

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RAPPORT DE PRESENTATION Volume 2



Révision du POS valant élaboration du PLU prescrite le : 25/06/2007

Révision du POS valant élaboration du PLU arrêtée le : 29/06/2012

Révision du POS valant élaboration du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

1	OBJET DU DOCUMENT	4
2	EXPLICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD	5
2.1	Le projet d'évolution communal.....	5
2.2	Les évolutions du cadre de vie retenues au PADD	7
3	CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
3.1	Le principe du maillage viaire retenu en centre-bourg	9
3.2	Approche de la capacité de construction dans les zones concernées par les OAP.....	11
4	EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION EN ZONES	12
4.1	Rappel du zonage au POS antérieur	12
4.2	Présentation détaillée des zones du PLU.....	15
4.3	Comparaison entre les zones du POS et du PLU	21
5	MOTIVATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	27
5.1	Principes généraux du règlement	27
5.2	Zones Urbaines et A Urbaniser (motivation et changements par rapport au POS)	29
5.3	Zones Agricoles et Naturelles (motivation et changements par rapport au POS).....	40
5.4	Motivation des prescriptions particulières.....	44
6	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	52
6.1	Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et urbains sensibles	52
6.2	Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et du paysage	55
6.3	Mesures pour protéger l'environnement et les populations.....	56
6.4	Gérer les ressources naturelles.....	57

1 OBJET DU DOCUMENT

Le présent document constitue le second volume du Rapport de Présentation du PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1-2 et R123-2 du Code de l'urbanisme.

Il a vocation à expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, établis en réponse au diagnostic présenté au Rapport de Présentation volume 1.

Il expose les motifs de la délimitation en zones au PLU et des règles retenues pour mettre en œuvre le projet d'évolution communal, et réalise la comparaison avec le POS antérieur. En outre, il évalue l'incidence du PLU sur l'environnement.

2 EXPLICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD

2.1 Le projet d'évolution communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'expression des choix de la municipalité de Marly-la-Ville en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Formalisé dans la pièce n°2 du dossier de PLU, le PADD comprend un document écrit et un document graphique qui constituent à eux deux, l'expression du projet d'évolution communale retenu pour fonder le présent PLU. Celui-ci a été élaboré :

- dans le respect des grands principes d'équilibre énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme complété par la loi dite GRENELLE II de juillet 2010 ;
- pour répondre aux objectifs communaux motivant la mise en révision du POS et en PLU en 2007 ;
- en cohérence avec les objectifs intercommunaux approuvés sur le territoire du SIEVO dans le Scot approuvé en 2006 et, les objectifs du Plan de déplacements Urbains de l'Île de France (en cours de révision) ;
- en cohérence avec les objectifs de Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) résultant de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

En continuité avec le POS, les principaux **objectifs communaux** motivant la révision en 2007 sont les suivants :

- **Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation en cohérence avec le Scot** (unifier et harmoniser les documents d'urbanisme, prendre en compte les orientations du Scot, inscrire les futurs projets d'urbanisation)
- **Préserver et valoriser le cadre de vie communal** (préserver la structure, la qualité et le dynamisme du village, valoriser les entrées de ville, mettre en valeur le patrimoine communal, préserver l'environnement paysagé, valoriser les perspectives sur les espaces lointains, définir les franges urbaines)
- **Maîtriser et gérer les risques et nuisances,**
- **Améliorer les déplacements** (développer les liaisons douces et améliorer les déplacements automobiles).

Le diagnostic a permis de valider et de préciser ces objectifs communaux d'évolution, au sein du projet spatial de développement futur du territoire intercommunal exprimé dans le Scot du SIEVO dans le corridor du RER D.

Le projet d'évolution communal qui est mis en œuvre au travers du PADD répond, en conséquence à deux préoccupations complémentaires :

- **INVERSER la tendance à la baisse de population constatée depuis 1999 par la relance de projets de construction dans le village ;**
- **CONTRIBUER au confortement du pôle urbain de Fosses autour du RER D, inscrit au document d'orientation du Scot du SIEVO, dans le respect des équilibres du territoire.**

En effet, à travers son projet urbain, la commune de Marly-la-Ville doit contribuer à la réponse du pôle de Fosses aux besoins en équipements, logements et services dans ce corridor Nord-est-du Val d'Oise préservé des contraintes du plan d'exposition aux bruits de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et structuré autour du RER D. **Mais, en tant que commune rurale, elle souhaite prévoir les conditions d'un développement urbain modéré et phasé dans le temps** qui préserve les éléments constitutifs de son identité et du maintien des équilibres environnementaux, économiques et sociaux existants. Cette volonté est exprimée au PADD au travers des 3 axes stratégiques suivants :

- AXE 1 → PRESERVER l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale ;**
- AXE 2 → AGIR pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, piétons, vélos) ;**
- AXE 3 → ASSURER la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux.**

Le projet a été défini en prenant en compte les principes de développement durable, de gestion économe de l'espace et de préservation de corridors et des vues sur le Grand paysage. En particulier, les enjeux paysagers et pistes de réflexion par grande entité paysagère de l'Atlas des paysages du Val d'Oise ont été pris en compte. Les espaces susceptibles d'accueillir à terme l'urbanisation ont été recherchés en priorité à l'intérieur du périmètre urbanisé et en renouvellement urbain des potentiels identifiés dans le village, et en dernier lieu dans sa continuité directe pour répondre à long terme aux besoins qui n'auront pu être satisfaits dans le tissu existant.

A l'horizon du PLU, la priorité est donnée au renouvellement urbain de potentiels actuellement sous-occupés situés dans le village pour accueillir des programmes mixtes de construction neuve (formes urbaines, statuts d'occupation), sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (corps de fermes et secteur Nord du Haras).

A long terme, des potentiels de développement complémentaires sont identifiés au PADD pour répondre aux besoins qui n'auraient pas pu être alors satisfaits. Ce potentiel complémentaire est fermé à l'urbanisation au PLU (zone OAU sans règlement), mais sa destination est clairement inscrite dans l'AXE 3 du PADD :

- dans le secteur dit du « Haras Sud », pour l'accueil d'un projet d'équipements de loisirs autour du cheval et des personnes en situation de handicap et d'hébergements qui seraient liés à la destination première du site ;
- dans le secteur Ouest situé entre la sente de Derrière les murs et l'avenue du Colonel Fabien pour l'accueil de programmes de logements, après réalisation d'une étude environnementale.

Pour accompagner le développement urbain, il est également exprimé la possibilité de réalisation d'équipements sportifs d'extérieur, dans un ensemble paysagé dans la zone centrale à côté du collège, dont le classement en zone naturelle du POS antérieur est reconduit au PLU (zone N).

La municipalité a choisi de délimiter au PADD, sous la légende « *Potentiel de développement à long terme* » les espaces destinés à terme à l'urbanisation. L'objectif est de fixer des limites claires à l'urbanisation et par la même d'assurer dans le temps la préservation des espaces naturels et agricoles en exploitation ou reconnus pour leur intérêt patrimonial à l'enquête agricole (AXE 1).

Pour contribuer au rééquilibrage social du parc de logements et répondre aux besoins de tous, il a été choisi dans l'AXE 3 du PADD l'objectif de mixité sociale par l'inscription du principe d'une offre de 25% de logements sociaux dans les nouvelles opérations de constructions, conformément à l'orientation du Scot du SIEVO.

