux pluviales et donc limite les rejets dans le réseau. Cela est bénéfique pour le risque d'inondation qui ne va pas être aggravé.</p> <p>Par ailleurs, il impose une bande de retrait de 5 m depuis les berges des cours d'eau pour toute construction. Il précise que cette zone doit être enherbée.</p> <p>En termes de protection des zones humides (notamment celles identifiées dans le SAGE), elles sont identifiées en espaces paysagers remarquables afin de protéger ces milieux sensibles dans le PLU, et des prescriptions sont intégrées dans le règlement écrit.</p>

### **Gestion quantitative des ressources en eau**

- Etat quantitatif des nappes et cours d'eau
- Inondations
- Gestion des eaux pluviales
- La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondations et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.

### **Sécurisation de l'alimentation en eau potable**

*Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France (PRPGD)*

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le PRPGD.

LE PRPGD	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p><b>Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France (PRPGD)</b> est un document de planification stratégique qui coordonne à l'échelle régionale l'ensemble des actions de prévention et de gestion des déchets menées par tous les acteurs du territoire (collectivités, entreprises, éco-organismes, habitants...).</p> <p>Les objectifs du PRPGD sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lutter contre les mauvaises pratiques</li><li>• Assurer la transition vers l'économie circulaire</li><li>• Réduire notre production de déchets</li><li>• Mettre le cap sur le zéro déchet valorisable enfoui</li><li>• Relever le défi du tri et du recyclage</li><li>• Optimiser la valorisation énergétique</li><li>• Mettre l'économie circulaire au cœur des grands chantiers régionaux</li><li>• Réduire la nocivité des déchets dangereux</li><li>• Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles</li></ul>	<p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Dans chaque zone du règlement, il est rappelé que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules épaves sont interdits.</p> <p>De même, il est mentionné que « Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. »</p> <p><b><u>Annexes :</u></b></p> <p>Les annexes du PLU contiennent une notice sanitaire concernant notamment la gestion des déchets et rappelant les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés</p>

Les documents relatifs aux risques et nuisances

### Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

À Marcoussis, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie les risques naturels suivants sur le territoire : risque d'inondation, aléa retrait-gonflement des argiles (rouge – fort) Transport de matières dangereuses : canalisations, route.

#### ❖ Le risque d'inondation

La commune de Marcoussis est concernée par le PRGI, le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille et l'inondation par remontées de nappes.

### Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PGRI.

LE PGRI	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022. Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité</li><li>- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages</li><li>- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise</li><li>- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque</li></ul>	<p>Cf. prise en compte du PPRi</p>

## Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

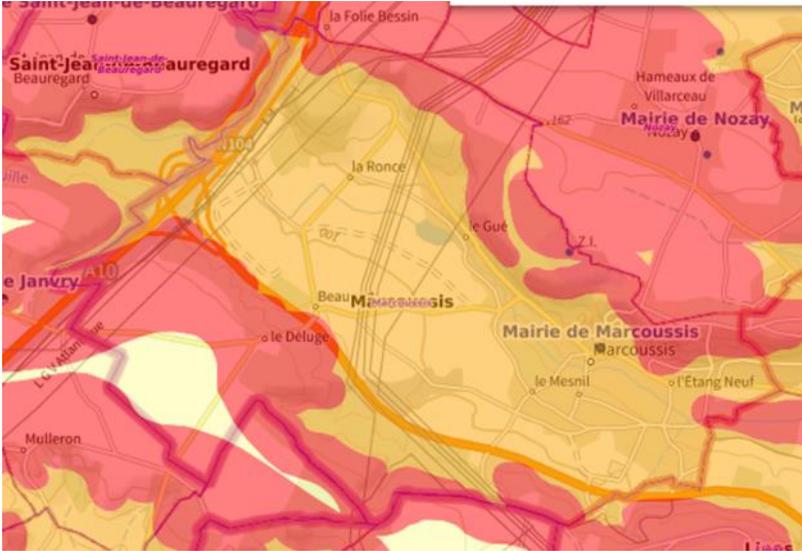
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est une servitude s'appliquant au PLU.

LE PPRI	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017.</p> <p>Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.</p>	<p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définir les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « <i>Se prémunir contre les risques naturels existants (inondation, mouvements de terrain, sites et sols potentiellement pollués) dans les aménagements futurs.</i></li> <li>• <i>Prévenir le risque d'inondation par ruissellement et débordement.</i></li> </ul> <p>Le PPRI constitue un élément cadre pour les nouveaux projets</p> <p><b><u>Règlement</u></b></p> <p>Les dispositions générales applicables en toutes zones du règlement du PLU mentionnent le risque d'inondation et l'application du PPRI : « <i>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.</i></p> <p><i>Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation. »</i></p>
	<p><b><u>Zonage :</u></b></p> <p>Le zonage affiche la délimitation du PPRI.</p> <p>Les zones à risques d'inondation sont en grande partie situées en zone naturelle (zone N ou A) ou d'équipements ouverts (zone UL pour les équipements) et donc très peu urbanisées.</p> <p>Certaines zones bleues du PPRI sont identifiées en zone UH1.</p> <p>Certaines zones rouges du PPRI sont identifiées en zone U mais le dispositif est complété par des espaces paysagers sur ces zones rouges afin de préserver les zones les plus sensibles.</p>

## L'inondation par remontées de nappes

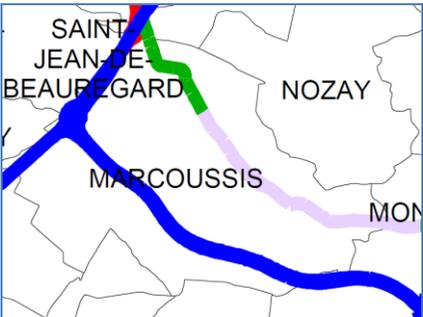
Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation par remontée de nappes. Dans ce cadre, des prescriptions constructives sont intégrées aux dispositions générales du règlement, afin de prendre en compte ce risque au mieux lors de futurs aménagements.

### ❖ Le risque de retrait et gonflement des argiles

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le diagnostic a permis d'identifier le risque de retrait et gonflement des argiles consécutif à la réhydratation et déshydratation des sols en présence d'argiles.</p>  <p>Exposition forte Exposition moyen Exposition faible</p>	<p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définir l'orientation suivante :</p> <p>« <i>Se prémunir contre les risques naturels existants (inondation, mouvements de terrain, sites et sols potentiellement pollués) dans les aménagements futurs..</i> »</p> <p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles et renvoie à la plaquette en annexe qui donne des précautions particulières pour les constructions sur les terrains concernés par cet aléa.</p> <p><b><u>Zonage :</u></b></p> <p>Les secteurs de coteaux en partie Nord du territoire communal sont situés en zone d'exposition forte au risque de retrait et gonflement des sols argileux. Il s'agit d'une partie de la zone d'activité de la Fontaine de Jouvence (classée en UI), d'une partie du site de DATA IV (classé en UI), et du coteau résidentiel classé pour partie en zone UR, ainsi d'une partie du CNR, classé en zone N4 et en zone UL pour le bâtiment existant. Le bâtiment en zone UL n'a pas vocation à évoluer et aucun autre bâtiment ne sera construit dans cette zone UL. Toute opération de construction située dans ces secteurs devra tenir compte de cette exposition forte au retrait et gonflement des sols argileux et employer des méthodes constructives adaptées.</p>



❖ Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

CLASSEMENT SONORE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.</p> <p>Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.</p> <p>Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005</p> <p>Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.</p> <p><i>Extrait du classement sonore des routes départementales</i></p> 	<p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définir l'orientation suivante :</p> <p><i>« Réduire l'impact des nuisances sonores en adoptant des préconisations dans l'organisation urbaine et la qualité architecturale des futures constructions. »</i></p> <p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Le règlement rappelle le classement sonore dans les dispositions générales. Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée</p>

**Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France**

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;</li> <li>- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;</li> <li>- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique</li> </ul> <p>En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ;</li> <li>- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ;</li> <li>- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en commun dans le partage de l'espace public ;</li> <li>- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique</li> </ul>	<p>Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification, mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU, conformément aux objectifs du SDRIF. Par ailleurs, la commune porte des objectifs de développement d'activités et équipements sur son territoire, afin d'assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi, de limiter les déplacements en voiture et parallèlement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques. Le règlement précise, à propos des dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables : « L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. »</p>

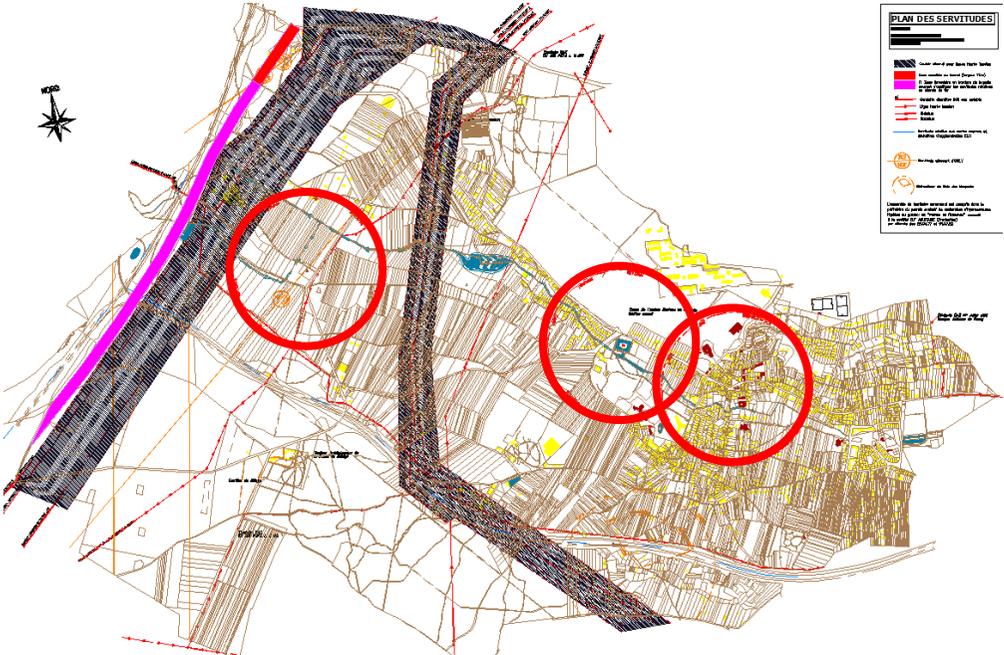
<p>(entrepôts logistiques, espaces de livraison) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ;</li> <li>- Mutualiser les services et les équipements ;</li> <li>- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ;</li> <li>- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.</li> </ul>	
---	--

### Le Plan Climat Air Energie Territorial de la communauté d'agglomération Paris-Saclay

ORIENTATIONS DU PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>La communauté d'agglomération Paris-Saclay a été l'une des toutes premières d'Ile-de-France à engager la réalisation de son Plan Climat Air Energie Territorial en 2017. Un programme d'actions sur 6 ans, 2019–2024, pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air. Il se compose de 126 actions et précise les actions à mettre en œuvre pour atteindre des objectifs ambitieux pour le territoire à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de 34% d'émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012)</li> <li>• Réduction de 24% de consommation énergétique (par rapport à 2012)</li> <li>• 20% d'énergie renouvelable</li> </ul> <p>Le PCAET se décline en 9 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments</li> <li>- Se déplacer mieux et moins</li> <li>- Développer une économie circulaire</li> <li>- Agir au quotidien pour changer ensemble</li> </ul>	<p>Le PADD consacre une orientation en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau. L'objectif est de permettre une évolution vers une meilleure qualité environnementale des constructions à travers l'isolation des constructions, l'utilisation des énergies renouvelables. Les principes d'architecture bioclimatique sont fortement encouragés et déclinés dans les OAP.</p> <p>La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général via le classement en espace boisé classé ou en espace paysager protégé permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air.</p> <p>Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de transports en commun et de liaisons douces. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions.</p> <p>Concernant la qualité de l'air, le développement des commerces du village, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable</li> <li>- Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes</li> <li>- Aménager et urbaniser autrement pour une meilleur qualité de vie</li> <li>- Vers des services publics exemplaires</li> <li>- Financer, suivre et faire vivre le Plan Climat</li> </ul>	<p>émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.</p>
---	--

## Les monuments historiques

MONUMENTS HISTORIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>La commune est concernée par les protections suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>L'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine</b>, inscrite par arrêté du 17 décembre 1965.</li><li>- <b>Le château de Montagu</b>, classé par arrêté du 9 juillet 1984 et dont les caves voutées ont été inscrites par arrêté du 21 décembre 1984.</li><li>- <b>Le pavillon royal</b>, classé par arrêté du 26 novembre 1968.</li></ul> 	<p><b>PADD :</b></p> <p>Le PADD définit une orientation sur le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- « <i>Maintenir la qualité de vie et l'identité de la commune en préservant et mettant en valeur son patrimoine bâti (cœur de village, châteaux, site de la Roncée...).</i> »</li></ul> <p><b>Annexes :</b></p> <p>Ces éléments constituent des servitudes d'utilité publique et sont donc intégrés en annexe du dossier de PLU.</p>

### c) Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic

Le diagnostic a mis en évidence que la structure du parc de logements de la commune n'est pas assez équilibrée. Les grands logements sont très présents : les logements de 5 pièces et plus regroupent à eux seuls 50 % du parc total et presque 8 sur 10 font au moins 4 pièces. Cette situation ne permet pas d'offrir une diversité de logements cohérente avec la diversité des besoins. Par ailleurs la commune se caractérise par un parc de logements locatifs sociaux de 19.02% au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (celui-ci étant en progression globale sur les dernières années, il était de 14,43 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016). L'objectif poursuivi par le PLU est double : développer une diversité de logements permettant de créer un parcours résidentiel complet et cohérent au regard des besoins des habitants d'une part, et créer des logements locatifs sociaux de manière à poursuivre le développement et la confortation de la mixité sociale, avec une répartition équilibrée sur le territoire d'autre part.

La perspective de croissance démographique à venir s'inscrit dans la continuité de celle des dernières années, à savoir une légère augmentation de la population dans la limite de 1% par an, soit la poursuite de l'évolution constatée depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Une telle croissance devrait porter le nombre d'habitants à un peu plus de **9 900** à l'horizon 2035, soit environ **1 700 habitants supplémentaires au regard du dernier chiffre officiel de population connu lors de la réalisation des études en mai 2022, à savoir le nombre d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (chiffre INSEE).**

En 2018, selon l'INSEE, le nombre de résidences principales était de 3 213 et le nombre d'habitants de 8 170, soit un taux d'occupation de 2,54 personnes par logement.

Au regard des objectifs de diversification de l'offre et donc de création de logements de taille petite et moyenne, et de la diminution régulière du nombre de personnes par logement constatée aux échelles départementale et régionale, il convient d'envisager un taux d'occupation pour les nouveaux logements plus faible que celui qui est constaté aujourd'hui (2,54).

L'hypothèse retenue est celle de 2,4 personnes par logement, elle s'appuie sur des éléments comparatifs d'autres cas similaires. Pour soutenir la croissance de 1 700 habitants supplémentaires, le parc total sur la commune devra s'établir à environ **4 100 résidences principales**. À l'horizon 2035, la croissance de 1 % va donc se traduire par la création d'environ **700 nouveaux logements** soit en moyenne un peu plus de **50 logements par an**, suivant le rythme de construction constaté entre 2008 et 2018. Ce chiffre global de 700 logements prend en compte les logements réalisés à partir de 2021.

#### **Contribution de la commune à l'effort régional en termes de production de logements :**

Le PLU de la commune de Marcoussis permet la construction de **700 nouveaux logements** sur le territoire communal à l'horizon 2035 soit une augmentation de plus de **20 %** du parc actuel. Si l'ensemble des communes d'Île-de-France envisageait le même effort de production, cela correspondrait à une production de 112 000 logements par an, soit un effort bien supérieur à l'objectif annuel des 70 000 fixé par la Région. Sachant que, par ailleurs, la commune de Marcoussis n'est pas desservie par une station de transport en commun structurant (métro, RER, train, tramway...). La commune participe donc fortement aux objectifs de production régionaux.

**Pour répondre à cet objectif, le PLU développe plusieurs axes avec une priorité : la création de logements à l'intérieur des sites urbains existants et tout particulièrement sous la forme d'opérations de renouvellement urbain.**

- **50% (335 logements soit environ 25 logements/an) en « diffus » :**
  - o Entre 2017 et 2021, 144 permis de construire ont été attribués pour des logements dans le « diffus », principalement des maisons individuelles. Ceci équivaut dans le diffus sur les cinq dernières années, à un rythme de construction moyen de 28,8 logements par an. Au vu du diagnostic foncier et des

autorisations délivrées au sein de l'espace urbanisé depuis 2017, ainsi que de la rétention foncière, on peut raisonnablement tabler sur un ralentissement du rythme de construction au sein de ces espaces, pour tendre vers une moyenne d'environ 25 logements par an.

- **50% (475 logements soit 25 logements/an) sur les sites de projets identifiés par la ville :**

- 30 logements dont 50% sociaux en zone UP2 sur le secteur du Chêne Rond (zone UP2, secteur B),
- 25 logements sociaux pour « personnes fragiles ou en situation de handicap » en lien avec le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
- 10 logements sociaux rue Alfred Dubois

Enfin, les sites de projet définis dans les OAP hormis le Chêne Rond dont les permis de construire ont déjà été délivrés, secteur A (comprenant 149 logements sur 8,9 hectares, correspondant à une densité moyenne de 55 logements par hectare) et secteur B (comprenant 30 logements sur 0,7 hectare), en majeure partie en densification de l'espace urbanisé, devraient permettre la réalisation d'environ **330 logements**, répartis sur les sites de la Plante aux Chiens, les Cornutas, la Ronce et les sites de projet aux abords de la rue Alfred Dubois, supports d'accueil d'une nouvelle offre de logements (superficie cumulée : 7.5 hectares) :

- rue Alfred Dubois (1,2 hectare) : environ **45 logements**,
- la Plante aux Chiens (0,8 hectare) : environ **15 logements**,
- les Cornutas (4,1 hectares) : environ **120 logements**,
- la Ronce (1,2 hectare) : programme restant à définir mais pouvant comprendre entre **95 logements** maximum,
- le Chêne Rond secteur B (0,7 hectare) : **30 logements**
- rue Alfred Dubois (770 m<sup>2</sup>) : environ **10 logements**,
- rue Alfred Dubois (930 m<sup>2</sup>) : environ **10 logements**.

Pour accueillir 330 logements, la densité moyenne sur ces sites doit s'envisager autour de 38 logements à l'hectare s'il est pris en compte la superficie totale des sites ; elle devra être modulée en fonction de la situation et du contexte urbain de chacun des sites.

L'opération réalisée sur le site du Chêne Rond, de 149 logements sur 8,9 hectares suit une densité réelle de 35,8 logements par hectares sur la partie urbanisée (5 hectares), le parc du château représentant une superficie de 3,9 hectares.

L'opération réalisée sur le site des Cornutas, de 120 logements sur 4 hectares suit une densité réelle de 35 logements par hectares sur la partie urbanisée (3,4 hectares), le reste du secteur correspondant à des espaces paysagers inconstructibles permettant une transition entre le projet et l'espace agricole, ainsi qu'avec les constructions voisines.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLU met en place les outils prévus par le Code de l'Urbanisme en application des dispositions de l'article L 151-15.

Pour les sites de projet, le PLU assure la poursuite du développement de la mixité sociale, en imposant la création d'un minimum de logements locatifs sociaux au sein de chacune des opérations selon les pourcentages suivants, ce qui conduit à une production d'environ **330 logements sociaux** :

- **Le Chêne Rond** : 75% de logements sociaux sur la partie intégrée au domaine du château et 50% de logements sociaux sur le secteur Est (sur le maximum de 30 logements du programme de ce secteur) soit **environ 130 logements sociaux**.
- **La Plante aux Chiens** : 50 % de logements sociaux soit environ **8 logements sociaux**.
- **Les Cornutas** : 50% de logements sociaux soit environ **60 logements sociaux**
- **Rue Alfred Dubois** : 30% de logements sociaux soit environ **14 logements sociaux**
- **Rue Alfred Dubois** : 100% de logements sociaux soit environ **10 logements sociaux**
- **Rue Alfred Dubois** : 100% de logements sociaux soit environ **10 logements sociaux**
- **La Ronce** : 100% de logements sociaux soit **95 logements sociaux**
- **Les Fonceaux** : réhabilitation de 100 % de logements sociaux, soit **32 logements sociaux**

Pour les autres secteurs de la commune qui vont accueillir de nouveaux logements à savoir les zones UA, UG et UH1, le PLU instaure des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces dispositions va permettre de développer une offre de logements sociaux significative.

#### d) Réponses apportées par le PLU aux objectifs de mixité sociale

Le PLU met en place des outils qui permettent l'atteinte des objectifs en matière de réalisation de logements sociaux. Le tableau ci-après explicite la bonne adéquation entre les orientations du PADD et les outils mis en place dans le dispositif réglementaire.