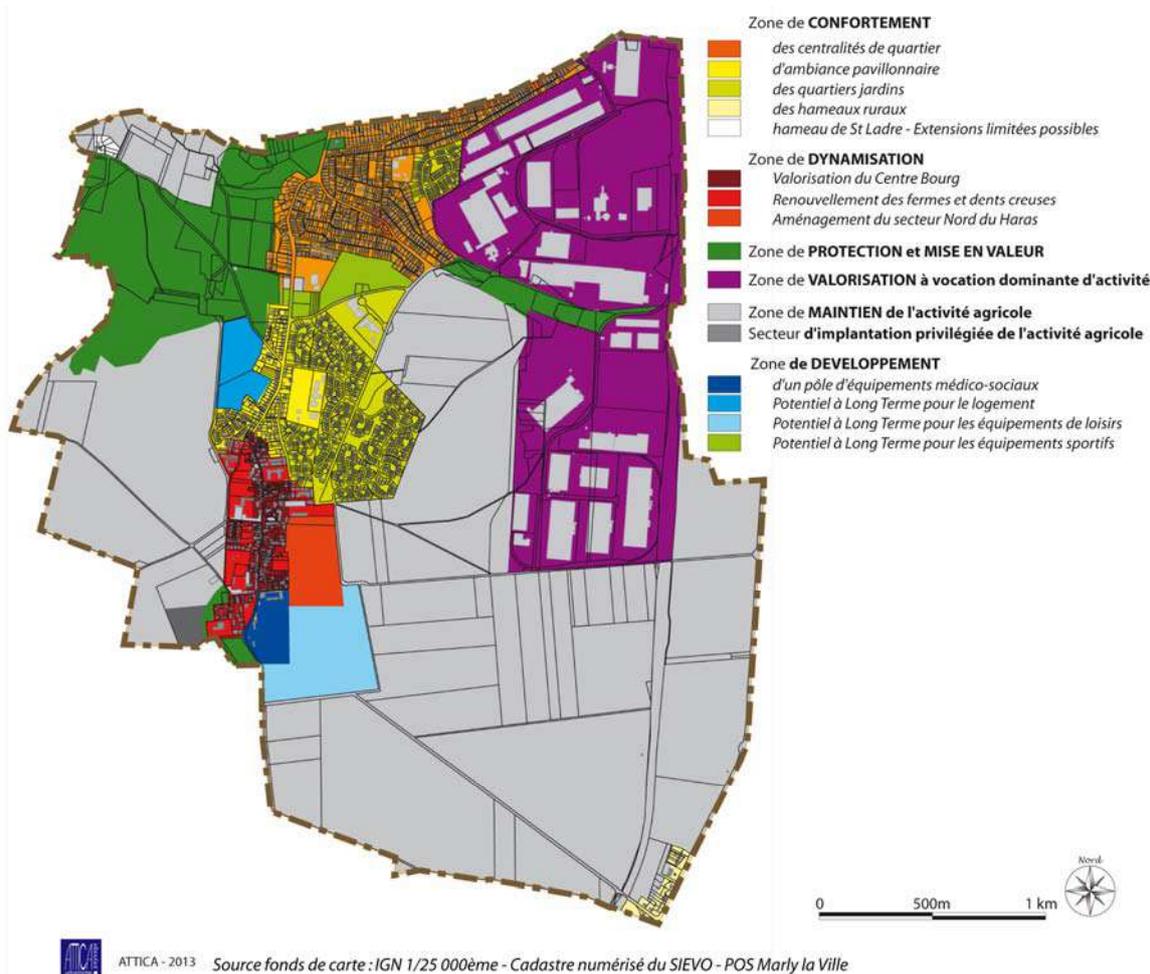
Le PADD inscrit aussi dans son AXE 3, le principe d'une mise en œuvre des projets de construction sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, phasées dans le temps, afin que soient assurées en accompagnement la mise en place de conditions favorables à la cohésion urbaine du village : maillage viaire, équipements d'intérêts collectifs (dont les écoles), espaces publics. Le PADD prévoit dans son AXE 3, un développement plurifonctionnel du village. Le niveau d'équipement et de services d'intérêt collectifs devra être adapté aux besoins des populations existantes et nouvelles. Des potentialités d'implantations d'activités commerciales et économiques compatibles avec la vie urbaine sont aussi envisagées pour participer à l'animation du bourg.

Le diagnostic a, en outre montré qu'il est impératif de répondre à l'insuffisance actuelle du maillage viaire du village et stopper l'engorgement des flux sur la RD184 (rue Gabriel Péri) en traversée du village. Pour y remédier, la municipalité a choisi d'inscrire au PADD ces différents projets de construction dans une réflexion d'ensemble sur le maillage viaire du village. Afin d'aménager des conditions favorables au fonctionnement urbain du village, l'AXE 2 du PADD prévoit que l'armature viaire soit complétée et hiérarchisée en accompagnement du développement urbain : création de nouvelles voies de liaison à l'Ouest et à l'Est, parallèles à la RD184.

2.2 Les évolutions du cadre de vie retenues au PADD

Le PADD a défini les évolutions urbaines des quartiers en cohérence avec les objectifs communaux. Les six familles d'action suivantes ont été définies au PADD et guident la délimitation en zones au PLU :

1. Une action de confortement des quartiers à dominante pavillonnaire est traduite dans le découpage en différentes zones et secteurs pour respecter les caractéristiques morphologiques,
2. Le centre-bourg est concerné par une action de dynamisation urbaine pour accueillir des nouveaux projets de construction plurifonctionnels, à dominante de logements. L'objectif est d'y regrouper l'ensemble des fonctions conférant l'animation urbaine d'un bourg,
3. Une action de protection des espaces paysagers remarquables identifiés au Scot est prévue,
4. Une action de valorisation des zones d'activités existantes dans leur emprise actuelle afin de permettre l'accueil des quelques activités possibles dans les emprises restantes, mais surtout d'encadrer les évolutions des activités en place pour accompagner le dynamisme économique de la zone,
5. L'action de maintien de l'activité agricole dans des emprises clairement délimitées a pour objectif d'assurer les conditions de sa pérennité. Elle est notamment complétée par l'identification d'une zone d'implantation privilégiée au Sud-ouest du village sur la RD9Z (route du village de Puisseux) pour relocaliser les corps de ferme, aujourd'hui contraints dans le centre-bourg,
6. Des potentiels de développement à long terme sont clairement identifiés dans le secteur dit « du Haras Sud » pour l'accueil d'équipements de loisirs autour du cheval et du handicap, et d'hébergement liés, ainsi que dans la zone centrale pour l'accueil d'activités sportives extérieures. Un secteur est aussi identifié entre la sente de Derrière les murs et l'avenue du Colonel Fabien pour accueillir à long terme essentiellement du logement pour répondre aux besoins qui n'auraient pu alors être satisfaits et répondre aux objectifs du Scot du SIEVO.



3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pièce n°3 du dossier de PLU pour arrêt, seront l'outil de suivi de la qualité des réalisations dans une composition urbaine et de maillage viaire d'ensemble. Elles sont au nombre de 6. En cohérence avec le Scot et l'axe N°3 du PADD, un principe de mixité sociale y est inscrit par une proportion de 25% de logements sociaux à réaliser à l'échelle de chacun des secteurs d'OAP.

Quatre de ces secteurs d'OAP, localisés au sein du périmètre urbanisé dans le village, sont destinés à accueillir le développement urbain (OAP N°1 à 3) à l'horizon du PLU. En revanche, l'OAP n°4 concerne l'aménagement d'une voie de liaison à l'Ouest pour accompagner ce développement par un renforcement du maillage viaire et assurer le désenclavement et l'élargissement de la sente de Derrière les murs, notamment pour intégrer l'aménagement d'une voie verte (piétons, cycles, plantations).

L'OAP n°6 porte sur le secteur Sud du Haras, dont une partie est destinée à accueillir un projet d'équipement médico-social, en entrée Ouest à l'horizon du PLU (secteur de zone 1AUm). Le reste du terrain est destiné à l'accueil d'un projet d'équipements de loisirs autour de l'équitation et du handicap, et d'hébergement liés.

Pour mettre en place les conditions d'une évolution communale respectueuse du site, du patrimoine et des paysages, il a été choisi d'inscrire aux OAP et aux pièces réglementaires des dispositions permettant d'assurer la préservation des éléments constitutifs de l'identité rurale moderne de Marly-la-Ville (patrimoine bâti quotidien, espaces paysagers, ...). Les OAP précisent et localisent dans le schéma d'aménagement de chacun des sites, les éléments suivants : - les murs et bâtiments à conserver, - les principales caractéristiques des voies, - les plantations et arbres d'alignement, - les espaces publics singuliers à créer, - l'implantation et la typologie des constructions.

Afin d'appréhender les capacités des différents terrains, il a tout d'abord été procédé à l'établissement d'un schéma d'aménagement global qui constitue une illustration d'une possibilité d'urbanisation acceptable, permettant de cerner les principales règles quantitatives et quelques principes qualitatifs. Ce schéma qui n'est qu'une illustration, est repris à titre d'information chapitre 3.1.

L'étude préalable a permis à l'équipe municipale de fixer pour chacun des secteurs d'OAP destinés à l'accueil de logements, un objectif de construction d'une capacité totale comprise entre 734 et 814 logements (incluant les logements existants et réhabilités) ouverte à l'urbanisation à l'horizon du PLU.

Ce potentiel permet de répondre aux besoins suivants identifiés en phase diagnostic :

- 235 logements nouveaux servent à revenir au niveau de population de 1999 et à assurer la viabilité des équipements publics, dont les écoles ;
- Entre 499 et 579 logements construits permettent un accroissement de population en réponse à l'orientation du Scot du SIEVO, avec lequel le PLU doit être compatible en contribuant au confortement du pôle de Survilliers/Fosses (objectif de construction de +2500 logements sur 5 communes fixé au Scot). Elle permet également de répondre à l'objectif de Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) de la loi Grand Paris (1 289 logements par an dans le bassin Est du Val d'Oise, dont 579 logements par an à l'échelle de la CCRPF¹).

¹ L'objectif de Territorialisation du Logement a été arrêté sans compter la commune de Goussainville, entrée depuis dans l'intercommunalité, devenue Communauté d'Agglomération Roissy Portes de France.

La mise à niveau des équipements est nécessaire pour accompagner toute urbanisation nouvelle, notamment l'ajustement du rythme de développement aux capacités d'accueil scolaire de la commune. A Marly la Ville, le diagnostic des écoles a permis de mettre en évidence une capacité maximale d'accueil de 280 élèves en maternelle et 540 élèves en primaire.

En conséquence, la municipalité a choisi de phaser dans le temps l'urbanisation prévue à l'horizon du PLU selon un rythme annuel maximal fixé à 77 logements par an, qui s'applique à l'ensemble des secteurs des OAP. Ce rythme correspond à la capacité moyenne prévue sur 10 ans (horizon du PLU) et est cohérent avec les capacités des écoles, le temps d'enclencher la réalisation d'une nouvelle école ou une extension. En effet, pour répondre aux besoins à terme, l'OAP n°5 inclue une réserve pour un équipement public dans la continuité de l'école du bourg existante.

Toutefois, si d'une année sur l'autre cette capacité de construction n'aurait pu être atteinte, un rattrapage pourra être envisagé, seulement s'il ne remet pas en cause les équilibres des effectifs scolaires.

Les secteurs d'OAP concernés sont localisés et délimités sur la carte chapitre 3.2, en précisant les objectifs programmatiques fixés par OAP à la pièce n°3, avec lesquels les programmes prévisionnels des opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles.

Pour assurer la maîtrise du paysage urbain jusqu'en front à rue de l'axe central du village (rue Gabriel péri et Roger Salengro), les secteurs d'OAP concernent un ensemble qui forme une unité homogène de terrains classés au PLU en zones urbaines UAa, UAb et à urbaniser 1AU et 1AUh (secteur du Haras Nord) et 1AUm (accueil pôle médicosocial). Sur ces terrains, les projets définitifs devront respecter les dispositions réglementaires du PLU et être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent la prise en compte de préoccupations qualitatives à l'échelle de l'ensemble.

Les OAP sont, donc issues d'une réflexion engagée par la commune sur les corps de ferme et par la CCRPF sur le secteur dit « du Haras » entre 2010 et 2012. Cette réflexion a fait suite à une première étude de pré-programmation du centre-bourg lancée en 2005 par la CCRPF pour définir les conditions urbaines de ce développement, qui n'a pas permis d'aboutir alors à une solution partagée. Afin d'appréhender les capacités des différents terrains, il a tout d'abord été procédé à l'établissement d'un schéma global d'aménagement et d'évolution urbaine du village.

Ce schéma donné à titre d'illustration d'une solution d'aménagement possible page suivante, a permis de fonder l'énoncé des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que des dispositions réglementaires au PLU dans les zones concernées. Cette étude d'aménagement préalable aux OAP a permis de définir :

- les principes d'un maillage viaire complémentaire pour palier au goulot d'engorgement constitué par la RD184.
- des ordres de grandeur en ce qui concerne la capacité de construction à ouvrir à l'horizon du PLU,

3.1 Le principe du maillage viaire retenu en centre-bourg

Comme exprimé dans l'AXE 2 du PADD, il s'avère nécessaire de compléter le maillage du village afin de contribuer au désengorgement de la RD184 en traversée du centre et permettre un fonctionnement en épaisseur (liens Est-ouest entre les quartiers tous modes). Cette nécessité est d'autant plus forte que le village a vocation à accueillir le développement urbain à l'horizon du PLU, en réponse aux orientations du Scot du SIEVO. Ainsi, dans le cadre des différentes OAP, la création de voies et liaisons douces est prévue. En outre, la création d'accès sur les voies publiques existantes est impérative, même si les tracés sont de principe pour permettre les mises au point nécessaires dans les opérations d'aménagement et de construction.

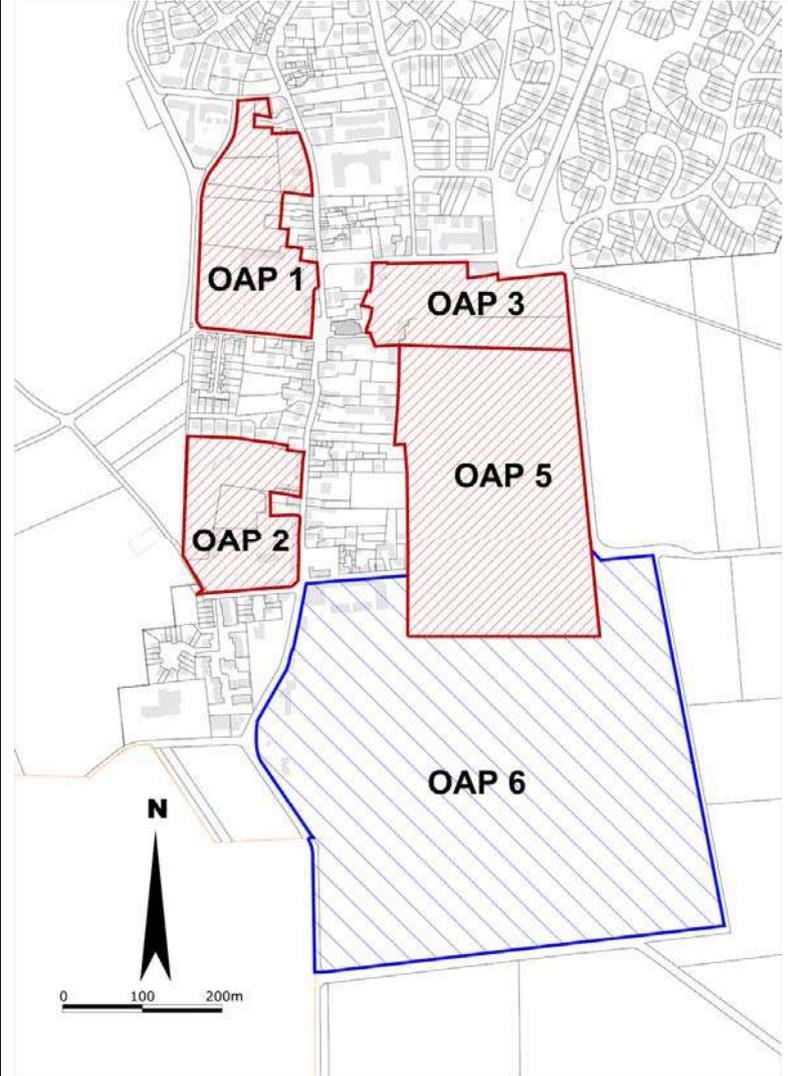


Schéma d'évolution urbaine préalable aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.2 Approche de la capacité de construction dans les zones concernées par les OAP

Au total, sur l'ensemble des 4 sites retenus pour répondre aux besoins de construction de logement à l'horizon du PLU d'une superficie totale de 16,7ha, il est prévu une capacité d'accueil comprise entre 734 à 814 logements (y compris logements réhabilités), soit une densité brute moyenne comprise entre 44 et 50 logements à l'hectare cohérente avec les orientations du Scot du SIEVO sur ce territoire.

Objectifs programmatiques à l'horizon du PLU par secteur d'OAP :

	<p>OAP 1 : Capacité estimée entre 160 et 180 logements, sur une surface brute de 3,28 ha.</p>
	<p>OAP 2 : Capacité estimée entre 115 et 130 logements, sur une surface brute de 2,62 ha.</p>
	<p>OAP 3 : Capacité estimée entre 125 et 140 logements, sur une surface brute de 2,45 ha.</p>
	<p>OAP 4 : concerne l'aménagement d'une Voie nouvelle à l'Ouest</p>
	<p>OAP 5 : Haras Nord Capacité estimée entre 334 et 364 logements sur une surface brute de 8,39 ha.</p>
	<p>OAP 6 : Accueil d'équipements médico-sociaux à l'horizon du PLU (5,1 ha) et au-delà d'équipements équestres et de loisirs sur 17 ha.</p>

Les terrains objets d'OAP pour l'accueil de logements sont classés au PLU en zones urbaines UAa, UAb et à urbaniser 1AU et 1AUh (secteur du Haras Nord), les surfaces correspondantes sont indiquées ci-dessous :

	EMPRISE FONCIERE		TOTALE
	En zone URBAINE	En zone A URBANISER (1AU)	Secteurs d'OAP logement
OAP 1	4 900 m ² (UAa)	27 900 m ² (1AU)	32 800 m ²
OAP 2	3 200 m ² (UAa)	23 000 m ² (1AU)	26 200 m ²
OAP 3	16 600 m ² (UAb)	7 900 m ² (1AU)	24 500 m ²
OAP 5	-	83 900 m ² (1AUh)	83 900 m ²
TOTAL OAP logement	24 700 m²	142 700 m²*	167 400 m²

* Pour obtenir le total des surfaces ouvertes à l'urbanisation à l'horizon du PLU, il convient d'ajouter les emprises du secteur de zone 1AUm destiné à un équipement, soit 50 900m².

4 EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION EN ZONES

La délimitation des zones au PLU découle directement des objectifs d'évolution du cadre de vie retenus au PADD. Pour comprendre ces évolutions, une comparaison est établie au chapitre 4.3 avec le POS antérieur.