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
<p>Marcoussis entend maîtriser son évolution et son développement, avec un objectif qui est de conserver une croissance démographique mesurée, soit moins de 1 % par an. Éloignée des transports en commun lourds (RER, métro, Transilien) et se devant de préserver son cadre environnemental, Marcoussis n'a pas vocation à voir sa population augmenter de manière importante.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Localisation des sites de projet et échéancier d'ouverture à l'urbanisation</li> <li>2. Le développement et la diversification de l'offre en logements               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Site de projet aux abords de la rue Alfred Dubois</li> <li>2. La Plante aux Chiens</li> <li>3. Le Chêne-Rond</li> <li>4. Les Cornutas</li> <li>5. La Ronce</li> <li>6. Les abords de la RD3</li> <li>7. Les Fonceaux</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Contribution de la commune à l'effort régional en termes de production de logements :</b></p> <p>Le PLU de la commune de Marcoussis permet la construction de <b>700 nouveaux logements</b> sur le territoire communal à l'horizon 2035 soit une augmentation de plus de <b>20 %</b> du parc actuel. Si l'ensemble des communes d'Île-de-France envisageait le même effort de production, cela correspondrait à une production de 112 000 logements par an, soit un effort bien supérieur à l'objectif annuel des 70 000 fixé par la Région. Sachant que, par ailleurs, la commune de Marcoussis n'est pas desservie par une station de transport en commun structurant (métro, RER, train, tramway...). La commune participe donc fortement aux objectifs de production régionaux.</p> <p><b>Pour répondre à cet objectif, le PLU développe plusieurs axes avec une priorité : la création de logements à l'intérieur des sites urbains existants et tout particulièrement sous la forme d'opérations de renouvellement urbain.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>50% (335 logements soit environ 25 logements/an) en « diffus » :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entre 2017 et 2021, 144 permis de construire ont été attribués pour des logements dans le</li> </ul> </li> </ul>

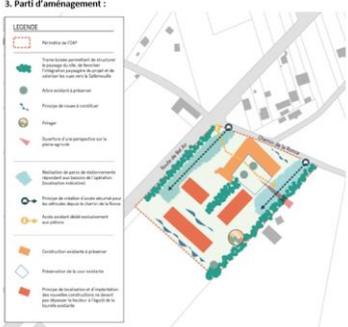
PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<p>« diffus », principalement des maisons individuelles. Ceci équivaut dans le diffus sur les cinq dernières années, à un rythme de construction moyen de 28,8 logements par an. Au vu du diagnostic foncier et des autorisations délivrées au sein de l'espace urbanisé depuis 2017, ainsi que de la rétention foncière, on peut raisonnablement tabler sur un ralentissement du rythme de construction au sein de ces espaces, pour tendre vers une moyenne d'environ 25 logements par an.</p> <p>- <b>50% (475 logements soit 25 logements/an) sur les sites de projets identifiés par la ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30 logements dont 50% sociaux en zone UP2 sur le secteur du Chêne Rond (zone UP2, secteur B),</li> <li>○ 25 logements sociaux pour « personnes fragiles ou en situation de handicap » en lien</li> </ul>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<p>avec le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 logements sociaux rue Alfred Dubois</li> </ul>
<p><b>A. Développer qualitativement l'offre en logements afin de répondre aux besoins de chacun</b></p> <p>Pour autant, la commune a l'ambition de répondre aux demandes de ses habitants, notamment en termes de diversification de l'offre de logements et de développement de la mixité sociale.</p> <p><b>- Développer la mixité sociale et diversifier les typologies de logements au sein de la commune.</b></p> <p>Poursuivre le développement et la confortation de la mixité sociale en développant le parc de logements locatifs sociaux, avec une répartition équilibrée sur le territoire.</p> <p><b>- Circoncrire la consommation foncière des espaces naturels et agricoles au minimum nécessaire pour assurer le bon développement de la commune.</b></p>	<p><b>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :</b></p> <p>Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit quatre temporalités d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU</li> <li>• Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées</li> <li>• Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, dans les 3 à 4 dernières années environ du PLU</li> <li>• Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU</li> </ul> <p><b>Deux secteurs de projets sont concernés par une zone à urbaniser (AUH) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La Plante aux Chiens : urbanisation à court terme</b></li> <li>• <b>Les Cornutas : urbanisation à moyen terme</b></li> </ul>	<p>Enfin, les sites de projet définis dans les OAP (hormis le Chêne Rond dont les permis de construire ont déjà été délivrés, secteur A (comprenant 149 logements sur 8,9 hectares, correspondant à une densité moyenne de 55 logements par hectare) et secteur B (comprenant 30 logements sur 0,7 hectare), en majeure partie en densification de l'espace urbanisé, devraient permettre la réalisation d'environ <b>330 logements</b>, répartis sur les sites de la Plante aux Chiens, les Cornutas, la Ronce et les sites de projet aux abords de la rue Alfred Dubois, supports d'accueil d'une nouvelle offre de logements (superficie cumulée : <b>7.5 hectares</b>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rue Alfred Dubois (1,2 hectare) : environ <b>45 logements</b>,</li> <li>○ la Plante aux Chiens (0,8 hectare) : environ <b>15 logements</b>,</li> <li>○ les Cornutas (4,1 hectares) : environ <b>120 logements</b>,</li> </ul>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ la Ronce (1,2 hectare) : programme restant à définir mais pouvant comprendre entre <b>95 logements</b> maximum,</li> <li>○ rue Alfred Dubois (770 m<sup>2</sup>) : environ <b>10 logements</b>,</li> <li>○ rue Alfred Dubois (930 m<sup>2</sup>) : environ <b>10 logements</b>.</li> </ul> <p>Pour accueillir 330 logements, la densité moyenne sur ces sites doit s'envisager autour de 38 logements à l'hectare s'il est pris en compte la superficie totale des sites ; elle devra être modulée en fonction de la situation et du contexte urbain de chacun des sites.</p> <p>L'opération réalisée sur le site du Chêne Rond, de 149 logements sur 8,9 hectares suit une densité réelle de 35,8 logements par hectares sur la partie urbanisée (5 hectares), le parc du château représentant une superficie de 3,9 hectares.</p> <p>L'opération réalisée sur le site des Cornutas, de 120 logements sur 4 hectares suit une densité réelle de 35 logements par hectares sur la partie urbanisée (3,4 hectares), le reste du secteur correspondant à des espaces paysagers inconstructibles permettant une transition entre le projet et l'espace agricole, ainsi qu'avec les constructions voisines.</p> <p><b>La traduction réglementaire :</b></p> <p>→ Le règlement des zones UA (cœur de</p>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<p>village) et UG (extensions et hameaux) intègre des dispositions, notamment dans le paragraphe 1 : du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », qui permettent de <b>prendre en compte les formes bâties traditionnelles de l'habitat du village</b> rue et des hameaux, et d'encourager une intensification urbaine en accord avec les gabarits et les typologies d'implantation du bâti existantes.</p> <p><b>La mixité sociale :</b></p> <p>→ <b>La mixité sociale</b> est intégrée par le biais de deux dispositifs réglementaires complémentaires :</p> <p>Dans les zones UA, UG et UH1, toute opération de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans les secteurs de projets (zones UP1, UP2, UP3 et AUH), des servitudes pour mixité sociale sont mises en place au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Le minimum de la part de logements sociaux demandée varie entre 30% et 100% selon les sites.</p> <p>Un secteur de mixité sociale (100 %) est également défini rue Alfred Dubois, dans la zone UA, pour garantir la réalisation d'une opération de logements sociaux en centre-bourg, sur une parcelle pouvant</p>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		muter à échéance du PLU.
<p>Trois sites auront vocation à accueillir des opérations de logements bien intégrées :</p> <p>o <b>Les Cornutas</b> : développement d'un projet de logements intégrant une mixité sociale et générationnelle.</p>	<p><b>Les Cornutas</b></p>  <p>En limite sud du village, ce site, occupé aujourd'hui par des friches agricoles peu qualitatives, devra faire l'objet d'une opération d'ensemble intégrant plusieurs principes liés à la situation particulière. Il s'agit ici de développer un projet représentant les grands principes de l'écoquartier, en garantissant la fois la transition entre l'espace urbanisé au nord et à l'est et la plaine agricole au sud et à l'ouest et la protection des abords du vu en limite Est du site.</p> <p>Ce projet devra en outre permettre de poursuivre le maillage des liaisons douces depuis les grands espaces agricoles et naturels de la commune et du village.</p> <p><b>La programmation :</b> L'opération comprendra <b>environ 120 logements</b> et devra intégrer un minimum de 50% de logements sociaux. La zone de projet a une superficie d'environ 4 ha, mais en relevant la transition paysagère sur l'ensemble du site, la superficie réellement urbanisable du secteur est de 3,4 ha. Le projet respecte ainsi la densité minimale de 35 logements/ha imposée par le SORUF.</p>	<p><b>La traduction réglementaire :</b></p> <p><b>Le zonage identifie des sites spécifiques d'accueil d'une nouvelle offre de logements diversifiés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les zones UP (1, 2 et 3) identifient des terrains support de projets en renouvellement urbain portés par la ville. Ils intègrent une part importante de logements sociaux par le biais de la mise en place de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>➔ Les zones AUH identifient des sites (Plante aux Chiens et Cornutas) en cœur ou en limite d'urbanisation ou des prescriptions en matière de mixité sociale sont également introduites par le biais de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
<p>o <b>Le Chêne Rond</b> : située au sud-ouest du village, cette grande propriété accueillie aujourd'hui un château appartenant à l'État et un corps de ferme. L'objectif sera d'y développer une offre nouvelle de logements comprenant 75% de logements sociaux ainsi que des services publics et activités économiques et associatives.</p>	<p><b>Le Chêne-Rond</b></p>  <p>Le parc du Chêne-Rond abrite aujourd'hui un château et un corps de ferme en bordure de la RD 35. L'objectif de ce projet est d'y permettre le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population dans un cadre agréable et vertueux. Les liens avec le cœur du village, très importants, seront renforcés, notamment en termes de liaisons douces.</p> <p>L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière au vu du site et de la présence de milieux humides supports de biodiversité. La performance énergétique des bâtiments devra être particulièrement recherchée, avec, entre autres, la mise en œuvre des principes d'une architecture bioclimatique.</p> <p>Les jardins partagés actuels seront conservés.</p> <p><b>La programmation :</b> L'opération devra intégrer un minimum de 75% de logements sociaux sur la partie intégrée au domaine du château (A), et un maximum de 30 logements comprenant au moins 50% de logements sociaux sur le secteur Est (B).</p>	<p><b>Les Cornutas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création d'une zone AUH permettant la réalisation du programme du projet, sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble.</li> <li>➔ Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux.</li> </ul>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
<p><b>o La Ronce :</b> Développement d'un projet de création d'une nouvelle offre de logements sociaux permettant notamment la réhabilitation en logement d'une partie des bâtiments existants et de remise en culture des terres agricoles.</p>	<p><b>La Ronce</b></p> <p><b>1. Présentation :</b> Situé à l'entrée de la plaine, la Ronce abrite le plus vieux bâtiment de la commune. L'OAP vise à définir un projet d'aménagement permettant de sauvegarder ce patrimoine tout participant à la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux. Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâtiment existant, dont une partie sera préservée et restaurée. Une ouverture visuelle vers la plaine sera créée pour mettre en valeur la localisation du site. Le site étant relativement éloigné du village, les espaces de stationnement, y compris pour les visiteurs, devront être largement dimensionnés.</p> <p><b>2. Programmation :</b> L'opération devra accueillir un programme d'une centaine de logements sociaux, répartis entre la réhabilitation d'une partie du bâtiment existant et des constructions neuves. Les espaces libres accueilleront, au-delà des espaces dédiés au stationnement, des espaces paysagers comprenant notamment un potager, un verger, des noues permettant la gestion des eaux pluviales. Les lièbres et la plupart des arbres existants sur le site devront par ailleurs être préservés.</p> <p><b>3. Parti d'aménagement :</b></p>  <p>Le plan d'aménagement illustre le site de La Ronce avec une légende indiquant : - Périmètre de l'OAP (orange) - Zone à restaurer (bleu) - Zone à préserver (vert) - Zone à construire (rouge) - Potager (jaune) - Verger (orange) - Noues (bleu clair) - Zones à restaurer (bleu) - Zones à préserver (vert) - Zones à construire (rouge) - Zones à restaurer (bleu) - Zones à préserver (vert) - Zones à construire (rouge)</p>	<p><b>Le Chêne Rond :</b></p> <p>Le règlement permet le développement sur ces sites de logements diversifiés. La densité globale moyenne doit être évaluée à 40 logements/hectares.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création d'une zone UP2 permettant la réalisation du programme du projet, et d'une zone N1 pour la préservation du parc.</li> <li>➔ Mise en place d'un espace paysager remarquable inconstructible au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le parc et les potagers.</li> <li>➔ Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme imposant la réalisation de 75% de logements locatifs sociaux pour le secteur A et 50% pour le secteur B.</li> <li>➔ Protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du château.</li> </ul> <p><b>La Ronce :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Classement de ce secteur en zone UP3 permettant la réalisation d'un projet de logements sociaux.</li> <li>➔ Identification et protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du bâti existant.</li> </ul>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<p>Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLU met en place les outils prévus par le Code de l'Urbanisme en application des dispositions de l'article L 151-15.</p> <p>Pour les sites de projet, le PLU assure la poursuite du développement de la mixité sociale, en imposant la création d'un minimum de logements locatifs sociaux au sein de chacune des opérations selon les pourcentages suivants, ce qui conduit à une production d'environ <b>320 logements sociaux</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le Chêne Rond</b> : 75% de logements sociaux sur la partie intégrée au domaine du château et 50% de logements sociaux sur le secteur Est (sur le maximum de 30 logements du programme de ce secteur) soit <b>environ 130 logements sociaux</b>.</li> <li>- <b>La Plante aux Chiens</b> : 50 % de logements sociaux soit environ <b>8 logements sociaux</b>.</li> <li>- <b>Les Cornutas</b> : 50% de logements sociaux soit environ <b>60 logements sociaux</b></li> <li>- <b>Rue Alfred Dubois</b> : 30% de logements sociaux soit environ <b>14 logements sociaux</b></li> <li>- <b>Rue Alfred Dubois</b> : 100% de logements sociaux soit environ <b>10 logements sociaux</b></li> <li>- <b>La Ronce</b> : 100% de logements sociaux</li> </ul>

PADD	OAP	JUSTIFICATIONS
		<p>soit <b>100 logements sociaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les Fonceaux</b> : réhabilitation de 100 % de logements sociaux, soit <b>32 logements sociaux</b></li> </ul>
<p>Limitier le développement urbain sur les espaces naturels et agricoles</p> <p>Favoriser le parcours résidentiel et la décohabitation.</p> <p>Permettre aux Marcoussisiens de se loger dans le village en diversifiant les typologies de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux.</b></li> </ul>		<p><b>Un habitat respectueux de l'environnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Par ailleurs le règlement n'introduit pas de règle pouvant empêcher ou rendre plus onéreux le développement d'un habitat respectueux de l'environnement.</li> </ul> <p>De plus à l'intérieur des secteurs délimités au titre des articles L 151-28 2° (logements locatifs sociaux) et 151-28 1° (performances énergétiques élevées) du Code de l'Urbanisme le règlement permet d'appliquer les majorations de droits à construire sur l'emprise au sol des constructions qui peut être majorée dans la limite de 20% pour le logement social et 30% pour les bâtiments aux performances énergétiques élevées.</p> <p>Les abords de la RD3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Classement de ce secteur en zone N3 &amp; N9 encadrant strictement la constructibilité des terrains en fonction de la configuration des parcelles.</li> <li>➔ Identification d'une bande paysagère protégée en vis-à-vis de la RD3, au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme.</li> </ul>

Par ailleurs, le tableau ci-après présente les résultats des différents contrats triennaux en matière de production de logements sociaux de 2011 à 2022.

<b>Contrat triennal</b>	<b>Objectif</b>	<b>Notification</b>	<b>Excédent / Déficit (cumulé)</b>
2011 - 2013	45	112	+67
2014 - 2016	97	247	+150
2017 - 2019	113	185	+72
2020 – 2022	178	146	-32

La commune comptabilise :

- En 2011 : 281 LLS et 2 916 résidences principales, soit 9,67 % de LLS
- En 2013 : 366 LLS
- En 2019 : 454 LLS et 3 237 résidences principales, soit 14,03 % de LLS
- En 2021 : 657 LLS et 3 454 résidences principales, soit 19,02 % de LLS

Une progression de la part des LLS de 10 % est constatée en 10 ans.

Par ailleurs la commune a fait une demande de contrat de mixité sociale ayant pour objectif d'atteindre les 25% demandés par la loi SRU.

## La consommation des terres agricoles et naturelles

---

Le Plan Local d'Urbanisme limite au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles, selon l'orientation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune, très attachée au maintien de ces espaces, œuvre depuis de nombreuses années en partenariat avec l'Agence des Espaces Verts et le Triangle Vert à la pérennisation de l'activité agricole sur son territoire ainsi qu'à la valorisation de ses espaces naturels, coteaux boisés et rivières.

- **La consommation des terres agricoles limitée au maximum :**

---

Sont comptabilisés dans les secteurs potentiellement « consommables » :

- Les zones à urbaniser.
- Les zones naturelles du PLU en vigueur classées en zone urbaine dans le cadre de la révision pour permettre la réalisation de projet.

Les sous-secteurs des zones naturelles ou agricoles **ne sont pas comptabilisés** dans la consommation potentielle dans la mesure où il s'agit de secteurs dédiés à reconnaître la vocation existante (déjà bâtie/artificialisée) de la zone.

Par ailleurs, la zone N8 encadrant **la ferme photovoltaïque n'est pas comptabilisée** : un amendement au projet de la loi Climat et résilience du 10 juin 2021 est venu préciser que les installations à destination de production d'énergie photovoltaïque ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers « dès lors que les modalités de cette installation n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol »<sup>1</sup>.

### Consommation potentielle à horizon du PLU

	Superficie zone
Zones AUH (Plante aux chiens et Cornutas)	5 ha
Salle des fêtes	0.2 ha
Projet de logistique pharmaceutique	0.8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>6 ha</b>

À horizon du PLU, la consommation d'espaces naturels ou agricoles pourrait s'élever au maximum à **6 ha**.

---

<sup>1</sup> [https://www.senat.fr/amendements/2020-2021/667/Amdt\\_1953.html](https://www.senat.fr/amendements/2020-2021/667/Amdt_1953.html)

De plus, une consommation potentielle maximale de 2,6 hectares doit être comptabilisée au titre de la constructibilité théorique rendue possible au sein des zones N3 (1,1 ha) et N9 (1,5 ha). Cette constructibilité théorique est calculée à partir de l'emprise au sol maximale autorisée au sein de ces secteurs, en supposant que ces secteurs seraient bâtis au maximum de leur possibilité.

- **La revalorisation des espaces en friches :**

---

**Le site des Cornutas**, au sud-est du village, se positionne sur une superficie de 4,1 hectares sur des terres de qualité moyenne, **en friches** depuis de nombreuses années car non accessible par les engins agricoles du fait de leur enserrement au sein de l'espace urbain. Le projet de réalisation d'un écoquartier permettra de requalifier un espace aujourd'hui abandonné et régulièrement squatté, et d'empêcher par la même occasion son mitage par le développement de constructions illégales.

**Le site de la Plante aux Chiens**, d'une superficie de 0,8 hectares et au cœur de l'espace urbain en limite du hameau du Mesnil, constitue une dent creuse en friches, présentant un taillis boisé en friche.

**Le site de la Ronce**, situé à l'entrée de la plaine sur une superficie totale d'1,2 hectare, peut permettre la création d'un projet d'hébergement touristique et/ou de logements implantés de manière harmonieuse avec le bâtiment ancien existant. Ce projet permettra une mise en valeur du patrimoine et des espaces d'accompagnement paysagers de celui-ci.

Les espaces résiduels de **l'extension de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence**, c'est-à-dire la parcelle située à l'ouest du chemin du Bel Ebat (2,2 hectares), accueilleront des activités économiques légères, au vu de la transition paysagère inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, devant par ailleurs intégrer la servitude du Trapil.

- **La valorisation des zones naturelles dégradées :**

---

**Le site du Chêne Rond** est un secteur de projet. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont permis à la fois de définir un périmètre de construction et de mise en valeur du bâti existant et de permettre la protection et l'aménagement du parc, classé, en-dehors des secteurs de projet, en zone N1 et sur lequel a été délimité un Espace paysager remarquable inconstructible au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2. La prise en compte du PADD dans la délimitation des zones

Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU et le découpage de zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD :

Grands principes du PADD	Zones
<p><b>PRESERVER LA PLAINE DANS TOUTES SES COMPOSANTES</b></p>	<p>Le zonage assure la protection de l'activité agricole, support économique du grand paysage marcoussisien en la rendant inconstructible (zone A1), tout en permettant le développement des constructions liées à l'activité agricole dans les zones A2.</p> <p>Par ailleurs il intègre également la composante économique de la plaine en permettant l'évolution et le développement encadré des zones d'activités économiques (zones UI et AUI).</p> <p><b>A1</b> (inconstructible) = Protection stricte des espaces cultivés et de la dimension paysagère de la plaine.</p> <p><b>A2</b> = Protection des cultures et autorisation de constructions liées à l'activité agricole.</p> <p><b>A3 &amp; A4</b> = Prise en compte d'activités spécifiques</p>
<p><b>VALORISER L'ENVIRONNEMENT REMARQUABLE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE</b></p>	<p>Le zonage assure la protection de l'ensemble des espaces naturels de la commune en classant en zone N1 inconstructible l'ensemble des coteaux boisés ainsi que les abords de la Sallemouille. Sur certains espaces naturels construits, de taille et de capacité d'accueil limitées, il permet la reconnaissance du bâti et lui permet une légère évolution.</p> <p>Le plan de zonage délimite des secteurs spécifiques de taille et de capacité limitées. Ils sont délimités par les secteurs N2 et N3. Par ailleurs, le plan de zonage identifie 3 secteurs permettant la prise en compte d'équipements spécifiques les terrains de sports du CNR et de Pierre Camou en N4, l'aire d'accueil des gens du voyage en N5 et le cimetière en N6.</p> <p><b>N1</b> = espaces naturels inconstructibles  <b>N2</b> = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant  <b>N3</b> = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant et possibilité limitée de construction.  <b>N4</b>= terrains de sports du CNR et de Pierre Camon  <b>N5</b> = aire d'accueil des gens du voyage  <b>N6</b>= cimetière  <b>N7</b>= dépôt de la société Tersen  <b>N8</b>= Ferme solaire  <b>N9</b> = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant et possibilité limitée de construction.</p>

<p><b>REpondre aux besoins des habitants</b></p>	<p>Le zonage permet de prendre en compte et d'offrir une réponse aux besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le logement</b> : il constitue la vocation dominante des zones urbanisées : UA, UE, UG, UH, UR. Son développement est par ailleurs affirmé dans les sites de projets (zones UP1, UP2, AUH).</li> <li>- <b>Les équipements</b> : ils sont autorisés en toutes zones U, et la zone UL leur est particulièrement dédiée. Un règlement peu contraignant permet de développer et d'améliorer l'offre en équipements.</li> </ul>
<p><b>MAINTENIR ET DEVELOPPER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE</b></p>	<p>Le plan de zonage autorise et encourage un développement économique diversifié sur l'ensemble du territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité agricole est confortée sur l'ensemble des zones <b>A</b>. En zone <b>A2</b>, il est possible en complément de construire des bâtiments liés à l'activité.</li> <li>- L'activité est autorisée dans les zones mixtes centrales : <b>UG</b> et <b>UA</b>.</li> <li>- Des zones spécifiques pour l'accueil d'activités économiques : les zones <b>UI</b>. Un développement est prévu par le biais de la mise en place des zones à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, zone <b>AU</b>.</li> <li>- Les secteurs <b>UI1</b> et <b>UI2</b> permettent de prendre en compte les spécificités de certains secteurs économiques : surface commerciale, service dans du bâti historique.</li> </ul>



### 3. Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement

#### a) Présentation des zones

<i>Les zones urbaines</i>	
<p><b>La zone UA</b></p> <p>La zone UA correspond au centre ancien, elle se développe autour de la place de la République vers le boulevard Nélaton à l'Ouest et la rue Alfred Dubois à l'Est.</p> <p>Le centre bourg se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage surmontés de combles.</p> <p>Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.</p>	 A detailed map of the town of Marcoussis, France, showing its urban layout. The map features a network of streets and building footprints. A specific area in the center of the town, representing the 'zone UA' (Urban Zone), is highlighted in a solid red color. This area is situated around the central square (place de la République) and extends towards the west and east along the main thoroughfares mentioned in the text. The rest of the town's urban area is shown in a light grey tone.