4.1 Rappel du zonage au POS antérieur

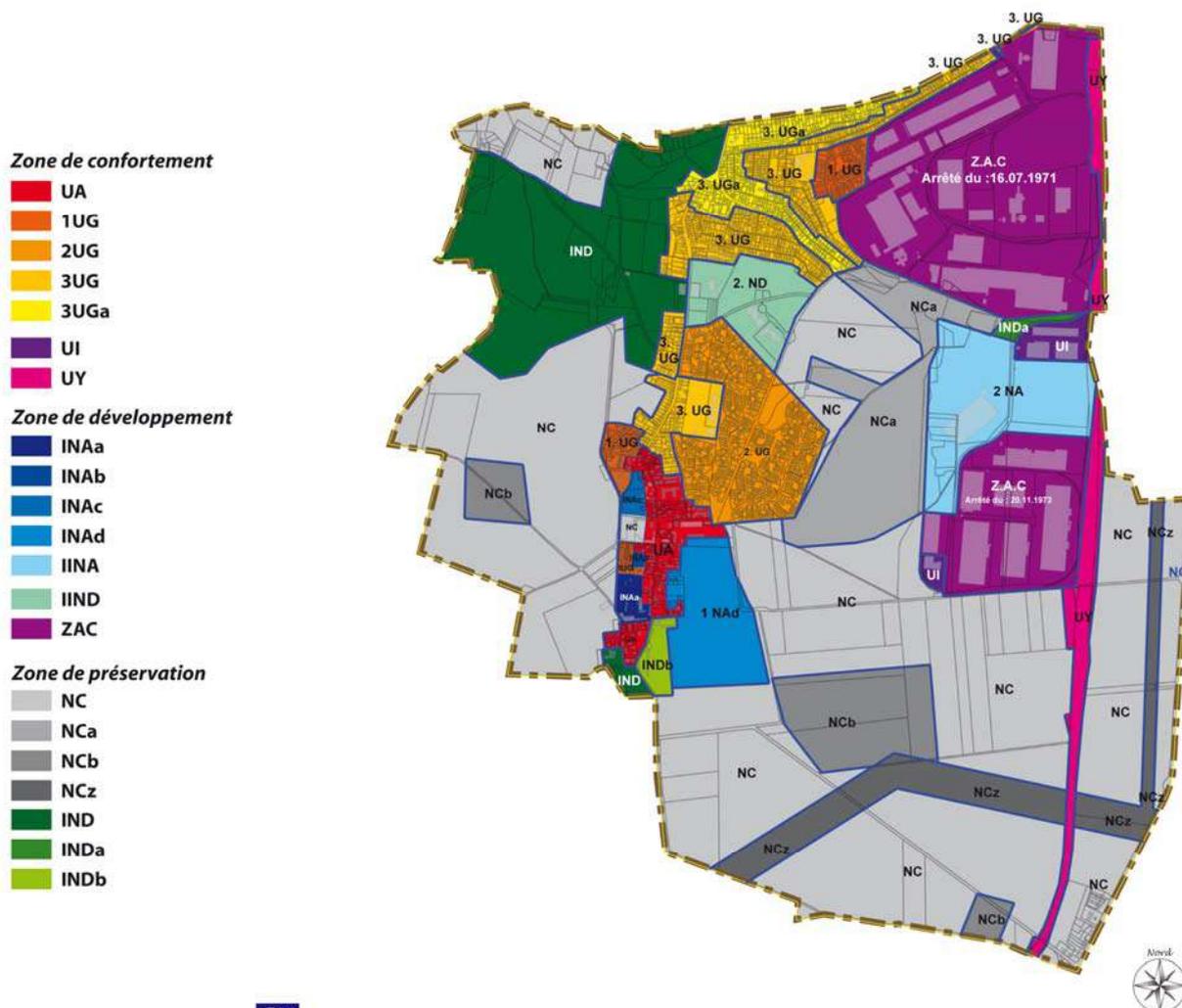
Le POS antérieur a été approuvé le 25 mai 1999 et a fait l'objet d'une mise à jour le 22 janvier 2003, d'une modification et de deux révisions simplifiées pour des adaptations au village et la correction d'une erreur matérielle constatée sur le plan de zonage approuvées par délibération du 16 juin 2008.

Les objectifs initiaux du POS consistaient à :

- Urbaniser les dents creuses (classées en zones INA) du centre bourg et le domaine du Haras
- Continuer le développement de la zone d'activité de Moimont, entre les 2 ZAC.

La modification et les révisions simplifiées conduites en 2008 ont eu pour objectif :

- L'autorisation des commerces en rez-de-chaussée sur la rue Salengro en zone UA
- Modification des normes de stationnement
- Rectification d'un tracé de zonage entre les zones NC et IIIUG
- Extension limitée de la zone UI sur la zone NC.



Le zonage du POS antérieur était organisé en 11 zones (6 zones urbaines, 2 zones d'urbanisation future, une zone agricole, 2 zones naturelles et forestières, ainsi que 2 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), tel que repris dans la carte précédente. Les terrains concernés par ces ZAC sont exclus du POS conformément à la réglementation alors en vigueur (Règlement et Plan d'Aménagement de Zone -RAZ et PAZ-).

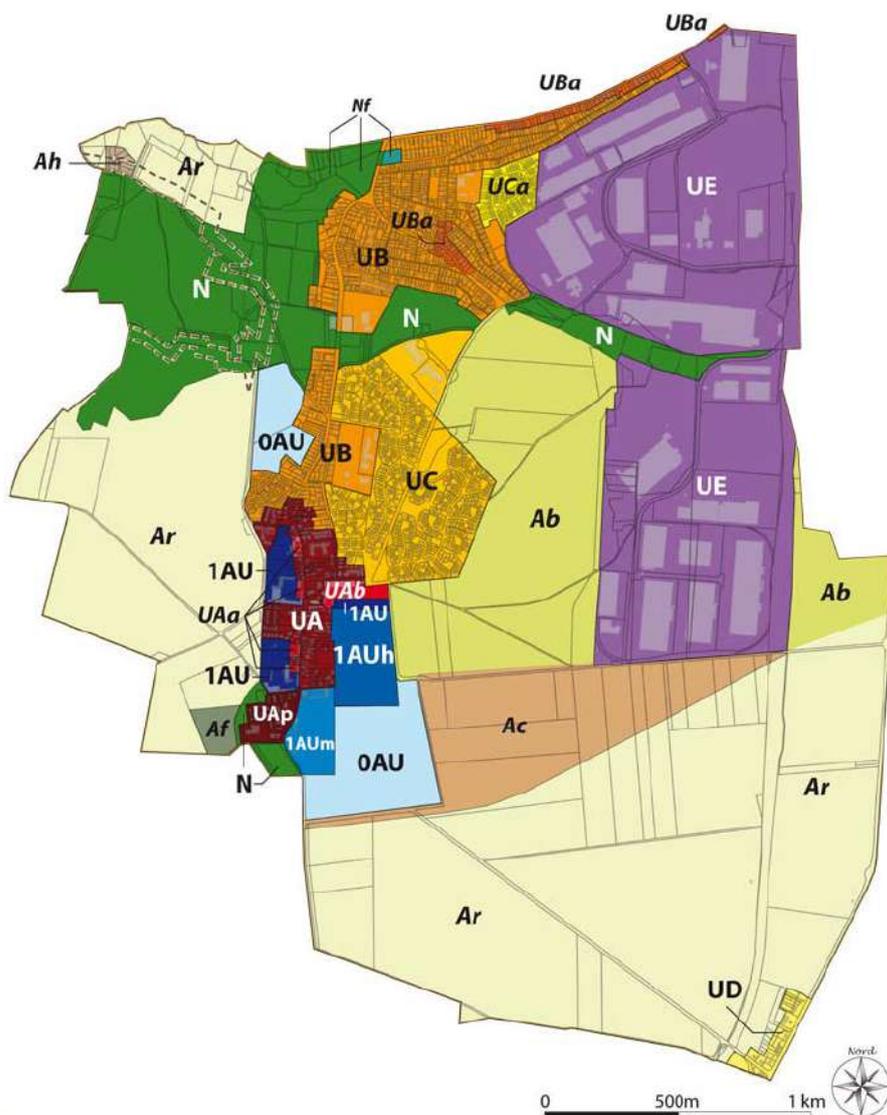
Les vocations des zones au POS antérieur sont les suivantes :

Zone UA	correspond au vieux village de Marly la Ville. Le but de la zone est la préservation de l'ambiance minérale existante, tout en permettant une mixité des fonctions avec notamment la préservation et le développement des commerces.
Zone IUG	recouvre le lotissement du Clos Maillard (au Nord de la commune) ainsi que les opérations récentes à l'Ouest et au Nord du centre bourg, composées d'habitat individuel de type pavillonnaire. L'objectif est de préserver les caractéristiques existantes des quartiers, notamment « <i>le caractère aéré et végétal</i> ».
Zone IIUG	« concerne l'ancienne ZAC de la Garenne (quartiers de la Garenne et du Vert Clos), quartier présentant une grande homogénéité du bâti ». L'objectif de la zone est la « préservation des caractéristiques existantes du quartier ».
Zone IIIUG	correspond aux « <i>lotissements jardins</i> » situés entre le centre bourg au Sud et la commune de Fosses au Nord. En plus de l'habitat, on y trouve des activités et des services. L'objectif de la zone est à la fois de préserver les caractéristiques existantes du quartier en permettant son évolution, notamment pour l'accueil d'activités compatibles avec la vie urbaine. <ul style="list-style-type: none"> - La zone comporte un secteur de zone : IIIUGa, secteur dans lequel sont interdits les sous-sols du fait que ce secteur est soumis à un risque de tassement de sol.
Zone UI	correspond aux terrains anciennement classés en IINA entre les 2 ZAC, urbanisés depuis à vocation d'activités. L'objectif est « <i>d'aboutir à un unique zonage cohérent pour l'ensemble de la zone d'activités</i> ».
Zone UY	correspond aux terrains le long de la voie ferrée Paris Nord – Creil.
Zone INA	destinée à l'urbanisation future à plus ou moins long terme, à vocation d'habitat, la zone est découpée en 4 secteurs de zones : <ul style="list-style-type: none"> - INa, INAb et INAc, sont localisés autour du centre bourg, sur des friches ou des corps de ferme. L'objectif de ces secteurs est une urbanisation à vocation dominante d'habitat avec des caractéristiques proches de celles de la zone UA (centre ancien) ou IIIUG (lotissement jardins) - en fonction de leur localisation ; - INAd, ce secteur correspond à la majorité du domaine du Haras. Le secteur de zone ne comporte aucun règlement, une urbanisation à long terme y est envisagée.
Zone IINA	destinée à l'urbanisation future à vocations principales d'industrie et d'artisanat.
Zone NC	correspond à la zone agricole de la commune dont l'utilisation du sol est limitée aux exploitations agricoles et aux équipements publics. Elle comporte 3 secteurs de zone : <ul style="list-style-type: none"> - Nc, ce secteur de zone comporte des risques de tassement de terrains liés à la présence d'anciennes décharges remblayées - Ncb, ce secteur de zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques - Ncz, ce secteur de zone accueille des lignes à haute tension.