### La zone UE

Cette zone correspond à des résidences d'habitat collectif à l'Etang Neuf et à la Croix de Bellejame

Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés, ils ne devraient pas évoluer dans les prochaines années à l'exception de travaux de rénovation, de ravalement ou d'extensions ponctuelles. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations.



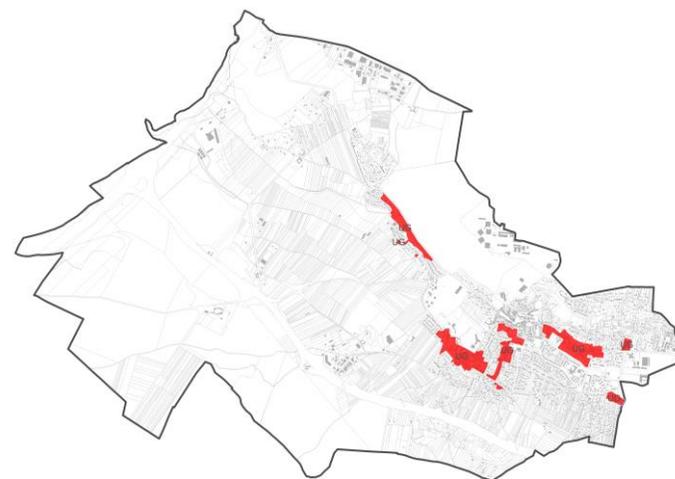
### La zone UG

Cette zone regroupe l'extension du centre bourg notamment le long de la rue Alfred Dubois et les cœurs anciens des hameaux (Hameau du Mesnil, du Gué, Chouanville...).

La zone se caractérise par un bâti le plus souvent implanté à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments de un étage surmontés de combles.

Elle accueille dans l'extension du centre-bourg des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

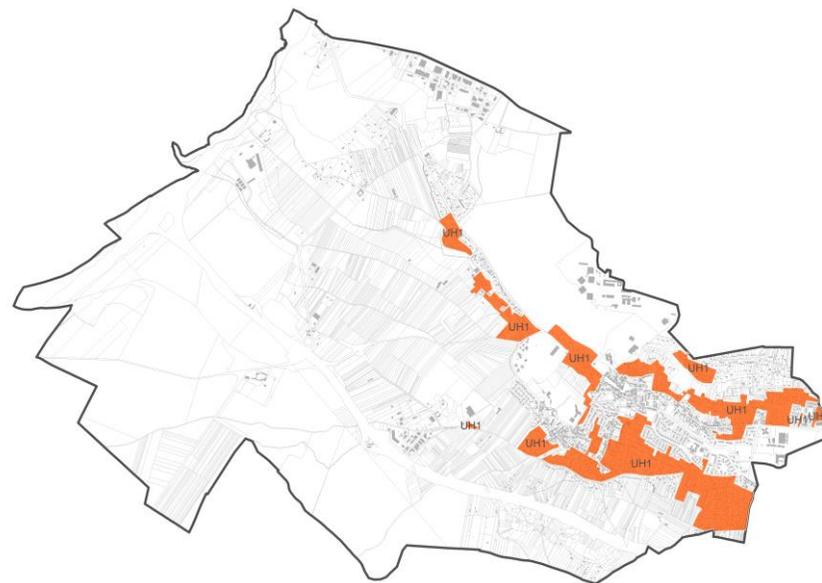
La délimitation de la zone est justifiée pour prendre en compte l'objectif de préservation et de mise en valeur des formes bâties traditionnelles anciennes (les cours communes en particulier) et la valorisation du bâti ancien.



### La zone UH1

Cette zone délimite les quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire. Ces quartiers se sont constitués au fil des années, ils se composent de constructions réalisées à des époques différentes, l'architecture des bâtiments est diversifiée.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes (aménagement des combles, extensions, création d'annexes) et la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles.



### La zone UH2

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées.

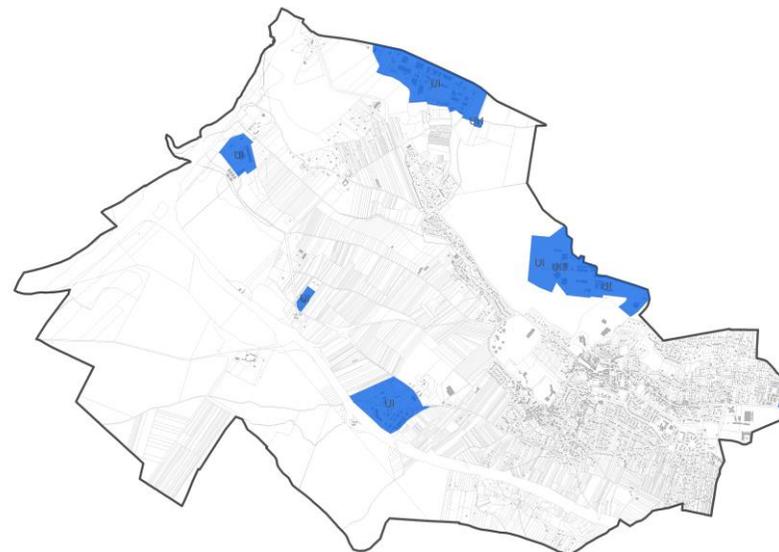
Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).



### La zone UI

Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune. Elle comprend les 4 pôles d'activités de la commune : les zones d'activités de la Fontaine de Jouvence et du Fond des Près, le site DATA IV et la zone d'activités du Buisson Gayet. La zone intègre également le secteur commercial réalisé en entrée de ville Est.

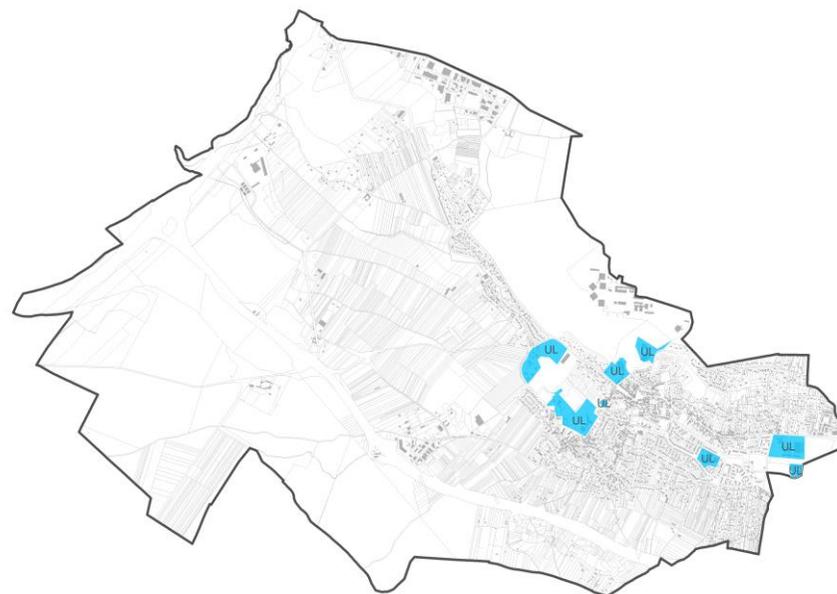
Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien et de développement de ses activités.



### La zone UL

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend notamment le parc des Célestins, le collège Pierre Mendès France, le parc François Mitterrand, la fondation d'Auteuil, le CNR...

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.



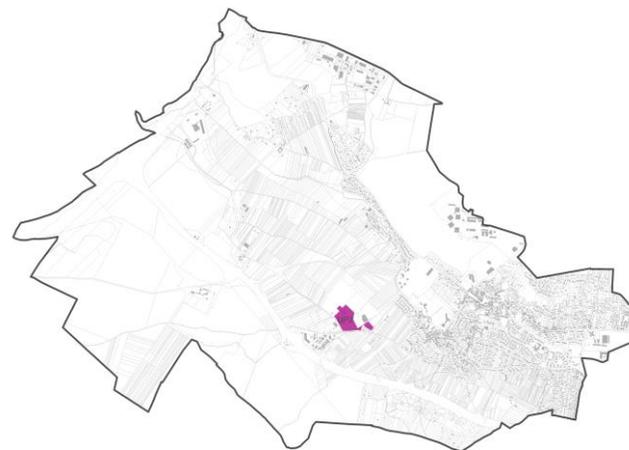
### La zone UP1

Cette zone correspond à un site de projet qui se développe en partie Sud de la rue Alfred Dubois jusqu'à la Sallemouille. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les enjeux d'aménagement attendus. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement



### La zone UP2

Cette zone correspond au site de projet du Chêne Rond. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les enjeux d'évolution attendus. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.



### La zone UP3

Cette zone correspond au site de projet de la Ronce. Le dispositif réglementaire permet d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec les orientations d'aménagement fixées dans le PADD pour ce site.



### La zone UR

Cette zone délimite des quartiers d'habitat pavillonnaire traditionnels situés en limite avec les espaces naturels boisés ou agricoles. Ces quartiers se sont constitués au fil des années, ils se composent de constructions réalisées à des époques différentes, l'architecture des bâtiments est diversifiée.

Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes (aménagement des combles, extensions, création d'annexes) et la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles. Des dispositions particulières sont instaurées pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou boisés. Les dispositions réglementaires dans cette zone veillent à assurer une transition douce et une perméabilité visuelle depuis les espaces urbains vers les espaces naturels et agricoles.



### La zone UV

Cette zone délimite les emprises réservées aux installations ferroviaires (UV1) ainsi que celle des voies autoroutières A10 et A104 (UV2).

Le dispositif réglementaire est adapté aux caractéristiques des équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des installations liées à ces emprises.



### La zone AUH

La zone correspond au secteur de la Plante aux Chiens d'une part et au site des Cornutas d'autre part, chacun d'eux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le dispositif réglementaire mis en place pour ces deux secteurs permet, en complément de l'OAP, d'encadrer la mise en œuvre de projets garantissant une qualification de ces terrains qui n'ont plus de vocation aujourd'hui. Ces deux programmes visent une densité significative assurée par le dispositif réglementaire.

Sur le secteur des Cornutas, accueillant aujourd'hui une friche agricole mitée, le règlement permet la réalisation d'un projet bien intégré, prenant en compte la notion de frange urbaine et affichant une densité cohérente avec les prescriptions du SDRIF, tout en proposant une réelle diversité de logements. Ce projet aura également pour objectif une valorisation du site et une meilleure transition avec les espaces agricoles.

Ces deux zones ont vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.



### ***Les zones naturelles et agricoles***

#### **La zone A**

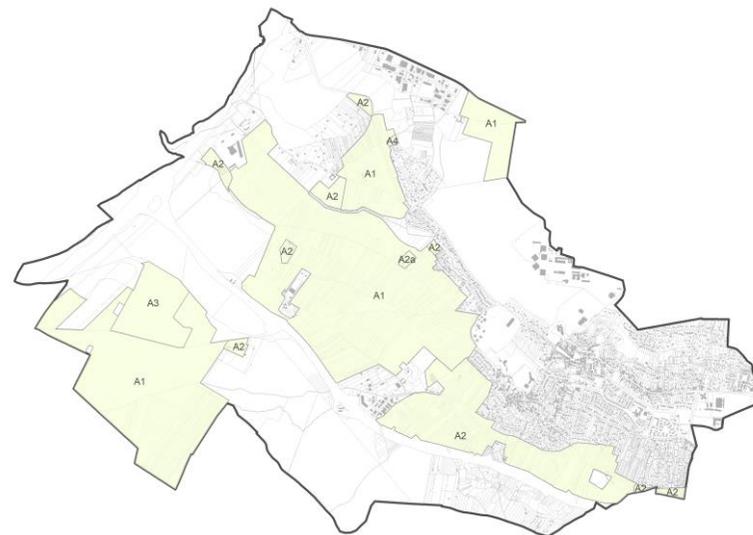
Cette zone qui s'étend aux espaces cultivés aujourd'hui.

La zone A est dédiée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation. La zone A1 est inconstructible, en zone A2 les possibilités de constructions sont limitées aux seuls besoins des agriculteurs.

A2 = zone agricole avec une très légère constructibilité permettant l'évolution des exploitations agricoles

A3 = sous-secteur de la zone A à destination de l'activité de carrières

A4 = sous-secteur dédiée à une activité de brasserie.



## La zone N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

La zone N1 est inconstructible et doit être totalement préservée. Les installations qui peuvent y être autorisées sont celles qui permettent l'ouverture au public des bois acquis par l'Agence des Espaces Verts ou la création de cheminements doux.

La zone comprend par ailleurs plusieurs secteurs (N2 à N8) qui permettent de prendre en compte des situations existantes spécifiques (habitat, équipements sportifs, aire d'accueil des gens du voyage, cimetière, ferme solaire). Les zones N2 et N3 intègrent de nombreuses constructions légales. Par ailleurs beaucoup ont été édifiées il y a plus de 30 ans. La commune entend, par ce zonage, mieux encadrer et maîtriser le développement de ces secteurs.

N2 = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant

N3 = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant et possibilité limitée de construction.

N4 = terrains de sports du CNR et de Pierre Camou

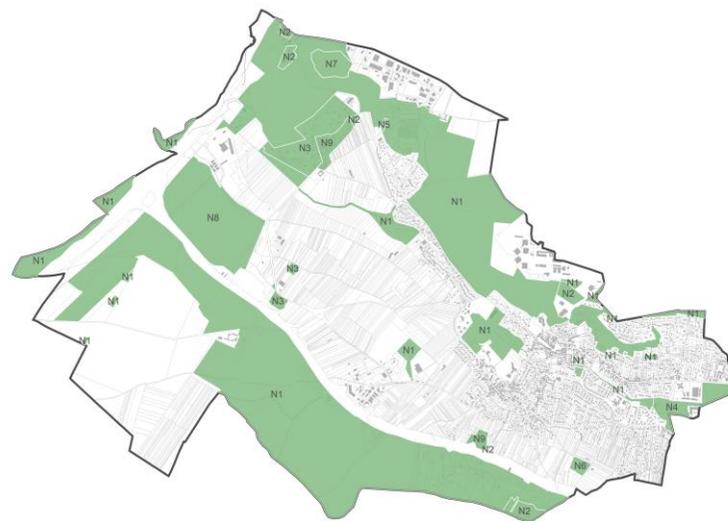
N5 = aire d'accueil des gens du voyage

N6 = prise en compte du cimetière existant

N7 = dépôt de la société Tersen

N8 = Ferme solaire

N9 = espaces naturels légèrement bâtis, reconnaissance de l'existant et possibilité limitée de construction (différente de la N3 en raison de la configuration des parcelles).



**Justification des STECAL :**

<b>N2</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N2 correspond aux espaces naturels légèrement bâtis avec une reconnaissance de l'existant et une possibilité de création d'équipements publics.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 7 % de l'unité foncière ou de l'emprise au sol existante augmentée de 20 %.
Destination de la zone dans le règlement précédent	La destination était identique dans le précédent règlement. Aucun ajustement n'a été réalisé.
Superficie du STECAL	10,9 ha
<b>N3</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N3 correspond aux espaces naturels légèrement bâtis avec une reconnaissance de l'existant et possibilité légère de constructions.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement permet notamment les constructions à usage d'habitation, mais avec une constructibilité très faible et à condition que l'emprise au sol par bâtiment n'excède pas 150 m <sup>2</sup> . Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Une OAP a été réalisée dans le cadre d'une révision allégée dédiée - approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2020) pour lever l'inconstructibilité le long de la RD3 (réalisation d'une étude entrée de ville annexée au présent rapport de présentation) et encadrer la constructibilité.
Superficie du STECAL	24.3 ha
<b>N4</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N4 correspond aux terrains de sports du CNR et Pierre Camou
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 5 % de la superficie du terrain. Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone, tout en garantissant de potentielles évolutions nécessaires en fonction des besoins pour le bon fonctionnement des équipements.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Aucun ajustement n'a été réalisé.

Superficie du STECAL	10,2 ha
----------------------	---------

<b>N5</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N5 correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 5 % de la superficie du terrain. Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone, tout en garantissant de potentielles évolutions nécessaires en fonction des besoins pour le bon fonctionnement de l'équipement.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Aucun ajustement n'a été réalisé.
Superficie du STECAL	0,3 ha

<b>N6</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N6 correspond au cimetière.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 5 % de la superficie du terrain. Par ailleurs, les règles sont adaptées en fonction des besoins et pour le bon fonctionnement de l'équipement public.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Aucun ajustement n'a été réalisé.
Superficie du STECAL	2 ha

<b>N7</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N7 correspond au dépôt de l'entreprise Tersen.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 3 % de la superficie du terrain. Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone, tout en garantissant de potentielles évolutions suivant la morphologie urbaine actuelle.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Aucun ajustement n'a été réalisé.
Superficie du STECAL	7,3 ha

<b>N8</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N8 correspond à la ferme solaire.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet la construction que suivant une emprise au sol de 3 % de la superficie du terrain. Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone, tout en garantissant de potentielles évolutions suivant la morphologie urbaine actuelle.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone existait déjà au sein du PLU précédent. Seul un ajustement permettant d'élargir les types de bâtiments d'élevage pouvant être implantés a été effectué (plus uniquement une bergerie).
Superficie du STECAL	54,4 ha

<b>N9</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur N9 correspond aux espaces naturels légèrement bâtis avec une reconnaissance de l'existant et possibilité légère de constructions. Il se différencie du secteur N3 en raison des caractéristiques des parcelles, étroites et laniérées, justifiant un dispositif spécifique.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement permet notamment les constructions à usage d'habitation, mais avec une constructibilité très faible et à condition que l'emprise au sol par bâtiment n'excède pas 150 m <sup>2</sup> . Par ailleurs, les règles de retrait et l'emprise au sol des constructions admises permettent une préservation du caractère naturel de la zone.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Cette zone a été créée dans le cadre de la présente révision pour prendre en compte des situations existantes et les caractéristiques du parcellaire plus étroit et plus laniéré que dans le secteur similaire N3. Il été procédé à une modification de l'emprise au sol possible afin de mieux prendre en compte la réalité bâtie du secteur sans remettre en cause le caractère naturel de la zone. La hausse de l'emprise au sol maximum permet à certains terrains très étroits de pouvoir jouir de la possibilité de développer une réelle habitation tout en préservant la quasi-totalité de la superficie en espaces verts, et ainsi de <b>lutter contre la cabanisation anarchique de ce secteur.</b>
Superficie du STECAL	8.5 ha

<b>A2</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'in STECAL	Le secteur A2 correspond à une zone agricole pour laquelle sont autorisées des constructions liées à l'activité agricole mais dont est garantie la protection des cultures.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet que des constructions et installations strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage, afin d'y permettre une perpétuation de l'activité agricole.