Zone IND	zone naturelle, principalement localisée au Nord-ouest de la commune (Bois de Fosses). Elle comporte deux secteurs de zone : <ul style="list-style-type: none">- INDa, ce secteur de zone comporte des risques de tassement de terrains liés à la présence d'anciennes décharges remblayées- INDb, ce secteur de zone correspond à la partie bâtie du domaine du Haras dans lequel, seule la reconstruction du bâti existant est autorisée.
Zone IIND	zone naturelle dans laquelle peuvent être implantés des équipements publics dans un caractère végétal à préserver.

4.2 Présentation détaillée des zones du PLU

Le zonage du PLU est organisé en 9 zones : 5 zones urbaines, 2 zones à urbaniser dont 1 fermée à l'urbanisation au PLU (0AU), 1 zone agricole et 1 zone naturelle, tel que repris dans la carte page suivante.



ATTICA - Février 2013

Cadastré numérisé du SIEVO - POS Marly la Ville

Zone de dynamisation

- UA** Zone urbaine du centre bourg
- UAa** Secteur de zone de reconversion urbaine ouest
- UAb** Secteur de zone de reconversion urbaine est
- UAp** Secteur de zone de prescriptions du SIAH sur les eaux pluviales

Zone de confortement

- UB** Zone urbaine quartier d'ambiance pavillonnaire
- UBa** Secteur de zone de centralité
- UC** Zone urbaine de quartiers jardins
- UCa** Secteur de zone du Clos Maillard
- UD** Zone urbaine du hameau de la Sucrierie

Zone de valorisation

- UE** Zone urbaine d'activité de Moimont

Zone de développement

- 1AU** Zone à urbaniser du Centre bourg
- 1AUh** Secteur de zone du Haras à vocation dominante de logement
- 1AUm** Secteur de zone à vocation principale d'équipement médico-sociaux
- 0AU** Zone à urbaniser à long terme

Zone de maintien de la vocation agricole

- Ab** Secteur de zone de constructibilité pour les bâtiments agricoles
- Ac** Secteur de zone des crêtes inconstructible
- Af** Secteur de zone d'implantation privilégiée des fermes
- Ah** Secteur de zone du hameau de St Ladre
- Ar** Secteur de zone de respect des équilibres du paysage

Zone de protection

- N** Zone naturelle
- Nf** Secteur de forage d'eau

Marge de recul de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha

4.2.1 Les zones urbaines du PLU

Les zones urbaines, dites « zones U » représentent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R 123-5 du Code de l'urbanisme. Le périmètre urbanisé est divisé en **5 zones urbaines** :

UA > Zone de dynamisation du Centre Bourg

La zone UA correspond au tissu urbain ancien du centre bourg organisé autour de l'axe G. Péri/Colonel Fabien et la partie Sud de la rue Roger Salengro. Elle comprend aussi les opérations récentes insérées dans le tissu et les corps de ferme. La zone est caractérisée par une implantation sur rue, la présence de murs de clôtures et une densité de bâti relativement importante, formant une ambiance minérale.

Evolution urbaine retenue au PADD Dans l'AXE n°1, le PADD prévoit d'encadrer la transformation du bâti existant en centre bourg, dans le respect de l'identité « rurale moderne » de la commune, notamment en conservant l'ambiance minérale du village rue et des cours urbaines, tout en recherchant dans les projets de construction un juste équilibre entre protection et développement. Il prévoit pour les deux secteurs UAa et UAb, la reconversion urbaine de ces potentiels sous occupés dans le village, sans perdre leurs qualités intrinsèquement liées à la formation de l'identité de la commune.

Elle est constituée de 3 secteurs de zone UAa, UAb et Uap.

- UAa** > **Secteur de zone de reconversion Ouest**
Ce secteur correspond aux terrains connexes ou inclus dans les corps de ferme à l'Ouest du centre bourg, classés en zone UA au POS, également classés en secteur de zone de reconversion urbaine au PADD et faisant l'objet d'une OAP.
- UAb** > **Secteur de zone de reconversion Est**
Ce secteur correspond aux terrains connexes ou inclus dans les corps de ferme à l'Est du centre bourg classés en zone UA au POS, également classés en secteur de zone de reconversion urbaine au PADD et faisant l'objet d'une OAP.
- Uap** > **Secteur de zone de prescriptions du SIAH sur les eaux pluviales**
Ce secteur fait partie du Bassin Versant du SIAH du Croult et du Petit Rosnes et est soumis à des prescriptions différentes en matière de gestion des eaux pluviales, alors que le reste de la zone UA est comprise dans le bassin versant du SICTEUB de l'Ysieux.

UB > Zone de confortement de l'ambiance pavillonnaire

La zone UB correspond à la plus grande partie du tissu urbain communal à vocation d'habitat. Elle est caractérisée par un habitat individuel de type pavillonnaire et une densité bâtie plus faible que celle du centre bourg, ainsi qu'une relative hétérogénéité de sa morphologie.

Evolution urbaine retenue au PADD Dans l'AXE n°3, le PADD prévoit de poursuivre le confortement des quartiers d'habitat individuel. Il est envisagé, notamment, de continuer d'offrir des possibilités d'évolution du bâti existant, dans le respect de l'équilibre morphologique général du quartier.

Elle comprend 1 secteur de zone UBa.

UBa > **Secteur de zone de centralité de quartier**

Ce secteur de zone est localisé au cœur de la zone et le long de l'axe principal de liaison vers la gare RER de Fosses (RD 922E) et au croisement de la rue Roger Salengro et l'allée des Tilleuls. L'objectif est de mettre en place une meilleure mixité des fonctions urbaines en permettant davantage de possibilités d'implantations pour les activités, non nuisantes pour la vocation dominante d'habitat, le long des principaux axes de circulation et de liaisons vers les équipements dans le Nord de la commune.

UC > Zone de confortement des quartiers d'ambiance « jardins »

La zone UC correspond au quartier du Vert Clos dans une ambiance « verte » avec la présence de clôtures végétalisées, formant une ambiance végétale.

Evolution urbaine retenue au PADD Dans l'AXE n°3, le PADD prévoit de poursuivre le confortement des quartiers d'habitat individuel. Il est envisagé, notamment, de continuer d'offrir des possibilités d'évolution du bâti, dans le respect de l'équilibre morphologique général du quartier.

Elle comprend 1 secteur de zone UCa.

UCa > **Secteur du Clos Maillard**

Ce secteur correspond au quartier du Clos Maillard qui se distingue du reste de la zone par une emprise au sol maximale plus importante et une implantation des constructions dans une bande d'implantation comprise entre 4 et 7m à partir de l'alignement.

UD > Zone de confortement du hameau de la Sucrierie

La zone correspond au hameau de la Sucrierie, localisé au Sud-est de la commune, en limite de Louvres et Villeron. L'objectif est de conforter l'urbanisation existante dans ses limites actuelles (AXE n°3 du PADD).

UE > Zone de valorisation économique de Moimont

La zone UE correspond à la zone d'activités présente à l'Est de la commune, le long de la voie ferrée. Le PADD prévoit à l'AXE n°3 de confirmer la délimitation et la valorisation de la zone d'activités de Moimont, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités dans la zone. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, les terrains situés dans le périmètre des ZAC sont dorénavant soumis au régime juridique du PLU qui couvre l'ensemble du territoire communal.

4.2.2 Les zones à urbaniser du PLU

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » représentent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation selon l'article R123-6 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent être soit « fermées » à l'urbanisation au PLU, soit « ouvertes » en fonction de la capacité suffisante ou non des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Dans le cas d'une zone AU ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

0AU > Zone à urbaniser à long terme

La zone 0AU correspond au potentiel à long terme pour répondre aux besoins de la commune qui n'aurait pu être satisfaits. Elle est localisée sur deux sites avec des vocations différentes :

- l'un situé au Nord en continuité du périmètre urbanisé (dans la zone centrale et entre la sente de Derrière les murs et l'avenue du Colonel Fabien), à vocation de logement pour répondre aux besoins à long terme, après réalisation d'une étude environnementale ;
- l'autre dans le secteur dit « du Haras Sud », dans les limites de l'enceinte du mur historique, à vocation d'accueil d'équipements de loisirs, équestres en cohérence avec l'activité passée et des personnes en situation de handicap et d'hébergement qui seraient liés à la destination première du site, tel que prévu au PADD dans son axe 3.

Dans chacun des sites de la zone OAP, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU, selon le niveau de cohérence du projet avec le PADD.

1AU > Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat

La zone 1AU correspond à la zone A Urbaniser à vocation dominante d'habitat située à l'intérieur du périmètre urbanisé de la commune. Elle est localisée sur 5 sites : les corps de fermes au Nord-ouest, au Sud-ouest et à l'Est du centre bourg (derrière la mairie et sur les deux sites du secteur dit du « Haras Nord »). L'urbanisation de la zone se fera dans des caractéristiques proches de celles du centre bourg.

Evolution urbaine retenue au PADD L'urbanisation de cette zone multi-sites répond aux besoins identifiés en logements sur la commune à l'horizon du PLU tel que prévu dans l'AXE n°3 du PADD. La zone fait, aussi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) appliqués à chacun des sites.

Elle comprend 2 secteurs de zones 1AUm, 1AUh.

1AUm > Secteur à vocation d'équipements médico-sociaux du Haras

Ce secteur de zone 1AU est destiné à recevoir principalement des équipements médico-sociaux. Il est localisé dans la partie bâtie du Haras, au croisement des rues Gabriel Péri, Girard-Boisseau et de la route de Marly.

1AUh > Secteur dit « du Haras Nord »

Ce secteur correspond plus particulièrement à la partie de la zone 1AU nommée « du Haras Nord ». L'urbanisation de ce secteur de zone se fera dans des caractéristiques proches de celles des quartiers périphériques, d'une densité moins importante que dans le reste de la zone. L'urbanisation de cette zone répond aux besoins identifiés en logements sur la commune à l'horizon du PLU. La zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'analyse de la desserte de la zone 1AU par les réseaux, ouverte à l'urbanisation au PLU sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, est restituée dans le tableau ci-dessous en ce qui concerne les réseaux d'eau potable, eaux usées et d'eaux pluviales. La zone étant multi-sites, le repérage a été réalisé par site.

Chacun des sites constituant la zone 1AU est desservi en périphérie par une voirie. Le PADD dans son AXE n°2 prévoit que ce maillage viaire soit complété pour accompagner le développement urbain à travers la création d'une voie nouvelle de liaison à l'Ouest (objet de l'OAP n°4) et l'aménagement du chemin des Peupliers à l'Est du secteur du Haras faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Zones-Secteur	Superficie	Réseaux
1AU-site inclus dans le secteur d'OAP 1	2,79 ha	<u>Eau Potable</u> : Desservis sur 3 côtés. Rue Roger Salengro (Est) Ø 200, ruelle Maillard (Sud) Ø 200 & 300, Chemin du Cliquet (Nord-ouest) Ø 160, rue du Cliquet (Nord) Ø 125 <u>Eaux usées</u> : Présence de 2 canalisations, à l'est et au sud, Rue Roger Salengro (Est) Ø 200, ruelle Maillard (Sud) Ø 200 <u>Eaux pluviales</u> : 1 canalisation, Rue Roger Salengro (Est) Ø 300
1AU- site inclus dans le secteur d'OAP 2	2,3 ha	<u>Eau Potable</u> : Terrain desservi par 2 canalisations, Rue Gabriel Péri (Est) Ø 125, rue Delanchy (Sud) Ø 150 <u>Eaux usées</u> : Desservi par une canalisation à l'Est et au Sud, Rue Delanchy (Sud) / Gabriel Péri (Est) Ø 200 <u>Eaux pluviales</u> : 1 canalisation, Rue Gabriel Péri (Est) Ø 300
1AU- site inclus dans le secteur d'OAP 3	0,79 ha	<u>Eau Potable</u> : Rue Roger Salengro (Nord) Ø 300 <u>Eaux usées</u> : Desservi par une canalisation au Nord, rue Roger Salengro Ø 200 <u>Eaux pluviales</u> : 1 canalisation, Rue Roger Salengro (Nord) Ø 600
1AUh- site correspondant au secteur d'OAP 5	8.39 ha	<u>Eau Potable</u> : Rue Roger Salengro (Nord) Ø 300, rue du Brelan (Sud-ouest) Ø 100 <u>Eaux usées</u> : Desservi par 2 canalisations au Nord et au Sud-ouest, rue Roger Salengro(Nord) Ø 200 et rue du Brelan (Sud-ouest) Ø 200. <u>Eaux pluviales</u> : 2 canalisations au Nord et au Sud-ouest, Rue Roger Salengro (Nord) Ø 600 et rue du Brelan (Sud-ouest) Ø 300.
1AUm- site inclus dans le secteur d'OAP 6	5,09 ha	<u>Eau Potable</u> : Rue Gabriel Péri (Nord-ouest) Ø 125, rue du Brelan (Nord) Ø 100, RD184 (Sud-ouest) Ø 150 <u>Eaux usées</u> : Desservi par 1 canalisation au Nord, rue du Brelan (Nord) Ø 200. <u>Eaux pluviales</u> : Desservi par 1 canalisation au Nord, rue du Brelan (Nord) Ø 300.
TOTAL zones A URBANISER ouvertes à l'urbanisation au PLU	19.36 ha	

4.2.3 Les autres zones du PLU

Le PLU comprend deux autres catégories de zones définies aux articles R123-7 et 8 du CU :

- Des zones agricoles dites « zones A » correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »,
- Des zones naturelles ou forestières, dites « zones N » correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

A > Zone Agricole

La zone A comprend les terrains voués à l'agriculture sur le territoire communal. L'objectif de la zone est d'assurer le maintien de l'activité agricole sur ces terrains, afin d'en assurer la pérennité.

Evolution urbaine retenue au PADD Dans son AXE n°1, le PADD affirme la volonté de maintien de conditions favorables à une activité agricole pérenne sur le territoire communal. En particulier, il est identifié en entrée de village un espace privilégié pour permettre la relocalisation des bâtiments d'exploitation, aujourd'hui en situation contrainte dans le village, objet du secteur de zone Af.

Elle comprend 5 secteurs de zones Ab, Ac, Af, Ah et Ar.

Ab > Secteur de zone de constructibilité pour les bâtiments agricoles

Ce secteur de 89,35 ha, en situation de fermeture paysagère, autorise les constructions des bâtiments agricoles uniquement, dans la mesure où ils sont associés à des volumes bâtis équivalents. Il est situé entre le centre bourg et la ZA de Moimont,

Ac > Secteur de zone des crêtes inconstructible.

L'objectif de ce secteur de 45,5 ha est d'éviter l'implantation de constructions sur les lignes de crêtes et ainsi de préserver les cônes de vues. De plus, il permet de préserver un espace dégagé pour ne pas compromettre la faisabilité d'une voirie départementale de liaison RD9/RD10, dont le tracé exact reste à définir.

Af > Secteur de zone d'implantation privilégiée des corps de ferme

Ce secteur de 2,53 ha a été identifié lors de l'enquête agricole comme une zone d'implantation privilégiée pour relocaliser les corps de fermes, actuellement localisés en centre bourg. Ce secteur de zone est situé au Sud-ouest du centre bourg, privilégiant une implantation à proximité du tissu urbain et en dehors du site inscrit de la vallée de l'Ysieux. Ceci afin d'éviter un mitage de l'espace agricole et permettre leur intégration dans le paysage.

Ah > Secteur de zone du hameau de St Ladre

Ce secteur de 0,9ha correspond au hameau de St Ladre, localisé au Nord-ouest de la commune, limitrophe avec Bellefontaine et Fosses. L'objectif est de permettre le confortement de l'urbanisation existante dans ses limites actuelles (Axe III du PADD).

Ar > Secteur de zone de Respect des équilibres du paysage

Ce secteur de 308,28 ha, autorise les constructions des bâtiments agricoles uniquement. L'objectif de ce secteur est de préserver les équilibres existants dans les entités paysagères : d'une part, l'ouverture paysagère sur la Plaine de France au Sud du bourg et de la ZA de Moimont et d'autre part, du site classé de la vallée de l'Ysieux, notamment par la limitation de la hauteur maximale des constructions.

N > Zone Naturelle

La zone N comprend les espaces naturels et les boisements de la commune et la coupure paysagère centrale d'équipements et de parcours sportifs extérieurs.

Evolution urbaine retenue au PADD Le PADD prévoit, à l'axe I de préserver les éléments paysagers caractéristiques notamment les boisements existants suivants :

- Le bois de Fosses et sa lisière, massif de plus de 100ha reconnu à l'échelle régionale (SDRIF)
 - Le bois de la Duguesse, corridor biologique signalant le fond de vallon (reconnu au Scot du SIEVO).
 - Les deux massifs de la côte de St Etienne à reconstituer, sachant qu'ils sont significatifs dans le grand paysage du site inscrit
 - Les massifs boisés du parc Allende et les bassins, afin de contribuer à la protection de la source de l'Ysieux et à la qualité de cet espace vert public.
- La coupure entre le centre bourg et l'urbanisation du nord de la commune.