Destination de la zone dans le règlement précédent	Sur le site de la Ronce, la zone A2 est réajustée pour correspondre aux terres effectivement cultivées ou cultivables, tout en ne remettant pas en cause l'activité agricole. Sur le site du Buisson Gayet, une zone A2 est créée pour permettre une évolution des bâtiments existants et garantir une fonction agricole pour les terres de l'ancienne zone AU actuellement cultivées.
Superficie du STECAL	107,2 ha

<b>A3</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur A3 correspond à une zone visant à garantir les activités de carrière.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet que des constructions et installations strictement destinées au fonctionnement des activités de la carrière.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Les limites de la zone ont été modifiées pour prendre en compte les évolutions de l'activité. Une partie de l'ancienne zone A3 bénéficie ainsi désormais d'un zonage A1, exclusivement destiné à l'activité agricole.
Superficie du STECAL	104,2 ha

<b>A4</b>	
Caractéristique justifiant la mise en place d'un STECAL	Le secteur A4 correspond à une zone visant à garantir l'activité de brasserie liée à l'activité agricole.
Règles spécifiques au STECAL	Le règlement ne permet que des constructions et installations strictement destinées au fonctionnement de l'activité de brasserie liée à l'activité agricole.
Destination de la zone dans le règlement précédent	Ce secteur a été créé dans le cadre de la présente révision. L'objectif est de reconnaître une activité de brasserie déjà existante et liée à l'activité agricole.
Superficie du STECAL	0.6 ha

Cartographie des STECALs



Tableau de l'évolution de la superficies des zones :

	PLU 2018	PLU 2022	Évolution	Justification
UA	8,1 ha	8.1 ha	-	-
UE	3,5 ha	3,5 ha	-	-
UG	30,7 ha	34.8 ha	+4.1 ha	Reclassement d'une partie de la zone UH1 en zone UG (classement erroné rectifié dans le cadre d'une modification du PLU approuvé en date du 29 septembre 2020).
UH	144,1 ha	140 ha	-4.1 ha	Reclassement de 0.42 ha de zone UH1 en zone agricole.
UI	83,2 ha	87.7 ha	+ 4.5 ha	Extension du site de Data IV pour la construction de data centre (déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du CM en date du 19 septembre 2019). Extension de la zone UI route de Beauvert pour permettre l'extension d'une petite activité de logistique pharmaceutique existante.
UL	26,7 ha	26.9 ha	+ 0.2 ha	Extension de la zone UL dans le pôle culturel des Célestins, pour la réalisation d'une salle des fêtes.
UP1	1 ha	1 ha	-	-
UP2	5,3 ha	5,3 ha	-	-
UP3	1,3 ha	1,3 ha	-	-
UR	47 ha	45.8 ha	-1.2 ha	Reclassement de 0.42 ha de zone UR en zone agricole.
UV	102,9 ha	102,9 ha	-	-
AUH	5 ha	5 ha	-	-
AU	4,5 ha	0 ha	-4.5 ha	Suppression de la zone AU Fontaine de Jouvence.
A	558.9 ha	565 ha	+ 6.1 ha	Reclassement de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole.
N	650.7 ha	652.1	+1.4 ha	Reclassement d'une partie du parc du Château de Bel Ebat (UI) en zone naturelle.

## **b) Règlement des zones**

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

### **1. Les dispositions communes aux différentes zones**

L'introduction est un rappel des réglementations applicables dans toutes les zones, ces réglementations sont issues du Code de l'urbanisme. Des dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil sont aussi applicables. Le règlement écrit comprend également une annexe qui présente la définition des termes et expressions utilisés dans le corps du texte.

## JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le PADD affirme à l'échelle du territoire communal la mixité des fonctions et l'équilibre entre habitat et activités économiques. Pour prendre en compte les situations existantes et mettre en œuvre les orientations porteuses de projet, plusieurs types de zones sont définis :

- les zones mixtes : UA, UG, UE, UH1, UH2, AUH
- les zones dédiées à des fonctions spécifiques : activités économiques pour les zones UI, équipements d'intérêt collectif pour les zones UL.

Pour la zone N, compte tenu de son caractère globalement inconstructible à l'exception de sous-secteurs identifiés, les articles 1 et 2 sont restrictifs. L'article 2 précise les possibilités spécifiques admises pour chacun des deux sous-secteurs.

Pour la zone A, compte tenu de sa vocation agricole, les articles 1 et 2 fixent les possibilités d'utilisation du sol autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles en zone A2, la zone A1 étant inconstructible. Cette disposition permet conformément aux objectifs du PADD de préserver l'activité et la plaine agricole. Le dispositif proposé n'empêche pas le développement de nouvelles activités agricoles grâce à la zone A2 qui est constructible. De plus, il existe un PRIF sur la plaine agricole ce qui facilite l'implantation de jeunes agriculteurs. D'autre part le fait d'avoir une zone A1 non constructible évite le mitage des terres et limite le prix du foncier sur celle-ci favorisant ainsi l'implantation de jeunes exploitants.

Le dispositif intègre les exploitations existantes mais aussi les possibilités d'installations nouvelles dans le respect de la protection des terres agricoles et des paysages.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale d'une part et favoriser la mise en œuvre de constructions à haute performances énergétiques les articles 2 des zones mixtes intègrent les dispositions prévues par l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme. En application de ces dispositions la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 20% supplémentaires.

En application des dispositions de l'article L 151-28 3° du Code de l'Urbanisme les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération bénéficient d'une majoration du volume constructible dans la limite de 30% supplémentaires.

## JUSTIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès sont étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.

- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies publiques.

#### JUSTIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique.

Il vise plusieurs objectifs :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération, ...).
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la CPS établi en application du Code de la Santé Publique.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment au titre de la gestion des eaux pluviales.

#### JUSTIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune. Cependant des objectifs sont communs à toutes les zones, il s'agit de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et répondre ainsi aux enjeux du Grenelle de l'environnement ; il s'agit également de favoriser l'adaptation des constructions existantes, même si elles ne respectent pas les implantations aujourd'hui imposées.

Par ailleurs les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent nécessiter des implantations spécifiques, le règlement le prévoit.

#### JUSTIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune d'elles. Cependant des objectifs sont communs à toute les zones, il s'agit de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, de cadrer l'implantation des climatiseurs et pompes à chaleur et répondre ainsi aux enjeux du Grenelle de l'environnement. Il s'agit également de favoriser l'adaptation des constructions existantes même si elles ne respectent pas les implantations aujourd'hui imposées.

Par ailleurs les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent nécessiter des implantations spécifiques, le règlement le prévoit.

Pour les zones dédiées tout particulièrement à l'habitat, des règles spécifiques permettent d'encadrer l'implantation des constructions annexes qui ne nécessitent pas les mêmes dispositions que les constructions principales. Il convient notamment pour les petites annexes (abris de jardin...) de faciliter leur implantation à proximité des limites séparatives, ce qui permet une meilleure organisation du jardin. Afin de maintenir des espaces non bâtis de jardin en cœur d'îlot des zones d'habitat (UH1, UH2, UR, AUH) le recul des constructions est imposé vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelles. Ces dispositions s'inscrivent dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et ménagent des continuités paysagères à l'intérieur des espaces urbains. Elles assurent également le maintien d'intimité entre les constructions.

#### JUSTIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune. Toutefois, comme pour les règles précédentes, des dispositions communes sont prévues pour faciliter la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes. Par ailleurs, entre les habitations et les constructions annexes, une souplesse d'implantation est prévue, il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### JUSTIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle d'emprise au sol constitue un élément structurant de la forme urbaine d'un secteur ou d'un quartier. Elle est donc spécifique à chaque zone. Ces règles sont présentées et justifiées dans la suite du document.

#### JUSTIFICATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Comme pour l'emprise au sol, la hauteur des constructions constitue un élément structurant de la forme urbaine d'un secteur ou d'un quartier. Elle est donc spécifique à chaque zone. Ces règles sont présentées et justifiées dans la suite du document. Toutefois des dispositions sont communes à toutes les zones, elles permettent, d'une part d'autoriser la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes qui présenteraient une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée par le PLU.

#### JUSTIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

Le PADD fixe un objectif général de préservation du patrimoine et du cadre de vie ; des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de chacune des zones permettent de fixer des dispositions réglementaires qui contribuent à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Par ailleurs s'agissant d'un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire, il est logique que ce chapitre soit, dans ses grandes lignes, commun aux différentes zones. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Parmi les règles générales, sont rappelées les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme portant sur l'intégration des constructions dans leur environnement naturel ou urbain.

Des dispositions particulières sont visées pour assurer la mise en valeur de l'architecture traditionnelle dans le centre bourg (zone UA) et les hameaux (zone UG), notamment dans le cadre d'intervention sur le bâti existant.

Éléments relatifs aux dispositions sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Commentaires
<b>Composition générale et volumétrie des constructions</b>	
<p>▪ <b>Les toitures</b></p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p>	<p>Afin de garantir une qualité architecturale d'ensemble, plusieurs dispositions sont imposées.</p> <p>Dans le cas de toitures, une simplicité de volume et de conception est demandée. Pour les toitures terrasses, la notion de cinquième façade doit être prise en compte.</p> <p>Les cheminées, machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, constituent autant d'éléments qui peuvent porter atteinte à l'aspect général de la toiture. Il est donc imposé que ces éléments soient pris en compte dans le traitement architectural général de la construction.</p>
<p>▪ <b>Les façades</b></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.</p> <p>Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.</p>	<p>A l'instar des toitures, des dispositions minimales sont là aussi retenues pour garantir une qualité générale de l'extérieur.</p> <p>Pour les zones dédiées en priorité à l'habitat, des précisions sont données pour imposer que les éléments de décors, les menuiseries, soient traités avec soin, en cohérence et en harmonie avec la construction.</p> <p>Les éléments inappropriés faisant référence à une architecture spécifique inadaptée dans le temps ou la région sont interdits.</p>

### ▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Pour les secteurs et constructions accueillant des locaux commerciaux, des dispositions spécifiques sont prévues.

En effet, la qualité architecturale et urbaine de ces locaux est essentielle.

Les prescriptions visent notamment à garantir la bonne inscription des commerces dans la composition générale du bâtiment mais veillent aussi à la qualité des façades commerciales.

### Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales
- Les rampes de parking
- Les édicules et gaines techniques
- Les antennes
- Les panneaux photovoltaïques

Les différents éléments techniques indispensables à la quasi-totalité des constructions peuvent, par leur forme, leur localisation, porter atteinte à la qualité architecturale d'ensemble.

Il est donc nécessaire de définir des prescriptions qui assurent leur prise en compte en amont dans la conception du projet.

### Les clôtures et les portails

- Les clôtures
- Les portails et portillons d'accès

Les clôtures et portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Si les dispositions peuvent être souples en limite séparative, il est nécessaire d'encadrer ces dispositions sur rue au regard des objectifs de qualité urbaine qui sont indiqués dans le PADD.

Des dispositions particulières sont prévues pour assurer la préservation des murs en pierre.

Dans les zones A et N, afin de participer à la préservation des corridors écologiques, la réalisation de clôtures largement ajourée est prescrite.

Des dispositions particulières sont prévues dans toutes les zones pour intégrer les besoins spécifiques liés aux équipements, par ailleurs dans la zone UI, la hauteur des clôtures n'est pas règlementée pour les équipements classés secret défense.

### Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

Des dispositions spécifiques sont prises concernant les constructions existantes, ceci afin de favoriser la préservation et la mise en valeur des constructions existantes présentant un intérêt architectural, ou des constructions anciennes rappelant l'identité rurale d'origine de la commune.

En complément, des dispositions sont également prises au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions et autres bâtis concernés sont présentés dans la suite du document.

### JUSTIFICATION DU STATIONNEMENT

Les dispositions du paragraphe stationnement doivent permettre d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Les règles sont compatibles avec le PDUIF.

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées. Dans une démarche de développement durable, des obligations sont fixées pour les vélos et les véhicules électriques conformément au code de la construction et de l'habitation.

L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo afin de favoriser son usage aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien. Un dispositif spécifique concernant l'équipements des espaces de stationnement dédiés aux vélos est intégré dans le règlement.

Les normes techniques ont été définies de manière assurer le stationnement et le dégagement des véhicules en toute sécurité.

### JUSTIFICATION DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Les dispositions du paragraphe traitement environnemental des espaces non-bâties visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de conserver le caractère paysager de la commune. Pour cela il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des secteurs de pleine terre qui vont participer à la gestion des eaux pluviales.

Le règlement impose des modalités de traitement des espaces libres, c'est à dire d'espaces non occupés par des constructions en élévation, mais aussi un minimum de plantations sous la forme d'arbres pour assurer le caractère paysager des terrains. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans les obligations.

Dans les zones d'habitation (UA, UG, UE, UH1, UH2 et AUH), ainsi que dans les secteurs dédiés aux activités économiques (UI) le règlement impose qu'une surface minimale de la parcelle soit constituée de pleine terre, c'est-à-dire d'espaces de terre plantés et/ou engazonnés ayant une fonction unique de jardin, ne pouvant en aucun cas servir au stationnement des véhicules. C'est également le cas au sein des secteurs de zones N pouvant accueillir de nouvelles habitations de manière encadrée. Les exigences sont à ce titre bien plus élevées en raison du caractère naturel de la zone (N3 et N9).

Dans les zones dédiées aux équipements délimitées par la zone UL, ces obligations ne sont pas fixées compte tenu des besoins spécifiques liés aux équipements. Toutefois qu'il s'agisse des écoles ou des installations sportives de nombreux espaces seront non bâtis et paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes est privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Zone	Règle de pleine terre minimale	Justification
UA	50 % de la superficie des espaces libres	<p>La proportion d'espaces verts de pleine terre minimale à respecter a été définie à partir de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité bâtie existante de la zone</li> <li>• La qualité paysagère et le couvert végétal de la zone</li> <li>• La vocation de la zone</li> <li>• L'existence ou non de risques, notamment de ruissellement.</li> </ul> <p>Cette règle permet ainsi, zone par zone, en fonction de leurs caractéristiques, de préserver des espaces verts, de lutter contre les îlots de chaleur, contre le ruissellement des eaux, de préserver la qualité paysagère des espaces.</p>
UE	40 % de la superficie du terrain	
UG	50 % de la superficie des espaces libres	
UH1	40 % de la superficie du terrain	
UH2	40 % de la superficie du terrain	
UI	20 % de la superficie des espaces libres	
UL	Principe de conservation d'un maximum d'éléments paysagers	
UP1	20 % de la superficie du terrain	
UP2	25 % de la superficie du terrain	
UP3	40 % de la superficie du terrain	
UR	60 % de la superficie du terrain	
UV	Principe de conservation d'un maximum d'éléments paysagers	
AUH	30 % de la superficie du terrain	
A	Principe de conservation d'un maximum d'éléments paysagers	
N7	60 % de la superficie du terrain	
N3	85 % de la superficie du terrain	
N9	70 % de la superficie du terrain	

#### JUSTIFICATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les prescriptions fixées permettent de favoriser la mise en œuvre de ces principes pour chacun des projets réalisés dans la commune.

## 2. Les dispositions particulières des différentes zones

*Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris ci-après.*

### ZONE UA

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement. Lorsqu'une construction existe à l'alignement, la construction nouvelle peut s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.	La zone UA correspond au centre-bourg, le principe de prise en compte des caractéristiques bâties actuelles conduit à imposer une implantation à l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 13 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu d'une limite séparative latérale à l'autre.</p> <p>Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	<p>La continuité bâtie entre limites séparatives en front de rue constitue une caractéristique de l'implantation des constructions actuelles.</p> <p>Elle se caractérise notamment par l'existence de cours communes. Au regard des enjeux de valorisation du bâti traditionnel et de ses typologies, les dispositions réglementaires tiennent compte des différents cas de figure existants.</p> <p>Au-delà d'une certaine largeur de terrain la possibilité d'implantation en retrait est possible ce qui permet de créer ou maintenir des percées visuelles qui viennent animer la perception du front bâti en offrant des vues vers les fonds de parcelles et les cœurs d'ilots.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b>.</p>	<p>Deux constructions en vis-à-vis doivent être éloignées d'une distance minimale égale à 8 mètres pour assurer un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions.</p> <p>Cette distance peut être plus rapprochée si les constructions n'ont pas d'ouverture. La distance minimale de 2,5 mètres tient compte de la morphologie bâtie existante.</p>
Emprise au sol	<p>Terrain existant à la date du 07/07/2018 :</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 150, l'emprise est de 30%,</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 150 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 15%.</li> </ul> <p>Terrain issu d'une division après la date du 07/07/2018 :</p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions d'emprise au sol maximale visent à la fois à permettre une emprise suffisante pour les constructions tout en conservant des espaces libres.</p> <p>Le foncier traditionnel du centre bourg se caractérise par des tailles et des formes de terrains très diverses. Pour intégrer cette situation et permettre des évolutions en cohérence et en harmonie avec la structure urbaine traditionnelle, le calcul de l'emprise au sol maximale est défini par tranche de surface de terrain. Il existe des petits terrains qui sont aujourd'hui bâtis sur la totalité de leur surface, cette situation doit être prise en compte dans le dispositif réglementaire.</p>
Hauteur	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>11 mètres</b> au faîtage.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent globalement aux hauteurs des constructions existantes, mais aussi à celles souhaitées pour les constructions nouvelles afin de préserver la cohérence et l'harmonie générale du centre-ville. La volonté de préserver le caractère villageois et rural du centre bourg ancien nécessite de maîtriser les hauteurs des constructions. Si certaines habitations sont aujourd'hui d'une hauteur plus élevée, la règle maximale fixée correspond à la hauteur traditionnelle et la plus courante.</p> <p>Des dispositions particulières sont prévues pour permettre</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
		l'aménagement, la réhabilitation des constructions qui ont une hauteur supérieure, elles sont mentionnées dans les dispositions particulières du paragraphe portant sur la hauteur maximale des constructions.

## ZONE UE

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à l'alignement</p>	<p>La zone UE correspond à des ensembles d'habitat collectif, la règle d'implantation tient compte des situations existantes.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à la hauteur (<math>L=H</math>) de la façade avec un minimum de <b>8 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.</p>	<p>Les constructions existantes peuvent être implantées sur les limites séparatives. Afin de tenir compte de ces différents cas de figure, le règlement lié à l'implantation des constructions autorise l'implantation en limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, le principe d'un recul proportionnel à la hauteur avec un minimum de 8 mètres constitue la règle générale afin d'assurer un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions et de limiter l'impact sur les terrains voisins.</p> <p>Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture et que la question de l'éclairément n'est donc pas posée.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b>.</p>	<p>Dans la même logique que pour la règle liée à l'implantation des constructions, deux constructions en vis-à-vis doivent être éloignées d'une distance fixée à 8 mètres minimum pour garantir un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions.</p> <p>Là encore, lorsque la construction ne comporte pas d'ouverture, la distance est réduite à la moitié de la hauteur ce qui permet d'assurer une rupture du bâti proportionnelle à la hauteur de la construction.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40 %</b> de la superficie totale du terrain.	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions. Cette disposition doit permettre de conserver une proportion d'espaces non bâtis conséquente dont une très grande partie sera dédiée aux espaces verts.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b> à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>15 mètres</b> au faîtage.	La règle de hauteur maximale tient compte de la hauteur des bâtiments existants à la date du 07/07/2018.

## ZONE UG

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au maximum de <b>6 mètres</b> par rapport à l'alignement.</p>	<p>La zone UG correspond au secteur d'extension du centre bourg et aux hameaux, le principe de prise en compte des caractéristiques bâties actuelles conduit à imposer une implantation à l'alignement. Un retrait est possible mais celui-ci ne doit pas excéder 6 mètres. Ces dispositions permettent de traduire les caractéristiques actuelles d'implantation et de les préserver à l'avenir.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</u> : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</u> : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	<p>La continuité bâtie entre limites séparatives en front de rue constitue une caractéristique de l'implantation des constructions actuelles.</p> <p>Elle se caractérise notamment par l'existence de cours communes. Au regard des enjeux de valorisation du bâti traditionnel et de ses typologies, les dispositions réglementaires tiennent compte des différents cas de figure existants.</p> <p>Au-delà d'une certaine profondeur les terrains sont très largement occupés par des espaces verts et des jardins, le règlement impose un retrait afin de conserver ce principe d'espaces verts et d'espaces non bâtis sans pour autant interdire toute construction. Le recul ainsi imposé permet de créer ou maintenir des percées visuelles et paysagères génératrices de continuités écologiques.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b>.</p>	<p>Deux constructions en vis-à-vis doivent être éloignées d'une distance minimale égale à 8 mètres pour assurer un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions.</p> <p>Cette distance peut être plus rapprochée si les constructions n'ont pas d'ouverture. La distance minimale de 2,5 mètres tient compte de la morphologie bâtie existante.</p>
Emprise au sol	<p>Terrain existant à la date du 07/07/2018 :</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les premiers 150 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 150 m<sup>2</sup> et jusqu'à 300, l'emprise est de 50%,</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 300 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 15%.</li> </ul> <p>Terrain issu d'une division après la date du 07/07/2018 :</p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à <b>25%</b> de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions liées à l'emprise au sol maximale visent à la fois à permettre une emprise suffisante pour les constructions tout en conservant des espaces libres.</p> <p>Le foncier traditionnel du centre bourg se caractérise par des tailles et des formes de terrains très diverses. Pour intégrer cette situation et permettre des évolutions en cohérence et en harmonie avec la structure urbaine traditionnelle, le calcul de l'emprise au sol maximale est défini par tranche de surface de terrain. Il existe des petits terrains qui sont aujourd'hui bâtis sur la totalité de leur surface, cette situation doit être prise en compte dans le dispositif réglementaire.</p>
Hauteur	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>11 mètres</b> au faitage.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent globalement aux hauteurs des constructions existantes, mais aussi à celles souhaitées pour les constructions nouvelles afin de préserver la cohérence et l'harmonie générale du centre-ville. La volonté de préserver le caractère villageois et rural du centre bourg ancien nécessite de maîtriser les hauteurs des constructions. Si certaines habitations sont aujourd'hui d'une hauteur plus élevée, la règle maximale fixée correspond à la hauteur traditionnelle et la plus courante.</p> <p>Des dispositions particulières sont prévues pour permettre</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
		l'aménagement, la réhabilitation des constructions qui ont une hauteur supérieure, elles sont mentionnées dans les dispositions particulières liées à la hauteur maximale des constructions.

## Zone UH1

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p>Cette distance minimale est portée à <b>20 mètres</b> pour les terrains situés en rive sud de la route de Briis.</p>	<p>Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, en retrait de l'alignement. Ce principe est conservé. En effet il constitue un élément structurant de l'identité urbaine de ces quartiers.</p> <p>Route de Briis, un principe d'implantation très en retrait existe aujourd'hui, le dispositif réglementaire reprend ce principe afin de garder une cohérence d'organisation bâtie.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</u> : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</u> : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	<p>Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Ce principe est conservé.</p> <p>Toutefois les fonds de parcelles et les cœurs d'ilots sont caractérisés par leur caractère paysager qu'il convient de maintenir et préserver. Cet objectif a conduit à fixer des règles de retrait au-delà de la bande des 25 m.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des règles identiques sont fixées en cas de recul sur le principe de 8 mètres, ceci afin de garantir un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions. Cette distance est réduite à <math>L=H/2</math> lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture.</p>
Implantation des constructions les unes	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux</p>	<p>L'organisation bâtie existante ménage des distances entre les constructions principales. Ce principe est conservé pour le futur. Ces</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
par rapport aux autres sur une même propriété	constructions doit être égale au minimum à <b>8 mètres</b> .	dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol maximale pour la construction principale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>6 mètres</b> à l'égout du toit (ou 7m à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>10 mètres</b> au faîtage	Les règles de hauteur sont adaptées à la situation majoritairement existante pour la zone.

## ZONE UH2

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date du 07/07/2018 en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.</p> <p>Pour les terrains non bâtis à la date du 07/07/2018, la construction s'implante en retrait d'au moins 5 mètres.</p>	<p>L'un des objectifs retenu pour ces quartiers vise à en préserver les caractéristiques architecturales et urbaines. Pour conserver cette harmonie, notamment depuis les espaces publics, il est nécessaire de ne pas modifier l'organisation bâtie en vis-à-vis de la rue.</p> <p>Les extensions et aménagements peuvent se faire dans le volume existant et sur le côté arrière des terrains.</p> <p>Par ailleurs, les quelques terrains non bâtis disposent de droits à construire garantissant une bonne intégration (hauteur, emprise, retraits) des constructions futures dans le tissu urbain existant.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Pour les terrains non bâtis à la date du 07/07/2018, la construction peut s'implanter sur une des limites séparatives menant à la voie,</p>	<p>Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Ce principe est conservé.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des règles identiques sont fixées en cas de recul sur le principe d'un retrait minimum de 8 mètres ceci afin de garantir un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions. Cette distance est réduite à <math>L=H/2</math> lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture avec un minimum de 2,50 mètres.</p> <p>Un dispositif spécifique est prévu pour les ouvertures en sous-sols et rez de chaussée afin de permettre une implantation plus proche des limites séparatives dans la mesure où ces ouvertures ne créent pas de gêne pour les voisins du fait de la présence, le plus souvent de clôtures ou haies végétales. Par ailleurs, ces ouvertures ne créent pas de vues plongeantes chez les voisins.</p> <p>Par ailleurs, les quelques terrains non bâtis disposent de droits à</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	ou en retrait de minimum 2,5 mètres.	construire garantissant une bonne intégration (hauteur, emprise, retraits) des constructions futures dans le tissu urbain existant.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur (<math>L=H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à <b>8 mètres</b>.</p> <p>Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>4 mètres</b> si les façades ou parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez de chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à <b>4 mètres</b> en tout point de la façade en vis à vis.</p>	La création de petits bâtiments annexes à la construction principale constitue l'une des possibilités d'évolution, il convient donc de définir pour eux des règles d'implantation spécifiques lorsque l'on se trouve dans une copropriété.
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à date du 07/07/2018 augmentée de <b>30m<sup>2</sup></b> au maximum.</p> <p><u>Dans le cas d'une copropriété :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à date du 07/07/2018 augmentée de <b>30m<sup>2</sup></b> au maximum.</p> <p>Au sein du sous-secteur UH2*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.</p>	<p>Pour permettre de garantir un équilibre entre la possibilité de faire évoluer les constructions et les accompagner si besoin de petites annexes notamment dédiées aux abris de jardin ou abris bois et la volonté de préserver l'unité urbaine et architecturale de ces quartiers une augmentation maximale d'emprise est fixée.</p> <p>Son utilisation demeure conditionnée au respect des autres règles de la zone et notamment celles définissant l'implantation par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Une spécificité est ajoutée pour le lotissement en zone UH2* où les règles s'appliquent à l'échelle des limites de lot de copropriété.</p>
Hauteur	<p>La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions et des annexes ne peut excéder <b>4 mètres</b>.</p> <p>Pour les terrains non bâtis à la date du 7 juillet 2018, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 10 mètres au faîtage</p>	L'un des objectifs retenus pour ces quartiers vise à en préserver les caractéristiques architecturales et urbaines. Il est nécessaire de limiter la hauteur des constructions à celles existantes et futures. Par ailleurs, la volumétrie des extensions et annexes est encadrée afin de limiter l'impact dans l'environnement. Les règles fixées sont adaptées à des extensions en rez-de-chaussée et des annexes de taille traditionnelle.

## Zone UI

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées au moins à <b>5 mètres</b> de l'alignement des voies.	Les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce principe est conservé.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à <b>5 mètres</b> .	Les constructions existantes sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites, ce principe est conservé.  Un recul minimal est imposé à 5 mètres en cas de retrait. Il doit permettre à la fois un bon niveau d'éclairage des constructions et une organisation fonctionnelle des activités économiques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à <b>3 mètres</b> .	L'organisation bâtie existante ménage des distances entre les constructions. Ce principe est conservé pour le futur. Ces dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions.
Emprise au sol	<u>A l'intérieur de la zone UI et des secteurs UI2 et UI3 :</u> L'emprise au sol maximale est fixée à <b>60%</b> de la superficie totale du terrain.  <u>A l'intérieur du secteur UI1 :</u> L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain.	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures.  Les règles d'emprise plus strictes sont prévues pour les zones UI1 et UI2 compte tenu des caractéristiques de ces secteurs et des enjeux environnementaux et paysagers qu'ils présentent.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b> au point le plus haut.	Les règles de hauteur sont adaptées aux situations existantes de la zone et des différents secteurs.

	<b>Contenu général du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
	<p>Toutefois, au sein de la zone UI3, la hauteur des constructions à destination de data center pourra être portée au maximum à 20 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Une hauteur plus importante est accordée au sein du site de data IV pour que les data center puissent être surélevés, plutôt qu'étendus et engendrer de l'emprise au sol supplémentaire.</p>

## ZONE UL

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b> .	<p>Cette zone est dédiée aux équipements, il s'agit donc de fixer des dispositions réglementaires qui favorisent et facilitent la réhabilitation, l'agrandissement des constructions existantes ou la réalisation de nouveaux bâtiments, en cohérence avec les objectifs du PADD.</p> <p>Les règles liées à l'implantation des constructions prévoient un dispositif d'implantation souple.</p> <p>Il n'y a pas lieu de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol maximale.</p> <p>La hauteur maximale autorisée correspond à une hauteur maximale nécessaire pour les équipements.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à <b>5 mètres</b>.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	
Emprise au sol	Non réglementé.	
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b> au point le plus haut.	

## ZONE UP1

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b> .	<p>Il s'agit d'un secteur de projet dédié principalement à l'accueil de nouveaux logements. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit les objectifs d'aménagement attendus.</p> <p>Les dispositions réglementaires sont fixées de manière à permettre la mise en œuvre des objectifs exprimés dans les OAP.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b>.</p>	

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain.	
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>11 mètres</b> au faîtage.	

## ZONE UP2

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b> .	<p>Il s'agit d'un secteur de projet dédié principalement à l'accueil de nouveaux logements. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit les objectifs d'aménagement attendus.</p> <p>Les dispositions réglementaires sont fixées de manière à permettre la mise en œuvre des objectifs exprimés dans les OAP.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b>.</p>	

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Emprise au sol	Non réglementé.	
Hauteur	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (point le plus haut) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b></p>	

## ZONE UP3

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p>En vis-à-vis de la route de Bel Air (RD13), les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de <b>10 mètres</b>.</p>	<p>La zone délimité le site de la Ronce, secteur sur lequel le PADD fixe un objectif de revalorisation et de réhabilitation du site et de ces constructions remarquables afin de développer un projet destiné au logement social.</p> <p>Les dispositions réglementaires sont fixées de manière à permettre la mise en œuvre des objectifs exprimés dans les OAP.</p> <p>Le retrait constitue la règle générale d'implantation aussi bien vis-à-vis des voies que des limites séparatives ; la revalorisation du site ne doit pas impacter défavorablement l'environnement.</p> <p>Pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres des distances de retrait sont fixées pour les constructions non contiguës. Comme pour les autres zones, elles garantissent le maintien de distance suffisante pour assurer le bon éclairage des locaux, cette distance minimale pouvant être plus faible si les constructions ne disposent pas</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance</p>	

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> .	d'ouvertures.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>35%</b> de la superficie totale du terrain.	Au regard de la localisation du site d'une part, des objectifs environnementaux et paysagers attachés à son évolution. D'autre part il convient de maîtriser l'emprise au sol maximale des constructions.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>18 mètres</b> .	Si le règlement prévoit le cas des constructions existantes, la hauteur des nouvelles constructions est définie afin de limiter l'impact dans le paysage et assurer une bonne insertion environnementale.

## ZONE UR

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de <b>10 mètres</b>.</p> <p>Cette distance minimale est portée à <b>20 mètres</b> en vis-à-vis de la route de Briis.</p>	<p>La zone UR correspond à de secteurs d'habitat localisé en limite de l'espace agricole route de Briis et sur les coteaux en continuité des espaces boisés. Le principe de prise en compte des caractéristiques bâties actuelles conduit à imposer un retrait important en vis-à-vis de la rue. Ce retrait est majoré en bordure de la route de Briis pour tenir compte des caractéristiques actuelles et des spécificités du découpage parcellaire non perpendiculaire à la route. Ce retrait est significatif mais il est indispensable pour assurer une évolution cohérente et qualitative de ce secteur en ménageant constructibilité et prise en compte de l'urbanisation existante. La trame parcellaire impose un tel recul, qui seul garanti de traiter un espace de jardins de surface significative capable d'intégrer les constructions et de participer à la qualification de ces espaces qui par ailleurs participent efficacement à la trame verte, son existence et son maintien à l'avenir.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait les limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p>	<p>Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, en retrait des limites séparatives. Ce principe est conservé.</p> <p>Les fonds de parcelles et les cœurs d'ilots sont caractérisés par leur caractère paysager qu'il convient de maintenir et préserver.</p> <p>Ces caractéristiques actuelles sont à préserver tant du point de vue des formes urbaines que de l'environnement ce qui conduit à fixer des règles de retrait.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des règles identiques sont fixées en cas de recul sur le principe de 8 mètres, ceci afin de garantir un bon niveau d'éclairément à l'intérieur des constructions. Cette distance est réduite à <math>L=H/2</math> lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au moins égale à <b>16 mètres</b> .	L'organisation bâtie existante ménage des distances relativement importantes entre les constructions principales. Ce principe est conservé pour le futur. Ces dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>20%</b> de la superficie totale du terrain.	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures. Cette zone doit assurer une transition avec des espaces naturels et agricoles, il convient de limiter l'emprise au sol des constructions pour maintenir des espaces plantés et paysagers d'une superficie généreuse capable de structurer le paysage et maintenir des éléments de biodiversité.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>6 mètres</b> à l'égout du toit (ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>10 mètres</b> au faîtage.	Les règles de hauteur sont adaptées à la situation majoritairement existante pour la zone.

## ZONE UV

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait	Cette zone est dédiée aux équipements spécifiques liées soit aux emprises ferroviaires soit aux voies autoroutières, il s'agit donc de fixer des dispositions réglementaires adaptées à la nature de ces installations et leurs besoins.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	
Emprise au sol	Non réglementé.	
Hauteur	Non réglementé.	

## ZONE AUH

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b> .	<p>Il s'agit de deux zones d'urbanisation future dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements. Elles font l'objet chacune d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent les objectifs d'aménagement attendus.</p> <p>Les dispositions réglementaires sont définies de manière à permettre la mise en œuvre des objectifs exprimés dans les OAP.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à <b>8 mètres</b>.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de <b>4 mètres</b> (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture).	
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à <b>40%</b> de la superficie totale du terrain.	

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	A l'intérieur des secteurs délimités au titre des articles L 151-28-2° du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées à l'article 2, l'emprise au sol maximale des constructions peut être majorée dans la limite de 20%.	
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>6 mètres</b> à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et <b>10 mètres</b> au faîtage.	

## ZONE A

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de <b>10 mètres</b> .	La zone est dédiée aux activités agricoles. Pour les secteurs qui peuvent autoriser des constructions, un espace de dégagement doit être préservé en vis-à-vis de voies.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.	La vocation de la zone conduit à ne pas s'implanter sur les limites séparatives, ce qui permet de créer un espace paysager en périphérie du terrain, limitant l'impact paysager des constructions pour les secteurs où des constructions peuvent être admises.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.	La nature de la zone et la spécificité de chaque secteur, ne nécessitent pas la réglementation de ce paragraphe pour les constructions principales. Néanmoins, l'implantation des constructions annexes est réglementée.
Emprise au sol	Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol des extensions est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain, sans pouvoir excéder 60 m <sup>2</sup> . L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à <b>50%</b> de la superficie totale du terrain.	La zone A étant dédiée exclusivement aux activités agricoles, les éventuelles constructions agricoles doivent avoir un impact limité dans le paysage, ce qui conduit à fixer une règle d'emprise maximale, ainsi qu'une règle spécifique pour les constructions à destination de logement.
Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b> au point le plus haut. Toutefois, la hauteur des constructions à destination d'habitation autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.	Les éventuelles constructions agricoles doivent avoir un impact limité dans le paysage, ce qui conduit à fixer une règle de hauteur maximale. Pour les constructions à destination d'habitation, la règle de hauteur est adaptée à la vocation des constructions.

## ZONE N

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p><u>A l'intérieur des secteurs N1, N2 et N7</u>, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de <b>10 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N3</u>, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de <b>15 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N4</u>, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs N5, N6, N8</u> les installations et constructions autorisées s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N9</u>, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de 10 mètres, sauf par rapport à la route de Bel Air où cette distance est portée à 15 mètres.</p>	<p>La zone N est inconstructible.</p> <p>Pour les secteurs, les règles d'implantation sont définies en s'adaptant aux besoins.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>A l'intérieur des secteurs N1, N2, N4 et N7</u> les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs N3</u> Les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 2,5 m.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs N5, N6, N8</u>, les installations et constructions autorisées s'implantent en retrait avec un minimum de <b>2 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N9</u> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (<math>L=H/2</math>) de la façade avec un</p>	<p>Pour les secteurs, les règles d'implantation sont définies avec une obligation d'implantation en retrait des limites pour limiter l'impact sur l'espace naturel et agricole voisin.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>minimum de <b>2,5 mètres</b> si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à <b>8 mètres</b> en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p>Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p><u>Pour l'ensemble de la zone</u> : Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de la Sallemouille avec un minimum de <b>6 mètres</b>.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	<p><u>A l'intérieur des secteurs N1, N2, et N4, N5, N6, N7 et N8</u> il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N3</u></p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à <b>30 mètres</b>.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N9</u></p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à <b>30 mètres</b>.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone : Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.</p>	<p>La nature de la zone et la spécificité de chaque secteur, ne nécessitent pas la réglementation de cet article. Toutefois, les secteurs N3 et N9 autorisant de nouvelles constructions à destination d'habitation, il convient de fixer une distance minimale qui garantisse la préservation d'espaces paysagers généreux. La distance est modulée en fonction de la configuration des parcelles au sein de chacun des secteurs.</p> <p>La distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale est limitée pour éviter la dispersion des constructions et l'impact sur le paysage.</p>
Emprise au sol	<p><u>A l'intérieur du secteur N2</u> l'emprise au sol des constructions autorisées <b>est limitée à 7% ou à l'emprise existante</b> à la date d'approbation du présent règlement augmentée de <b>20%</b> au maximum.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N3</u> l'emprise au sol des constructions autorisées</p>	<p>Pour les différents secteurs, les règles d'emprise au sol sont définies au regard de la vocation de chacun, en veillant à maîtriser au maximum l'impact des constructions dans l'environnement.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>est limitée à <b>7%</b> de la superficie du terrain. Toutefois une extension de l'emprise au sol, dans la limite maximale de 30% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date du 07/07/2018, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires, est autorisée pour les terrains comportant déjà une construction (construction existante à la date d'approbation du règlement et ayant obtenu une autorisation).</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N4, N5 et N6</b></u> l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à <b>5%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N7</b></u> l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à <b>3%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N8</b></u> l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N9</b></u> l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain.</p>	
Hauteur	<p><u>A l'intérieur du secteur <b>N2</b></u> la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs <b>N3 et N9</b></u> la hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à <b>6 mètres</b> à l'égout (ou à l'acrotère) et <b>10 mètres</b> au faitage.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N4</b></u> la hauteur maximale des constructions et installations autorisées à l'article 2 est fixée à <b>9 mètres</b> au point le plus haut. La hauteur maximale des mats est fixée à 25 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs <b>N5 et N6</b></u> la hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à <b>6 mètres</b> point le plus haut.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur <b>N7</b></u> la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à <b>7 mètres</b> au point le plus haut. La hauteur maximale des silos est fixée à <b>12 mètres</b> au point le plus haut.</p>	<p>Les règles de hauteur sont strictement limitées pour assurer la préservation de l'environnement.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>A l'intérieur du secteur <b>N8</b> la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>5 mètres</b> au point le plus haut par rapport au sol fini pour les installations de la centrale photovoltaïque.</li> <li>• <b>8 mètres</b> au point le plus haut par rapport au sol fini pour les bâtiments d'élevage.</li> </ul>	

### c) Les autres limitations

#### Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

La mise en œuvre du projet urbain de la commune nécessite dans les prochaines années la réalisation de cheminements piétons et de liaisons douces, de parking, de bassins de rétention, de nouveaux équipements ou l'aménagement et la création de voiries. Pour permettre leur réalisation effective, des emplacements réservés sont instaurés en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Le nombre total d'emplacements réservés est de **30**.

Ils sont destinés à :

- Permettre la réalisation de places de stationnement à proximité du cœur de village.
- Créer des cheminements doux afin de compléter le maillage des circulations douces (piétonnes et cyclables) de la commune.
- Développer l'offre en équipements publics.
- Permettre l'entretien de la Sallemouille par le SYNDICAT DE L'ORGE
- Prendre en compte le risque d'inondation par la création de bassins de rétention.
- Faciliter la circulation dans certaines rues.

- Créer des squares et espaces verts ouverts au publics dans l'espace urbain.

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

Liste des emplacements réservés			
N°	Affectation	m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
1	Aménagement de voirie rue de la Sallemouille	568	Commune
2	Création d'un cheminement piéton le long de la Sallemouille, nécessaire à un entretien mécanique de la rivière et à la création d'une traversée piétonne	2 018	SYNDICAT DE L'ORGE
3	Création d'un bassin de retenue	4 005	SYNDICAT DE L'ORGE
4	Aménagement d'un espace public planté et d'un parking aux abords du site de Bellejame	1 701	Commune
5	Protection paysagère le long de la Francilienne pour lutter contre le bruit	24 775	Commune
6	Création d'une bande de 10m de large le long de la Sallemouille pour cheminement piéton et entretien mécanisé de la rivière.	37 346	SYNDICAT DE L'ORGE
7	Création d'un parking en centre-ville	922	Commune
8	Élargissement de la voie nouvelle de la Roche Garnier	326	Commune
9	Création d'un accès au Petit Etang	1 403	SYNDICAT DE L'ORGE
10	Création de voies nouvelles à la Plante aux Chiens	2 625	Commune
11	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RN 446 à Folie Bessin	20 178	Commune
12	Agrandissement de l'école et du restaurant scolaire Jean-Jacques Rousseau, réalisation d'un parking public	2 845	Commune
13	Extension de la mairie	338	Commune
14	Création d'un square public parcelle AL 149	2 784	Commune
15	Création d'un cheminement doux le long de la Sallemouille dans le hameau du Gué	2 054	Commune

16	Création d'une liaison douce le long de la Sallemouille	1 811	Commune
17	Création d'une liaison piétonne	806	Commune
18	Création d'une liaison douce	4 514	Commune
19	Aménagement de voirie rue Emile Zola (de la rue Toulouse Lautrec à la rue des Deux Puits)	163	Commune
20	Aménagement de voirie sentier des Bas-Mocquets	801	Commune
21	Aménagement de voirie chemin du Fond de Villeneuve	1 791	Commune
22	Aménagement de voirie rue des Sables	337	Commune
23	Aménagement de voirie chemin de l'Hôtel Dieu	869	Commune
24	Création d'un parc public	1 504	Commune
25	Confortement et sécurisation de la rue des Berges	322	Commune
26	Passage pour la faune, corridor écologique	1 474	Commune
27	Élargissement de la voie	1 457	Commune
28	Création d'une liaison douce	212	Commune
29	Création d'un square	1416	Commune
30	Création d'un square	2287	Commune

**Les emplacements réservés pour mixité sociale instaurés au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme et les secteurs de mixité sociale instaurés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**

Le PADD fixe des objectifs de mixité sociale pour la réalisation des nouveaux programmes de logements. Afin de mettre en œuvre ces objectifs, des dispositions spécifiques sont instaurées dans les zones UA, UG et UH1 au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme.

Pour toute opération comprenant au moins 3 logements, 30% au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

Pour les secteurs de projets délimités par les zones UP1, UP2 et AUH (La Plante aux Chiens et les Cornutas) les objectifs de mixité sociale sont mis en place en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme. A l'intérieur de la zone UP1, 30% au minimum des nouveaux logements réalisés seront des logements locatifs sociaux, ce pourcentage est fixé à 75% pour la zone UP2 (Le Chêne Rond) et à 50% pour les zones AUH de la Plante aux Chiens et des Cornutas.

### **La protection des espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces boisés des coteaux sont identifiés en espaces boisés classés. Ils sont soumis aux dispositions prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit. Certains EBC, ne faisant pas partie des massifs boisés protégés par le SDRIF, mais présents au sein de jardins ou de fond de parcelles sont supprimés. En effet ce classement n'est pas adapté à l'entretien de jardins. Ces espaces ont en revanche été classés en espaces paysagers au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin de protéger leur couverture végétale. Par ailleurs, en cas de forte pente, notamment sur les coteaux, les EBC ont été maintenus afin de limiter le risque de glissements de terrains. Enfin les EBC constitutifs du grand paysage et de la couronne boisée de Marcoussis ont également été maintenus.