Elle comprend 1 secteur de zone Nf.

Nf > **Secteur des forages**
L'objectif de ce secteur est de permettre la réalisation des installations, bâtiments et de travaux exclusivement liés à l'alimentation publique en eau potable.

4.3 Comparaison entre les zones du POS et du PLU

La comparaison entre le POS et le PLU, présentée dans tout le document, porte sur la version du POS de 2008. La correspondance entre les zones est détaillée dans le tableau suivant :

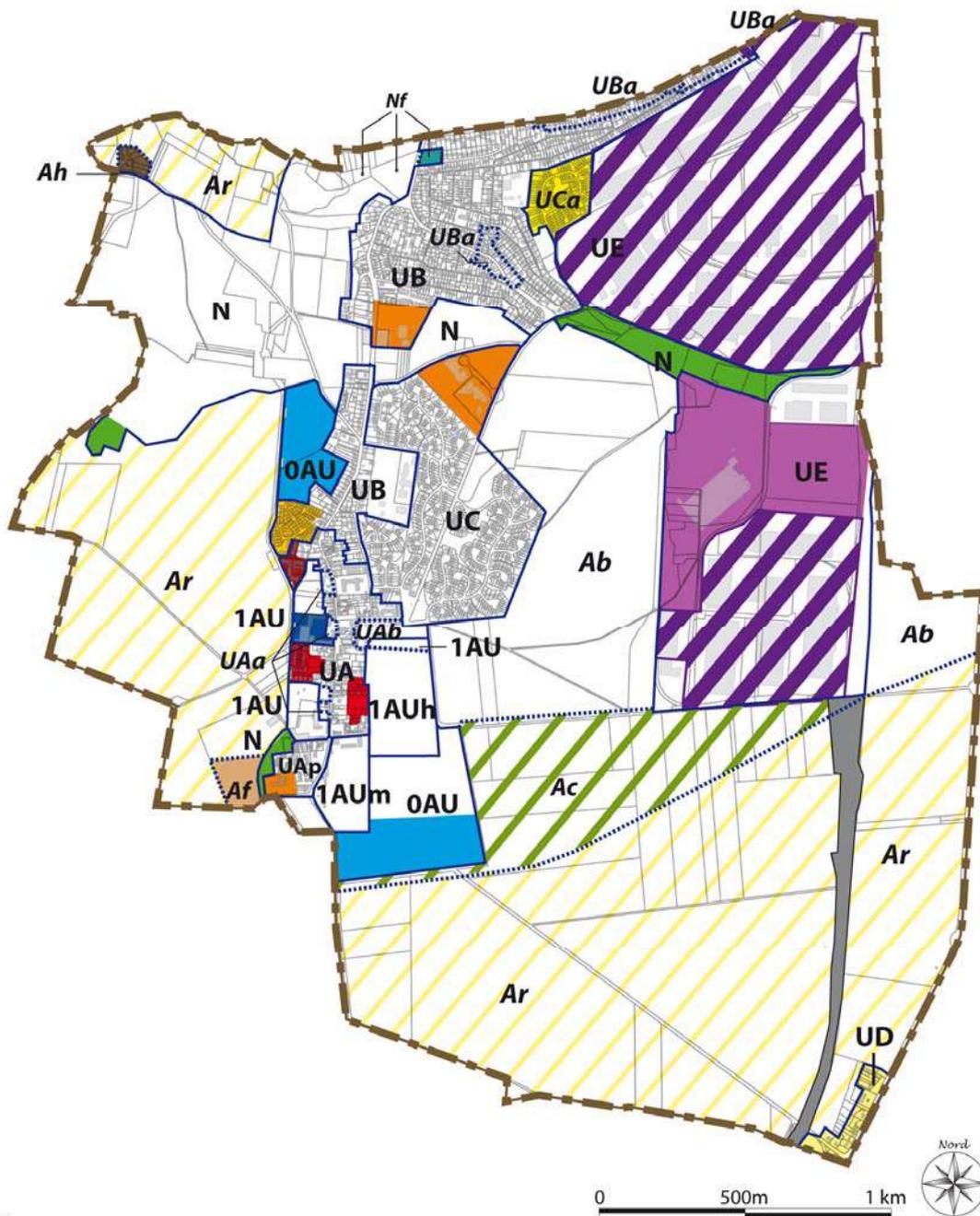
PLU		POS	
UA	Zone de dynamisation du centre bourg	UA	Zone du « vieux village »
UAa	Secteur de reconversion urbaine Ouest	IUG	Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire
UAb	Secteur de reconversion urbaine Est	INAb-d	Zone d'urbanisation future
UAp	Secteur de prescription du SIAH sur les EP	IND	Zone naturelle
UB	Zone de confortement de l'ambiance pavillonnaire	IIIUG	Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire
UBa	Secteur de centralité de quartier	IUG	Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire
		IIND	Zone naturelle à vocation d'équipements
UC	Zone de confortement des quartiers d'ambiance jardins - Vert Clos / La Garenne	IIUG	Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire
UCa	Secteur du Clos Maillard	IIND	Zone naturelle à vocation d'équipements
		IUG	Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire
UD	Zone de confortement du hameau de la Sucrierie	NC	Zone Agricole

PLU		POS	
UE	Zone de valorisation économique de Moimont	UI IINA ZAC UY	Zone à vocation d'activités Zone d'urbanisation future à vocation d'industrie et d'artisanat ZAC Moimont I & ZAC Moimont II Zone d'équipements liés à la voie ferrée
0AU	Zone à urbaniser à long terme	NC IND INAd	Zone Agricole Zone naturelle Zone d'urbanisation future à long terme du domaine du Haras
1AU 1AUm 1AUh	Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat Secteur à vocation principale d'équipements médico-sociaux Secteur dit « du Haras Nord » à vocation dominante d'habitat	INAa-c-d NC INDb INAd	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat Zone Agricole Secteur bâti du Haras Zone d'urbanisation future à long terme du domaine du Haras
Ab Ac Af Ah Ar	Secteur de constructibilité pour les bâtiments agricoles Secteur des crêtes Secteur d'implantation privilégiée des corps de ferme Secteur du hameau de St Ladre Secteur de Respect des équilibres du paysage	NC NCA Ncb UY	Zone Agricole Secteur de risque de tassement Secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques Zone d'équipements liés à la voie ferrée
N Nf	Zone Naturelle Secteur de forage	NC IND IIND III UG	Zone Agricole Zone naturelle Zone naturelle à vocation d'équipements Zone d'habitat individuel de type pavillonnaire

Les évolutions de la délimitation en zones du PLU par rapport au POS sont localisées sur la carte page suivante, et expliquées pour chacune des zones du PLU ci-après :

- La **zone UA du PLU** a été élargie par rapport à la zone UA du POS. Elle inclut l'ensemble de la zone UA du POS, le secteur de zone INAb (friche urbaine desservie par tous les réseaux), une partie du secteur INAd (arrières cours des terrains donnant sur la rue G.Péri en UA), une partie des terrains classés en IUG, dont ceux à proximité du centre ancien (à l'Ouest et au Nord) et les ateliers communaux au Sud classés en IND au POS.
- Les corps de ferme font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un ensemble de terrains présentant une même unité urbaine, les parties de ces corps de fermes classées en zone UA au POS, sont ainsi classées en secteur de zone UAa (Ouest) et UAb (Est) au PLU.