### **Les éléments repérés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments paysagers les plus significatifs composant le patrimoine écologique et environnemental de la commune sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils viennent en complément des grands espaces naturels et boisés (identifiés en zone N et pour les bois protégés par la servitude espaces boisés classés). Ils participent chacun à leur manière à la constitution de l'identité paysagère et environnementale de la commune ; à ce titre, leur identification est nécessaire. Ils nécessitent une protection au regard du rôle qu'ils jouent au titre des richesses écologiques du territoire, de leur inscription dans la trame verte et du rôle qu'ils jouent en tant que corridor écologique.

Un dispositif similaire, toujours en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, est mis en place pour identifier et valoriser les éléments du patrimoine bâti. Il s'agit aussi bien du château des Célestins que du lavoir rue Moutard Martin.

Rappel : L.151-23 : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

#### Les espaces paysagers

Des dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces paysagers remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles ou de constructibilité très encadrée (secteurs spécifiques délimités en zone UR), la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter. Pour les secteurs partiellement constructibles (délimités en zone UR), les mêmes dispositions s'appliquent en dehors des espaces bâtis.

Ce dispositif a été mis en place pour assurer diverses protections :

- Rue du Mesnil Forget : protection des fonds de parcelles sur des coteaux pentus au niveau de la rupture de pente
- Côte de l'Escargot (avenue de Nozay) : création d'une vigne ou d'un jardin

- Dans le village : protection de fonds de parcelles le long de la Sallemouille
- Chêne Rond : préservation de l'intégralité des boisements du parc paysager
- Route de Bel-Air : création d'une transition paysagère entre l'espace bâti en mitage et la zone agricole cultivée
- Protection de cônes de vue sur l'Eglise

Les arbres repérés sont des arbres isolés, situés dans des parcs ou jardins, qui revêtent un caractère paysager, voire patrimonial important.

Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

Les zones humides repérées sont les zones humides avérées identifiées par le SAGE Orge-Yvette. Dans les dispositions générales du règlement sont rappelées les prescriptions qui s'appliquent à ces zones humides avérées :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les affouillements, exhaussements
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Les constructions et éléments bâtis : Les motifs de cette identification sont d'ordre historique et culturel.

Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Description	Zonage	Photo
<p><b>La glacière du domaine de Bellejame</b></p> <p>Cette glacière cylindrique a été édifée au 18e siècle, par le dernier seigneur de Bellejame, Charles Thomas, marquis de Bullion.</p>	N4	
<p><b>La digue de l'Etang Neuf</b></p> <p>Cette digue fut construite, à la fin du 15e siècle, par l'amiral de Graille afin de créer l'Etang Neuf, à l'Est de la vallée. L'étang a été asséché au 17e siècle mais on peut encore voir des vestiges de la digue à proximité de la rue de la Chaussée.</p>	N1	
<p><b>L'église paroissiale</b></p> <p>A l'origine, chapelle d'un prieuré de bénédictins installés dans le village vers 1140, cette église conserve, de cette époque, la base et le premier étage du clocher. Le chœur a été reconstruit entre 1402 et 1408 par Jean de Montagu, seigneur de Marcoussis et la nef, dans la première moitié du 16e siècle, par la famille de Graille.</p>	UA	
<p><b>La ferme des Prés</b></p> <p>Cette demeure est une ancienne ferme dont les bâtiments agricoles ont disparu. Seule subsiste la maison de maître postérieure au cadastre napoléonien.</p>	UG	

<p><b>La Bailloterie</b></p> <p>Cette maison est probablement l'ancienne résidence d'un des baillis de Marcoussis. Cet édifice, qui a été rehaussé et rénové, abrite aujourd'hui un foyer logement communal pour personnes âgées.</p>	UG	
---	----	---

<p><b>Le lavoir</b></p> <p>Lavoir situé rue Moutard Martin.</p>	UH1	
<p><b>la Maison du Baillage</b></p> <p>Maison construite au 18e siècle, par la comtesse d'Esclignac, pour y exercer ses droits de haute et basse justice et de gruerie. La maison du baillage est aujourd'hui une propriété municipale. Elle abrite le Centre de loisirs de Marcoussis.</p>	UL	
<p><b>Le château de Montagu</b></p> <p>Construit dans les années 1400 à 1408 par Jean de Montagu, ce château a été dévasté en 1792, puis détruit mais le site et les vestiges du château, qui sont toujours visibles, sont régulièrement entretenus par l'AHM. Le site appartient,</p>	UL	

depuis 1940, à la fondation d'Auteuil.		
<p><b>Le hangar musée</b> Ce hangar musée abrite du matériel agricole ancien remis en état.</p>	N3	
<p><b>Le château d'Auteuil</b> Bâtiment construit en 1864 par le marquis Charles Alexandre Séraphin Victor de la Baume Pluvinel sur sa propriété de Marcoussis, qui comprenait également les terres et les vestiges du château de Montagu. La propriété a été donnée, en 1940, à la fondation d'Auteuil par Geneviève de la Baume Pluvinel.</p>	UL	
<p><b>Le château des Célestins</b> Maison de notable construite en 1859, sur l'emplacement du monastère des Célestins détruit en 1798. Ce "château" appartient, aujourd'hui, à la ville de Marcoussis qui y a installé l'Ecole des Arts.</p>	UL	
<p><b>Les caves du Grand Parc</b></p>	N	

<p><b>Le château du Chêne Rond</b> Maison de notable construite en 1880, sur un domaine dont l'existence remonterait au début du 16e siècle. Ce "château" appartenait au ministère de la défense depuis 1945. Il a été transformé en LLS et est désormais propriété d'un bailleur.</p>	UP2	
<p><b>Le château de Bel Ebat</b> Maison de notable reconstruite au 19e siècle à partir d'une habitation de maître du 17e siècle.</p>	UI2	
<p><b>La ferme de Bel-Ebat</b></p>	UI2	
<p><b>Le pavillon royal</b> Ce pavillon de chasse fut construit en 1774 pour Louis XV, d'après un plan fourni par le roi lui-même.</p>	A1	
<p><b>Le domaine de la Ronce</b> On trouve trace de ce domaine dès le 13e siècle, dans un obituaire de l'église paroissiale de Marcoussis, mais les bâtiments actuels datent de 1859. Le site appartenait à la commune de Bourg-la-Reine qui l'a utilisé comme colonie de vacances. Il est désormais propriété d'un bailleur avec vocation d'accueillir des LLS</p>	UP3	

<p><b>La ferme du Déluge</b> La ferme du Déluge inclut la chapelle Saint Jean-Baptiste, remontant sans doute à la fin du 12e siècle mais partiellement reconstruite aux 14e et 17e siècles, puis transformée en grange au 19e siècle.</p>	A2	
<p><b>Le château du Déluge</b> Maison de notable construite en 1857, pour le Docteur Nélaton, sur son domaine du Déluge.</p>	N1	
<p><b>Le polissoir du Bois du Déluge</b> Ce polissoir, situé à l'ouest du bourg de Marcoussis, date de la préhistoire. Il a été mis au jour lors des travaux de la francilienne (N104).</p>	N1	
<p><b>Les bornes anciennes</b> Ces bornes en pierre sont situées dans les bois en limite sud-est du territoire communal.</p>	N1	
<p><b>Le porche</b> Ce porche rural est situé en plein cœur du bourg, rue Alfred Dubois et témoigne du passé agricole et maraîché du bourg</p>	UP1	

**Les majorations de droits à construire au titre des articles L 151-28 2° (logements locatifs sociaux) et L 151-28 3° (performances énergétiques élevées) du Code de l'Urbanisme :**

Une majoration des droits à construire dans la limite de 20% est prévue par le règlement (articles 2) en autorisant une augmentation de l'emprise au sol (article 9 des zones UA, UG, UH1, UP1, et AUH) en cas de réalisation de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme.

Une majoration des droits à construire dans la limite de 30% s'applique en cas de réalisation de bâtiments à haute performance énergétique au titre de l'article L 151-28 2° du Code de l'Urbanisme (emprise au sol maximale des zones UA, UG, UH1, UP1, AUH et UR).

#### 4. Justification des évolutions par rapport au PLU actuel

Au vu du contenu de la révision du PLU, qui s'inscrit en continuité directe du PLU actuel sans remettre en cause les orientations du PADD, mais qui vise plutôt à adapter et à affiner le dispositif réglementaire en fonction de l'avancée des projets, les évolutions liées à la révision sont consignées dans la partie ci-après.

##### Présentation des évolutions du projet d'aménagement et de développement durables :

Ont été intégrés les quelques points forts de la révision du PLU, à savoir :

##### « Préserver la plaine dans toutes ses composantes

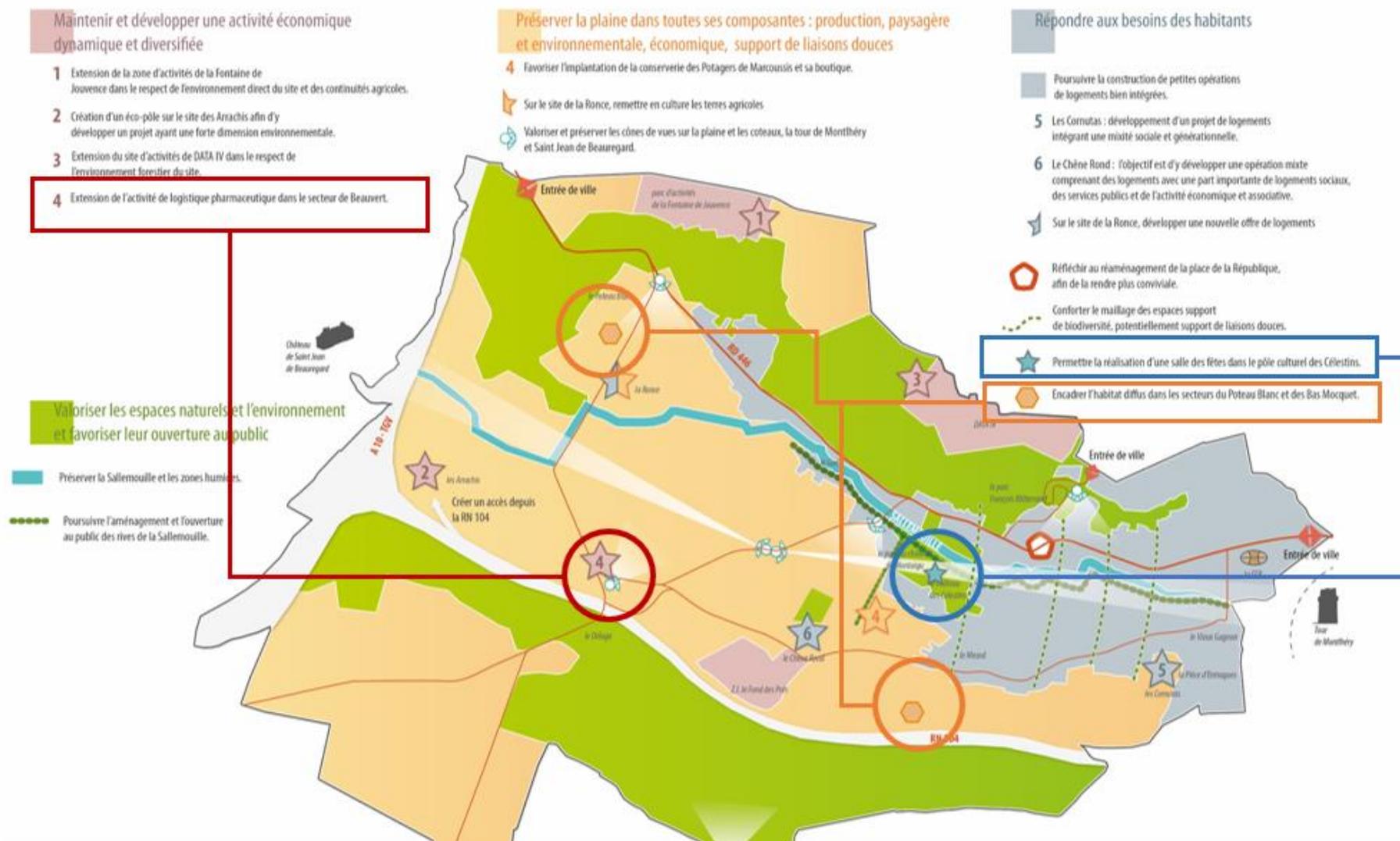
- Prise en compte du projet de logistique pharmaceutique en continuité d'une activité économique déjà existante dans la plaine dans le secteur de la route de Beauvert.
- À l'instar du secteur du Poteau Blanc, les abords du Sentier des Bas Mocquets ont été urbanisés de manière très diffuse, empiétant parfois sur de l'espace agricole inexploité. Il s'agit de maîtriser le développement de ce secteur au bord de la Francilienne.

##### Répondre aux besoins des habitants

- Prise en compte de l'activité de brasserie route d'Orsay.
- Permettre l'aménagement d'une salle des fêtes dans pôle culturel des Célestins, en réponse aux besoins des habitants et d'amélioration de l'offre en équipements évènementiels communaux. »

**Les objectifs chiffrés de consommation de l'espace ont été intégrés : 6 ha**

La cartographie de synthèse du PADD a été ajustée en conséquence :



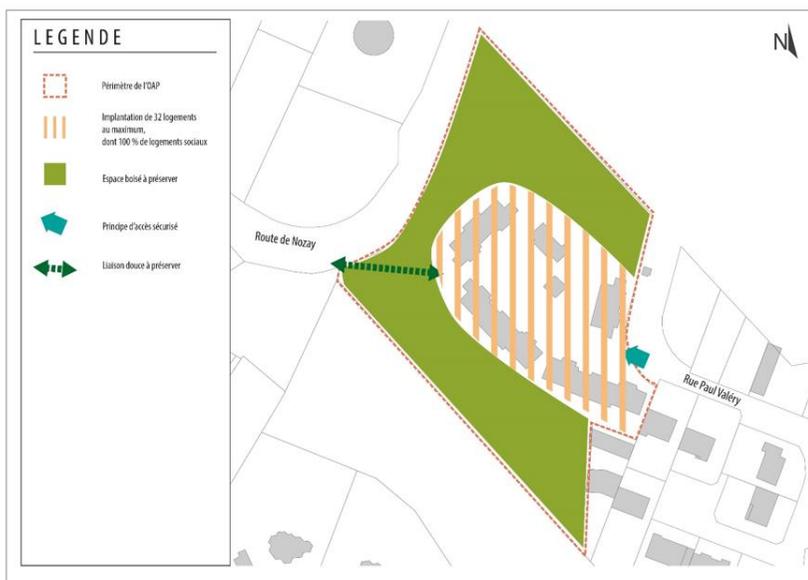
Justification des choix – PLU approuvé

## Présentation des évolutions des orientations d'aménagement et de programmation :

### 1. Les Fonceaux

#### Le contexte :

Une OAP est créée sur le site des Fonceaux pour encadrer l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux. Celui-ci doit faire l'objet d'une opération de rénovation, dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements. L'opération comprendra 32 logements au maximum et 100% de logements sociaux.



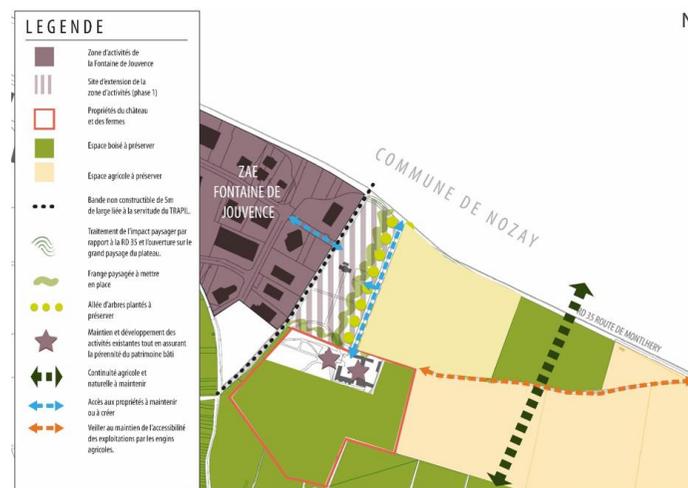
### 2. Fontaine de Jouvence

#### Le contexte :

Dans la mesure où il n'est plus envisagé d'extension de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence à l'est du chemin du Bel Ébat, la zone à urbaniser est reclassée en zone agricole. L'OAP est donc ajustée en conséquence. Par ailleurs, une partie du parc du château de Bel Ebat est reclassée en zone naturelle, l'OAP est également ajustée pour être cohérente avec le classement de cet espace.



Avant



Après

### Points de l'OAP modifiés :

- Suppression du site d'extension (phase 2) et reclassement en « espace agricole à préserver »
- Suppression de la « frange paysagée »
- Suppression de l'accès au site
- Extensions des espaces naturels autour du château de Bel Ebat

### 3. OAP thématique trames verte, bleue, jaune et continuités écologiques.

#### Le contexte :

Une OAP thématique sur les continuités écologiques a été créée pour permettre la mise en œuvre d'actions de protection de milieux écologiques. Cette OAP est traduite dans le dispositif réglementaire. Elle s'inscrit dans les exigences de la Loi Climat & Résilience.

Elle vise à ce que les projets de toute nature devront chercher à renaturer les sites, à améliorer, remettre en état les espaces naturels à travers la plantation de haies, verges ; la création de mares, de prairies, le maintien de friches naturelles...afin de favoriser la biodiversité urbaine.

Elle indique que les aménagements de toutes natures réalisés sur le territoire devront intégrer l'amélioration et le développement des continuités cyclables et douces.



#### Trame verte

- Protéger les espaces boisés
- Préserver des espaces ouverts
- Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés. Favoriser la perméabilité des sols.
- Prendre en compte les problématiques de mitage en garantissant la protection des espaces naturels environnants
- Valoriser les lisières entre les espaces boisés, agricoles et urbains
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques
- Protéger les arbres remarquables
- Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages
- Garantir les continuités écologiques
- Accompagner le développement des énergies renouvelables combiné à une activité agricole d'élevage

#### Trame bleue

- Valoriser la trame bleue de la Salmouille et prendre en compte les risques liés aux inondations
- Préserver les milieux humides
- Maintenir la continuité du cours d'eau

#### Agriculture

- Préserver l'activité agricole
- Garantir les continuités agricoles

## 4. Echancier

**Le contexte :** un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est ajouté aux documents des OAP. Celui-ci a été défini en tenant compte de l'avancement des projets :

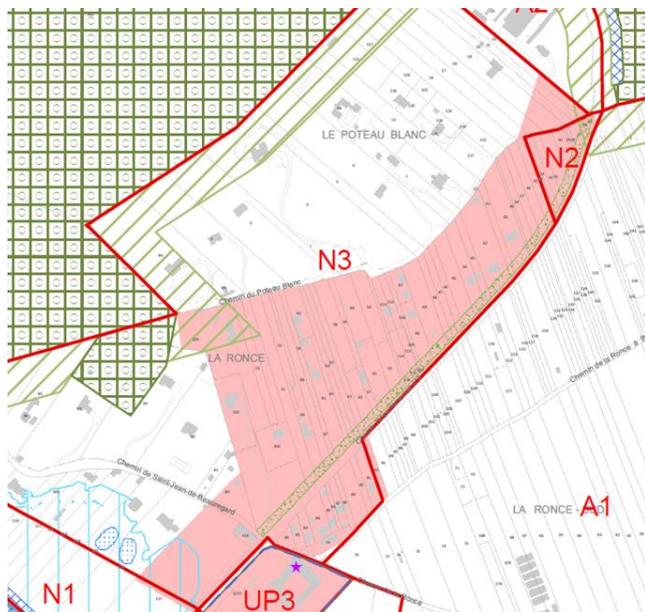
Deux secteurs de projets sont concernés par une zone à urbaniser (AUH) :

- La Plante aux Chiens : urbanisation à court terme (3 à 4 années après l'approbation du PLU)
- Les Cornutas : urbanisation à moyen terme (deuxième zone urbanisée)

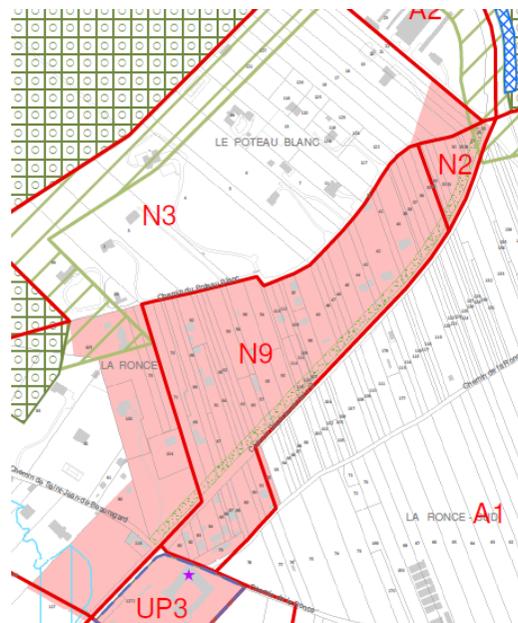
## Présentation des évolutions sur le plan de zonage :

### 1. Le Poteau Blanc

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des secteurs d'habitat diffus tout en encadrant fortement les possibilités d'urbanisation, une zone N9 a été définie le long de la RD3 en tenant compte de la configuration du parcellaire, plus étroit et laniéré que dans la zone N3. La création de ce secteur engendre des adaptations réglementaires.



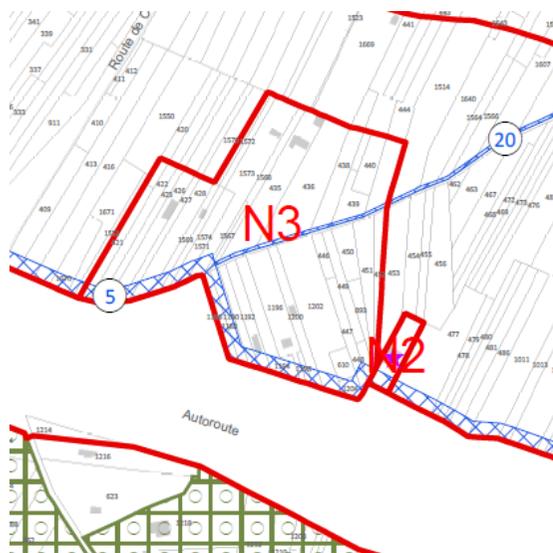
Avant



Après

## 2. Les Bas Mocquets

Afin de prendre en compte les besoins spécifiques des secteurs d'habitat diffus tout en encadrant fortement les possibilités d'urbanisation, une zone N9 a été définie dans le secteur des Bas Mocquets, en lieu et place de la zone N3. Cette délimitation se justifie par la configuration du parcellaire, plus étroit et laniéré que dans la zone N3. La création de ce secteur engendre des adaptations règlementaires.



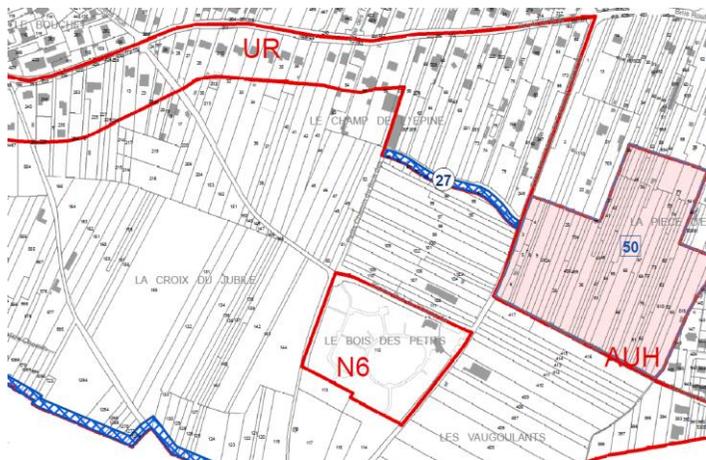
Avant



Après

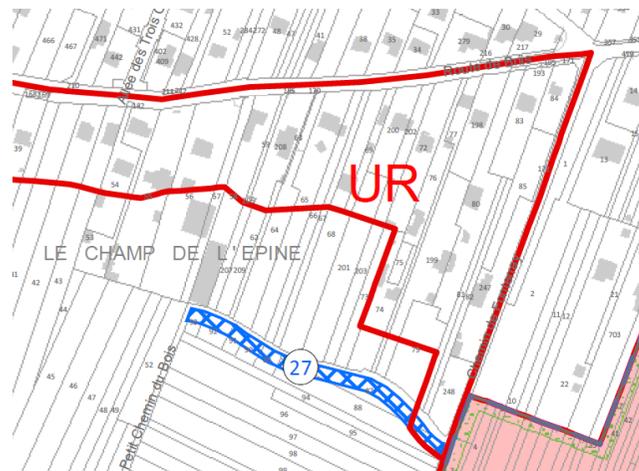
### 3. Le Bois des Petits

Pour protéger le fond des parcelles le long du chemin du Bois des Petits, la zone UR est réduite au profit de la zone agricole. L'objectif est de conserver la vocation agricole de ces parcelles.



Avant

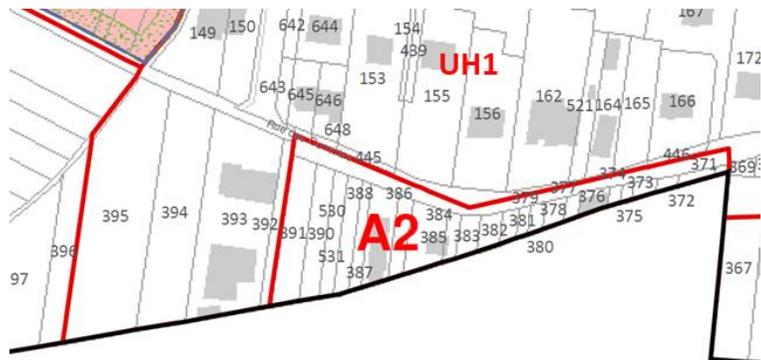
Visuel 3D du secteur :



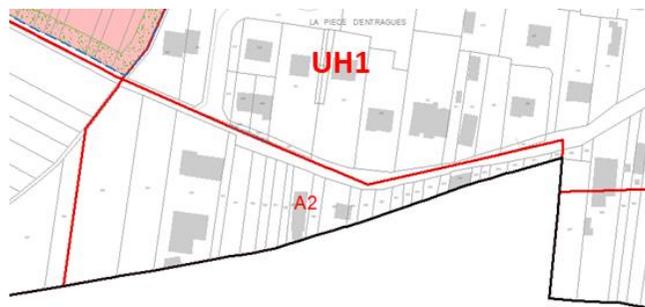
Après

#### 4. Rue des Cornutas

L'ensemble des parcelles de la rue des Cornutas est reclassé en zone A2. L'objectif est de conserver et de requalifier la vocation agricole de ce secteur. Il s'agit d'un retour au classement du PLU approuvé en 2013.



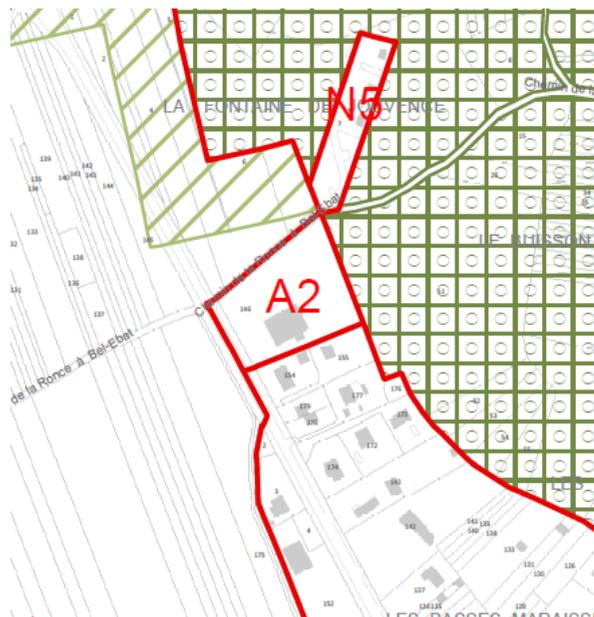
Avant



Après

## 5. Route d'Orsay

Un sous-secteur A4 est créé pour reconnaître l'activité de brasserie existante liée à l'activité agricole. Le règlement est modifié en conséquence.



Avant



Après

**Introduction à la liste des destinations de constructions autorisées au sein du règlement de la zone A :**

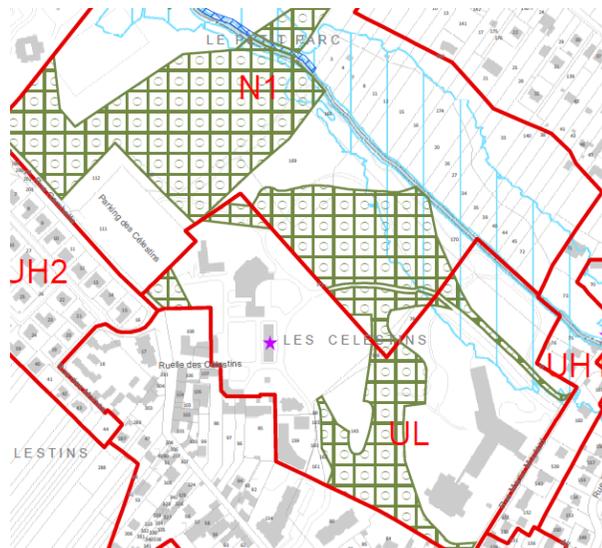
« A l'intérieur du secteur A4 uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de production et de transformation des matières premières issues de l'agriculture, ainsi que leur vente directe ».

## 6. Le pôle culturel des Célestins

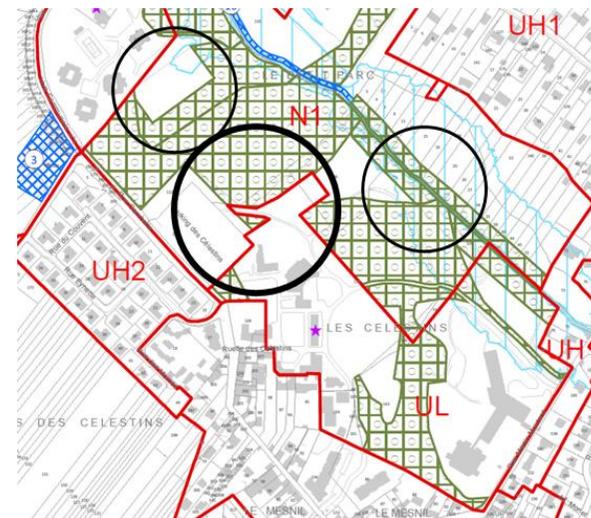
Une partie de la zone naturelle N est classée en zone d'équipements UL pour permettre la construction de la salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins. Le choix de l'implantation de ce nouveau bâtiment a été fait dans un souci de préservation maximale des espaces naturels et de la clairière, au nord du parc. Ce bâtiment sera en continuité directe avec les bâtiments existants et facilement accessible. De par sa localisation, la création de voies d'accès est réduite, ce qui limite d'autant l'imperméabilisation des sols.



Plan masse et vue 3D



Avant



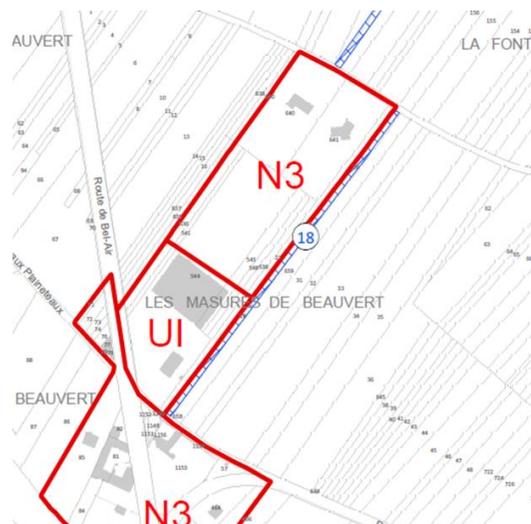
Après

### Evolutions du zonage :

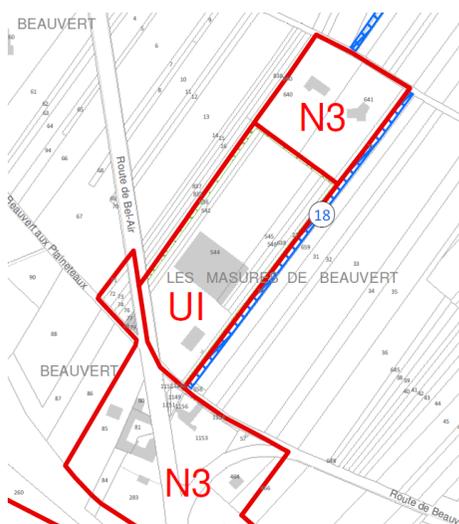
- 0,2 ha soustrait à la zone naturelle au profit de la zone UL
- 1847 m<sup>2</sup> d'EBC déclassés
- 1,74 ha d'EBC reclassé

## 7. Route de Beauvert

La zone UI est étendue pour permettre l'extension d'une activité de logistique pharmaceutique existante. Ce projet doit engendrer la création de nouveaux emplois.



Avant



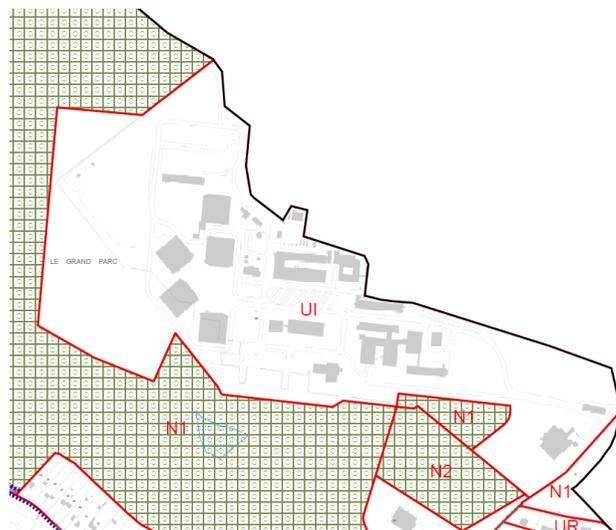
Après

### Evolutions du dispositif réglementaire :

- 0,8 ha déclassé de la zone naturelle au profit de la zone UI.
- Création d'une bande d'espace paysager protégé autour du site.

## 8. Data IV

Pour permettre la densification du site de Data IV par surélévation plutôt que par consommation d'emprise au sol et étalement urbain, un sous-secteur UI3 est créé pour permettre une hauteur plus importante des bâtiments à usage de data center. Le règlement de la zone UI est ajusté en conséquence.



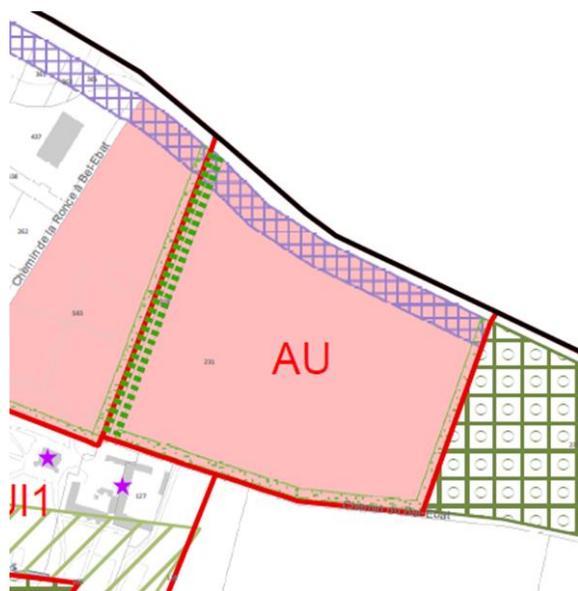
Avant



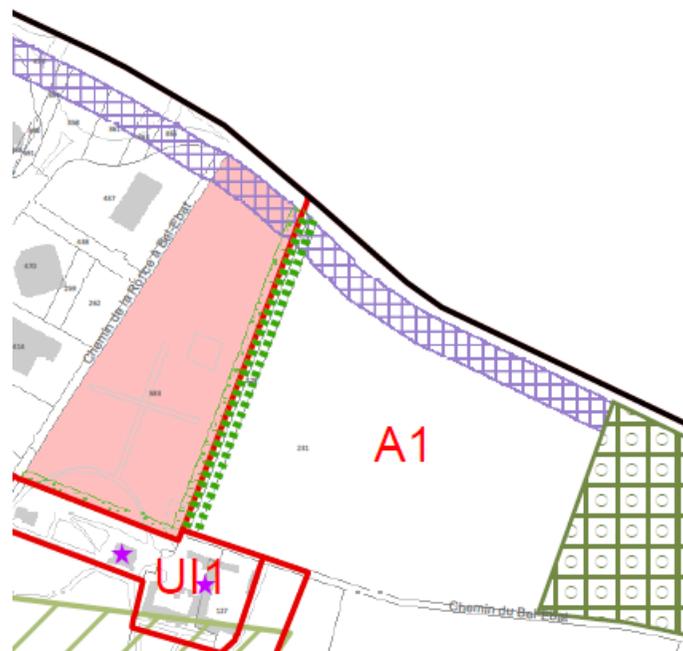
Après

## 9. Fontaine de Jouvence

Dans la mesure où il n'est plus envisagée d'extension de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence à l'est du chemin du Bel Ébat, la zone à urbaniser est reclassée en zone agricole. En conséquence, le règlement de la zone AU est supprimé.



Avant



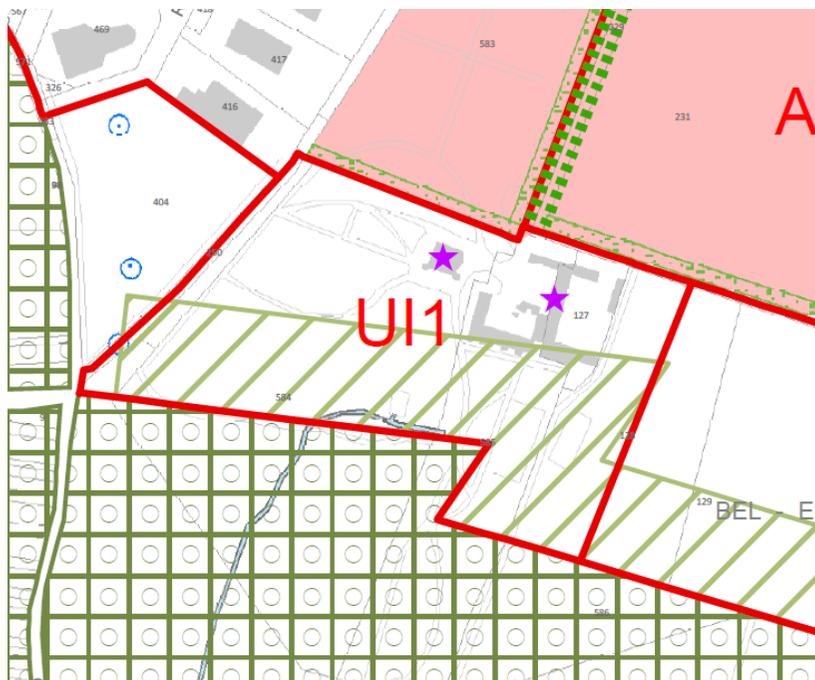
Après

### Evolutions du zonage :

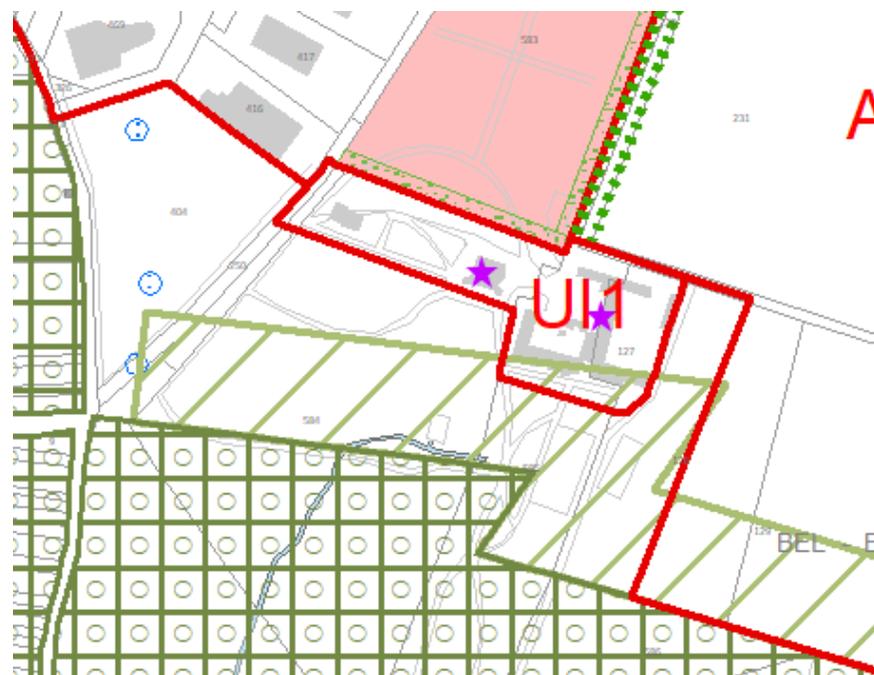
- 4,5 ha restitués à la zone agricole
- Ajustement du périmètre de l'OAP Fontaine de Jouvence
- Suppression de l'espace paysager qui renvoyait à l'OAP dans le cas où un projet était édifié

## 10. Bel Ébat

Afin de garantir la préservation du parc du château de Bel Ébat, qui présente une importante qualité paysagère et des vues qualitatives sur le massif boisé, le parc est classé en zone naturelle. Ce classement est par ailleurs cohérent avec la situation du parc en lisière de massif boisé.



Avant



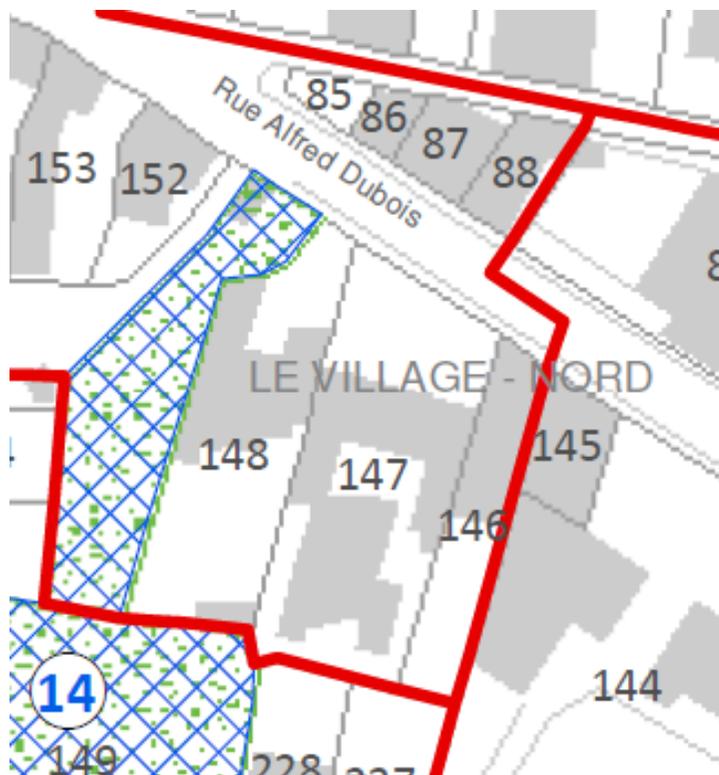
Après

### Evolutions règlementaires :

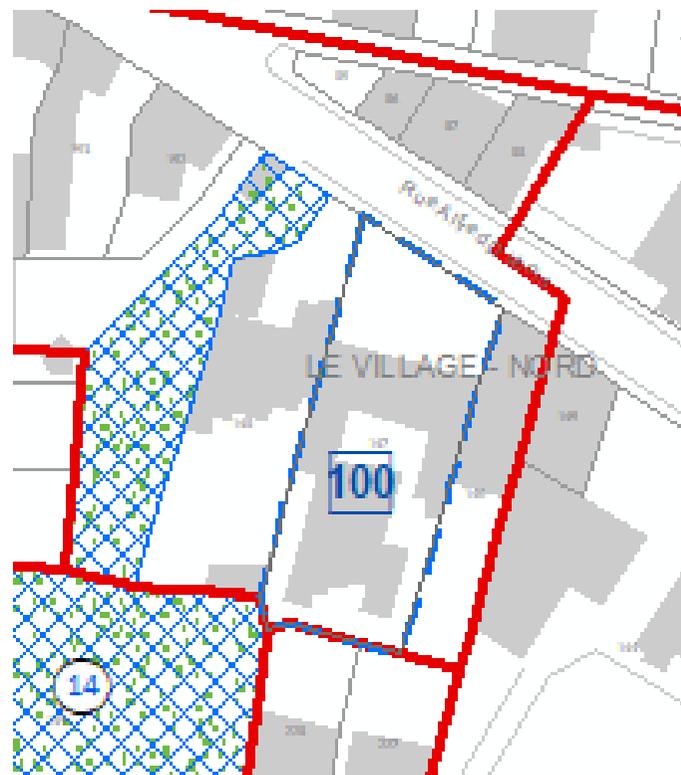
- Réduction de la zone UI à la partie déjà bâtie.
- Extension de la zone N1 sur la partie du terrain occupée par le parc.
- 2.1 ha restitués à la zone naturelle.

### 11. Rue Alfred Dubois

Afin de poursuivre l'objectif de réalisation de logements sociaux, et atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, un secteur de mixité sociale imposant 100 % de logements sociaux est instauré sur un terrain pouvant potentiellement muter en centre-bourg. Une maison d'enfants (MECS) est déjà implantée sur le site. L'objectif est d'y maintenir un hébergement collectif pour des personnes vulnérables ou une dizaine de logements sociaux au maximum.



Avant



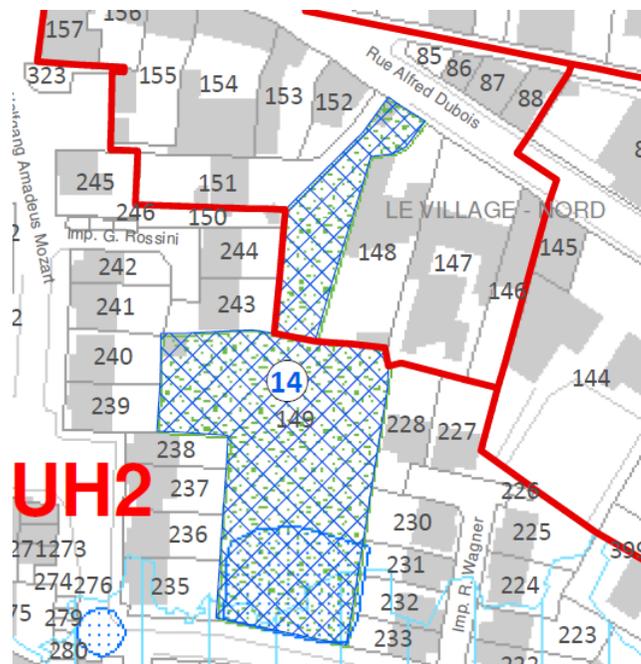
Après

#### Evolutions réglementaires :

- instauration d'un secteur de mixité sociale.

## 12. Favoriser la présence de la nature en ville

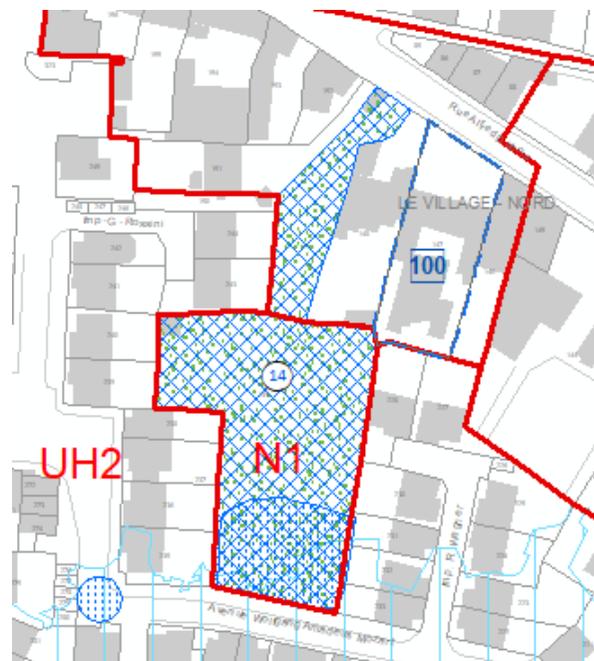
Afin de sanctuariser un terrain par ailleurs classé en emplacement réservé pour la réalisation d'un square public, en espace paysager protégé, et en zone humide sur la partie sud du terrain, ce dernier est classé en zone naturelle. Cette évolution de zonage s'inscrit dans la volonté de la commune de favoriser des espaces verts de respiration dans l'espace urbain.



Avant

Evolution réglementaires :

- 0,22 ha restitué à la zone naturelle



Après

### Synthèse des évolutions de superficie de zones

Zones	PLU en vigueur	Projet de PLU révisé	Évolution
<b>U</b> (UA, UE, UG, UH, UI, UL, UP, UR, UV)	460,14 ha	457,14 ha	- 3 ha
<b>AU</b> (AUH et AU)	9,55 ha	5 ha	- 4.55 ha
<b>A</b> (A1 et A2)	525,86 ha	531,42 ha	+ 5.56 ha
<b>A spécifique et STECAL</b> (A2a, A3, A4)	33 ha	33,6 ha	+ 0.6 ha
<b>N (N1)</b>	531,92 ha	533,29 ha	+ 1.37 ha
<b>N spécifique et STECAL</b> (N2, N3, N4, N5, N6, N7; N8; N9)	118,8 ha	118,8 ha	0 ha

## Synthèse des classements et déclassements

Consommation de zones agricoles et naturelles		
Classement dans le PLU opposable	Classement dans le projet de PLU révisé	Superficie
A ou N	U	1 ha
A ou N	AU	0 ha
A ou N	N ou A stecal	0 ha
<b>TOTAL</b>		<b>1 ha</b>
Compensation de la consommation de zones agricoles et naturelles		
Classement dans le PLU opposable	Classement dans le projet de PLU révisé	Superficie
U	A ou N	3.9 ha
AU	A ou N	4.5 ha
N ou A Stecal	A ou N	0 ha
<b>TOTAL</b>		<b>8.7 ha</b>

### 13. Les emplacements réservés :

Deux emplacements réservés ont été créés, l'un sentier des Fonceaux et l'autre le long de la Sallemouille. Cela répond à l'objectif de favoriser la nature en ville et de créer des espaces verts de respiration qualitatifs au sein de l'espace urbain.



Avant

Après

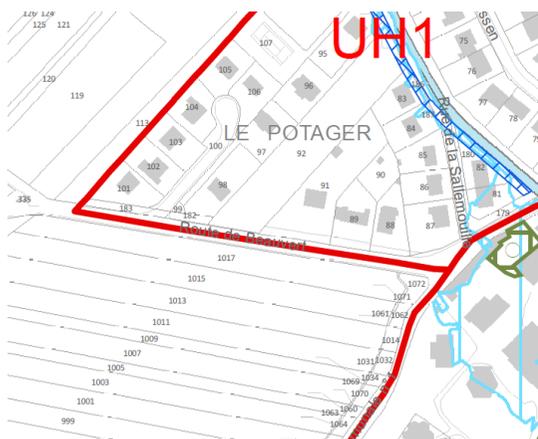


Avant

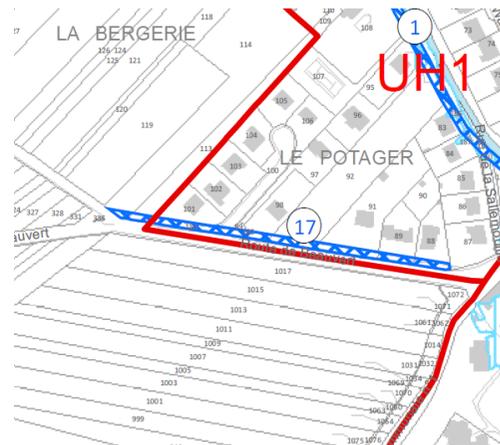
Après

N°	Affectation	M <sup>2</sup>	Bénéficiaire
29	Création d'un square	1416	Commune
30	Création d'un square	2287	Commune

Un emplacement réservé est créé Route de Beauvert pour aménager une liaison piétonne vers un arrêt de bus. En effet, ce secteur, au regard de l'étroitesse du trottoir, peut présenter une insécurité pour les piétons.



Avant

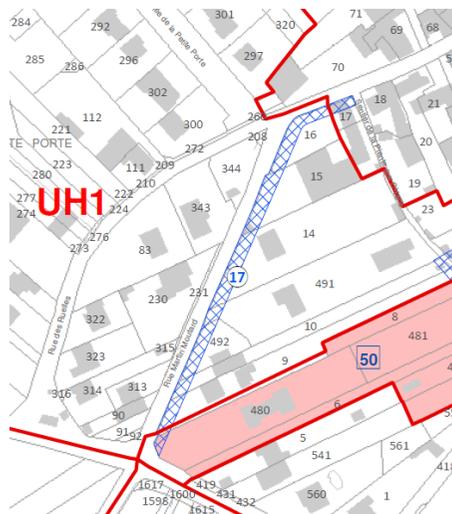


Après

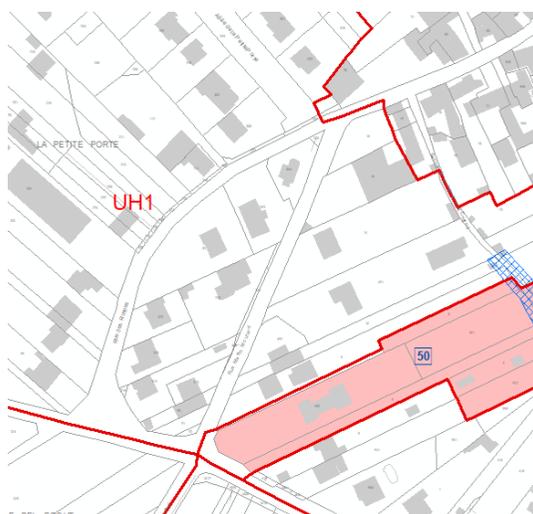


N°	Affectation	M <sup>2</sup>	Bénéficiaire
17	Création d'une liaison piétonne : accès sécurisé handicapé à l'arrêt de bus et création d'un lien avec le PDIPR	918	Commune

Rue Moutard Martin, un emplacement réservé pour aménagement de voirie est supprimé : ce projet est abandonné.



Avant



Après

N°	Affectation	M <sup>2</sup>	Bénéficiaire
<del>17</del>	<del>Aménagement de voirie rue Moutard Martin (du sentier de la Plante aux Chien à la route de Briis)</del>	<del>930</del>	<del>Commune</del>

#### 14. Les arbres remarquables

Dans un souci de protection du patrimoine paysager et écologique de la commune, de nouveaux arbres sont repérés et protégés sur le plan de zonage. Il s'agit :

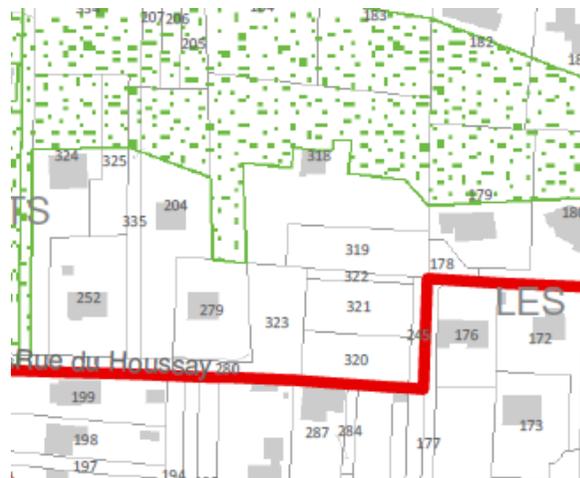
- Chêne, 61 rue du Moulin
- Chêne, 84 chemin du Moulin
- Platane, 16 rue Alfred Dubois
- Deux arbres remarquables dans le parc du complexe sportif du Grand Parc
- Sequoia et cèdre du parc du Château du Bel Ebat
- Chênes rouges d'Amérique, GAEC de la Ronce
- Chêne Chemin de la Ronce
- Arbre Chemin de la Ronce
- Poirier, Route de Beauvert
- Sequoia, Parc des Célestins
- Cèdre, peuplier et sequoia, Orphelins d'Auteuil
- Frêne, chênes (3), saules (2), marronnier en bord de Sallemouille.

### 15. Rue des Basses Corneilles

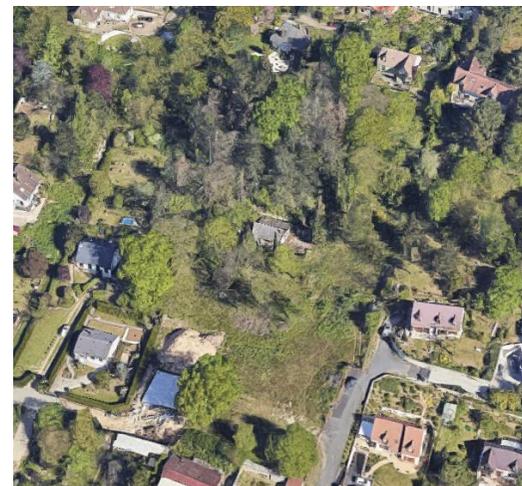
Un espace paysager protégé rue des Basses Corneilles est ajusté afin de mieux protéger les espaces boisés sur le site tout en permettant un assouplissement des possibilités des construire autour de la maison. Cet ajustement n'engendre pas de disparition d'espaces paysagers protégés.



Avant



Après



### Présentation des évolutions du règlement :

Au-delà de la réécriture du règlement selon le décret instaurant le contenu modernisé des PLU prenant en compte notamment les nouvelles destinations des constructions, un certain nombre d'ajustements ont été réalisés, notamment pour favoriser le développement commercial, faciliter la mixité sociale, mieux prendre en compte des constructions existantes et les documents supra-communaux entrés en vigueur depuis la mise en application du PLU. Ces ajustements ne remettent pas en cause la vocation des zones, ni les orientations générales du PADD.

#### 1. Secteur N9 :

Afin de mieux prendre en compte la réalité bâtie du secteur, un sous-secteur N9 est créé. Il reprend la même base règlementaire que le sous-secteur N3, avec quelques règles adaptées. Ci-après, les ajustements règlementaires apportés par rapport au secteur N3 :

	Contenu général du règlement	Evolutions
<b>Implantation par rapport à l'alignement</b>	En vis-à-vis des voies, emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de <b>10 mètres, sauf par rapport à la route de Bel Air où cette distance est portée à 15 mètres.</b>	A l'intérieur du secteur <b>N9</b> , l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies est portée à 10m au lieu de 15m comme dans le sous-secteur N3. Le retrait par rapport à la route de Bel Air reste lui à 15m en cohérence avec l'OAP définie sur le secteur. Cet ajustement permet d'apporter un assouplissement à l'implantation des constructions, en cohérence avec les implantations existantes dans la zone.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait les limites séparatives.  La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.	La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est légèrement assouplie par rapport au sous-secteur N3 en imposant un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (au lieu de la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère). L'étroitesse du parcellaire justifie la nécessité d'apporter cet assouplissement pour permettre l'implantation de maisons qui soient qualitatives. Cependant, un retrait par rapport à la limite de fond de parcelle, de 15 m minimum est ajouté pour compenser l'assouplissement de la règle d'implantation et garantir la préservation des fonds de jardin, dans ce secteur où les parcelles sont assez longues.

	<p>Les constructions principales doivent s’implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.</p>	
<p><b>Deux constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au moins égale à <b>16 mètres</b>.</p>	<p>L’implantation entre deux constructions est portée 30 mètres comme dans le sous-secteur N3. La règle reste stricte mais correspond davantage aux implantations du secteur tout en garantissant l’intimité entre voisins. Cette règle est par ailleurs cohérente avec celle concernant les implantations par rapport aux limites séparatives (8 m si vues)</p>
<p><b>Emprise au sol</b></p>	<p>L’emprise au sol maximale est fixée à <b>20%</b> de la superficie totale du terrain.</p>	<p>L’emprise au sol maximale des constructions est portée à 20 %. Cette règle d’emprise au sol est plus adaptée à la réalité du secteur, aux parcelles étroites. Cette règle est par ailleurs limitée par une emprise au sol par bâtiment isolé qui ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup>.</p>

**Pleine terre**

**70 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

La pleine terre est réduite à 70 % (contre 85 % dans le sous-secteur N3), en cohérence avec l'augmentation de la règle d'emprise au sol maximale. Cette part de pleine terre minimale reste importante et permet de garantir la préservation de vrais espaces de jardin.

### 3. Data IV, zone UI3 :

Pour permettre la surélévation des Data center, plutôt que leur extension, la règle de hauteur est réhaussée :

Hauteur maximale des constructions : A l'intérieur de la zone UI3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions à destination de data center pourra être portée à maximum 20 mètres au point le plus haut.

Les exigences en matière de stationnement sont réduites au sein du sous-secteur UI3 dans la mesure où les bâtiments des DATA CENTER emploient peu de salariés et de génèrent donc pas de besoins supplémentaires en stationnement :

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de la zone UI3 pour les bâtiments à destination de Data Center.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

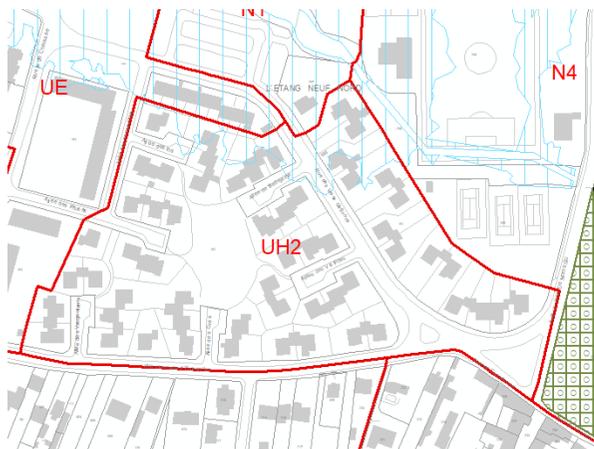
- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de la zone UI3 pour les bâtiments à destination de Data Center.

#### 4. Copropriété rue Henriette d'Entraques classée en UH2 : instruction des règles par rapport au lot de copropriété :

##### Ajustement du règlement et du zonage :

Création d'un sous-secteur UH2\* sur le zonage, spécifique à la copropriété, et intégration du texte suivant au sein du règlement de la zone UH2 (articles implantations, emprise au sol des constructions et calcul de la pleine terre) :

Au sein du sous-secteur UH2\*, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots de la copropriété.



#### 5. Plante aux Chiens (zone AUH) :

La largeur des voies à sens unique au sein de l'OAP Plante aux Chiens est adaptée pour permettre la réalisation du projet tout en garantissant la sécurité de la circulation.

##### Ajustement du règlement :

##### **Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum. Toutefois, au sein du secteur concerné par l'OAP Plante aux Chiens, la largeur minimale des voies aménagées à sens unique est de 5 mètres.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## **6. Ferme photovoltaïque (N8) :**

Les destinations autorisées sont ajustées pour laisser la possibilité de construire sur le site de la ferme photovoltaïque un bâtiment d'élevage autre qu'une bergerie.

### **Ajustement du règlement :**

A l'intérieur du secteur **N8** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au bon fonctionnement d'une centrale photovoltaïque et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments d'élevage. Sont également autorisées les constructions à destination de logement à condition d'être strictement et directement nécessaires à l'activité d'élevage.

## **7. Isolation par l'extérieur**

Dans la mesure où la réglementation en vigueur permet l'isolation thermique des constructions par l'extérieur pour toutes les constructions, la disposition permettant aux constructions existantes de déroger à la règle générale sont supprimées.

## **8. Zones A et N : réglementation des constructions annexes et des extensions.**

Afin de mieux encadrer la constructibilité (restreinte) des constructions en zone A et N, des règles concernant les constructions annexes et des extensions des constructions existantes sont spécifiées dans le règlement.

### **Ajustement du règlement :**

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.

4/ L'emprise au sol des constructions

Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sans dépasser un total de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont autorisées, est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

## 9. Liste des bâtiments protégés

La source du domaine de Bellejame n'étant pas située sur le territoire de la commune de Marcoussis mais de Linas, elle est supprimée de la liste des bâtis protégés annexée au règlement.

### Ajustement du règlement :

Description	Zonage	Photo
<del>La source du domaine de Bellejame</del> <del>Cette fontaine couverte existe depuis la première partie du 17e siècle, au sud de la propriété de Bellejame.</del>	UL	

## 10. Liste des arbres remarquables

Une liste des arbres remarquables est annexée au règlement, afin d'en faciliter le repérage en complément de leur identification sur le plan de zonage. Cette liste et ce repérage est par ailleurs complétée sur proposition du syndicat de l'Orge pour protéger quelques arbres remarquables de la ripisylve en bord de Sallemouille.

## 11. Stationnement des véhicules électriques et vélos

Une mention faisant référence aux obligations du code de la construction et de l'habitation en matière de réalisation de places de stationnement équipées pour la recharge de véhicules électriques est ajoutée dans le règlement. De même, les règles relatives au stationnement des vélos sont transversalement mises à jour avec les dernières réglementations en vigueur.

### Ajustement du règlement :

#### Prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques

Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, des emplacements équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables devront être réalisés conformément au code de la construction et de l'habitation.

## Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les constructions à destination d'hébergement et de commerce et activités de services, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.
- Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé a minima :
  - Une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.
  - Une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.
  - Une place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.