- **La zone UB** reprend la totalité de la zone IIIUG ainsi qu'une partie de la zone IUG (au Nord du centre bourg) avec laquelle elle partage la même morphologie urbaine. En outre, les équipements sportifs et sociaux, situés dans la continuité de la zone (classés en zone IIND au POS) sont intégrés à la zone UB du PLU.
- **La zone UC du PLU** reprend la zone IIUG du POS (quartiers de la Garenne et du Vert-Clos) avec en plus les terrains d'assiette des équipements sportifs et scolaires limitrophes initialement classés en zone IIND au POS.
- **Le secteur de zone UCa du PLU**, correspond au quartier du Clos Maillard classé IUG au POS et dont la morphologie et les règles applicables sont en grande partie similaires à celles de la zone de la Garenne – Vert Clos (IIUG au POS et UC au PLU).
- **La zone UD au PLU** correspond aux terrains du hameau de la Sucrierie localisés au Sud-est de la commune et classés en zone NC au POS. Ces terrains étant déjà urbanisés, ils ont pu être classés en zone U comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme,
- **La zone UE au PLU**, regroupe l'ensemble de la zone d'activités, intégrant les terrains d'opération des ZAC qui entrent dorénavant dans le régime juridique des PLU, ainsi que les zones UI et IINA (zone d'urbanisation future à vocation économique au POS aujourd'hui urbanisée).
- **La zone OAU multisites, zone A Urbaniser « fermée au PLU »** qui permet de répondre aux besoins en logements et d'équipements à long terme, comprend la moitié Sud du Haras (zone d'urbanisation future – INAd au POS) et un secteur à l'Ouest du bourg (classé en zones NC et ND au POS) hors du site classé, en continuité du périmètre urbanisé entre la sente de Derrière les murs et l'avenue du Colonel Fabien.
- **La zone 1AU au PLU** est multi-sites. Elle reprend la majeure partie de la zone 1NA du POS, notamment les secteurs 1NAa, 1NAc, l'extrême Nord de la zone 1NAd et le corps de fermes classé en zone NC au POS, à proximité du centre bourg.
- **Le secteur de zone 1AUh au PLU** concerne les terrains dits « du Haras Nord ». Elle reprend la moitié Nord de la zone 1NAd du POS (moins l'extrême Nord classé en zone 1AU) pour des motifs d'opération d'ensemble.
- **Le secteur de zone 1AUm au PLU** reprend l'ensemble du secteur de zone 1NDb du POS (zone naturelle comprenant la partie urbanisée du domaine du Haras avec pour objectif de favoriser la reconstruction des bâtiments existants). L'état des lieux du bâti a mis en évidence un niveau de vétusté tel qu'il a été retenu au PADD dans l'AXE n°3 son réaménagement global pour accueillir un projet d'équipements médico-sociaux.
- **La zone A du PLU**, comporte 5 secteurs de zone. Dans son ensemble, elle regroupe la quasi-totalité de la zone NC du POS, ainsi que la partie Sud de la zone UY du POS, le maintien du classement dans une zone spécifiquement dédiée n'étant pas justifié.
- **Le secteur de zone Af au PLU** correspond à la zone identifiée dans l'enquête agricole pour privilégier l'implantation des corps de fermes actuellement contraints dans le centre bourg.
- **Le secteur Ah au PLU** correspond au hameau de St Ladre, au Nord-ouest de la commune.
- **Les secteurs Ab et Ar au PLU** couvrent la quasi-totalité de la zone NC du POS
- **La zone N au PLU** regroupe la totalité de la zone IND (du POS), la partie non urbanisée de la zone IIND du POS (entre le centre bourg et la partie nord de l'urbanisation) ainsi que d'autres boisements auparavant classés en NC du POS. La zone N, a été élargie afin d'inclure la totalité de la ZNIEFF de type II de la vallée de la Thève et de l'Ysieux dans un souci de préservation, et un espace paysager situé entre la voie nouvelle créée à l'Ouest du bourg et le quartier d'habitat de la rue du Parc.
- **Le secteur Nf au PLU**, comprend deux petites parcelles d'accueil de forages AEP, situées dans le parc Allende (IND) et une parcelle classée en zone IIIUG au POS (en limite avec la zone IND et comprenant un captage d'eau)



ATTICA
Février 2013

Source fonds de carte : IGN 1/25 000ème - Cadastre numérisé du SIEVO - POS Marly la Ville

- Zone Urbaine (1UG) du POS à intégrer à la zone urbaine de centre bourg - (UA)
- Zone d'Urbanisation Future (I NA) du POS à intégrer à la zone urbaine de centre bourg - (UA)
- Zone Urbaine (1UG) du POS à intégrer à la zone urbaine d'ambiance pavillonnaire - (UB)
- Zone Urbaine (1UG) du POS à intégrer comme secteur de zone UCa - d'identité verte
- Secteur Agricole du POS (NC) urbanisé à intégrer à la zone urbaine des hameaux ruraux (UD)
- Secteur d'équipement réalisé à intégrer à une zone Urbaine
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activité déjà urbanisée à intégrer à la zone à vocation d'activité du PLU (UE)
- ZAC Moimont I & II à intégrer à la zone à vocation d'activité du PLU (UE)

- Secteur Agricole (NC) au POS (corps de ferme) devenant une nouvelle zone A Urbaniser à l'horizon du PLU
- Secteur Agricole (NC) ou Naturel (ND) devenant une nouvelle zone d'Aménagement potentiel à long terme
- Zone Urbaine (3UG) devenant un secteur de zone Naturel Forage (Nf)
- Secteur Agricole (NC) devenant une zone Naturelle (N)
- Création d'un secteur de zone au sein de la zone Agricole (ex-NC) n'autorisant que les extensions limitées des constructions existantes
- Création d'un secteur de zone au sein de la zone Agricole (ex-NC) facilitant l'implantation de bâtiments agricoles
- Création d'un secteur de zone au sein de la zone Agricole (ex-NC) préservant la coupure à l'urbanisation prévues au SCoT
- Création d'un secteur de zone au sein de la zone Agricole (ex-NC) préservant la coupure à l'urbanisation par l'Atlas des payages du 95
- Zone UY au POS reclassée en zone A au PLU

Le tableau de correspondances des surfaces des zones ci-dessous met globalement en évidence un équilibre avec les zones du POS antérieur, hormis trois évolutions suivantes :

- L'inscription en zone OAU de terrains situés à l'Ouest au PLU pour accueillir un développement urbain qui s'avèrerait nécessaire à long terme pour répondre aux besoins n'ayant pu être satisfaits et répondre aux objectifs du Scot du SIEVO,
- L'inscription en zone OAU de la totalité du secteur dit du «Haras Sud » destiné à l'accueil d'équipements de loisirs autour du cheval, au handicap et à l'hébergement lié aux activités du site pour respecter la cohérence historique du domaine du Haras (enceinte),
- L'intégration en zone U des terrains d'implantation d'équipements culturels et sportifs réalisés depuis le POS.

	POS		PLU		Evolution		
	Nom de la zone	Surface	Nom de la zone	Surface		Surface	Commentaire
Surfaces Agricoles	NC	465,0	A	447,3		-17,7	Hameau de la Sucrierie intégré en zone U Sud du Haras et Ouest rue Colonel Fabien en OAU Vallon de la Dugeuse en N Corps de Ferme en 1AU
Surfaces Naturelles	IND	74,0	N	84,6		10,6	Intégration du Vallon de la Dugeuse Intégration des restes de la zone IIND Diverses protection des boisement
Zones Naturelles pour équipement	IIND	15,3				-15,3	Intégré en zone UA et UC pour les secteurs urbanisés et en zone N pour les secteurs naturels
Zones Urbaines d'Habitat	UA-IUG- IIUG-IIIUG	113,6	UA-UB-UC- UD	126,3		12,7	Intégration du hameau de la Sucrierie et des équipements existants
Zones d'Activités	UI-ZAC	136,2	UE	176,1		8,6	Intégration d'une partie de la zone UY
Zones A Urbaniser ouvertes au document d'urbanisme d'Activités	IINA	31,2					
Zone Voie Ferrée	UY	18,8				-18,8	Intégré en zone UE et A
Zones A Urbaniser ouvertes au document d'urbanisme d'Habitat	INAa-b-c	4,0	1AU	19,4		15,4	Réponses aux besoins à l'horizon du PLU
Zone A Urbaniser fermée au document d'urbanisme	INAd	19,1	OAU	23,6		4,5	Réponses aux besoins à long terme : Habitat à l'Ouest rue Coloel Fabien Accueil projet d'équipement et de loisirs équestre au Sud du Haras
TOTAL		877,2		877,2		0	

Nota : la surface totale indiquée pour le territoire communal correspond à la surface mesurée sous autocad sur le fond cadastral. Elle diffère de celle indiquée au POS initial de 1987 par l'évolution des outils graphiques disponibles. Les surfaces indiquées pour les zones du POS correspondent à celles mesurées sous autocad à partir du fichier de délimitation en zones de la révision simplifiée de mai 2008.

Les évolutions entre le zonage du POS de 2008 et le zonage du PLU pour les zones agricoles sont localisées et précisées dans le tableau ci-dessous :

EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES DU POS AU PLU			
Motif de l'évolution	POS	PLU	Surface
Urbanisation du Hameau de la Sucrierie	NC	UD	-3,2
Evolution corps de ferme au centre du village	NC	1AU	-1,2
Prairie non exploitée dans l'enceinte du domaine du Haras	NC	OAU+1AUm	-9,6
Accueil potentiel de développement à long terme situé entre la sente de derrière les murs et l'avenue Colonel Fabien	NC	OAU	-5,0
Ancienne zone d'équipements liés à la voie ferrée	UY	A	9,4
Divers ajustements de la délimitation des zones pour correspondre à la réalité du terrain	-	-	0,6
TOTAL des zones Agricoles du POS reclassées en zone U et AU au PLU			-9,1
Secteurs agricoles devenant naturels (vallon de la Dugueuse, boisement, espace paysager en entrée Sud-ouest du village)	NC	N	-8,6
TOTAL			-17,7

- Le classement en zone UD du hameau de la Sucrierie intègre la situation actuelle.
- Le classement en 1AU du corps de ferme initialement classé en zone NC au POS en vigueur prend en compte le projet de délocalisation des corps de ferme actuellement contraints en centre-ville.
- Le classement en zone OAU de la prairie située dans l'enceinte du Haras, à l'intérieur du mur existant le long de la RD9, est motivé par une volonté de cohérence d'ensemble du site à terme.
- Le classement en zone OAU des terrains actuellement destinés à l'activité agricole, situés entre la sente de derrière les murs et l'avenue du Colonel Fabien répond à la volonté d'identifier dès à présent le territoire urbanisé à terme du village. Ils sont fermés à l'urbanisation au PLU.
- Le classement en zone A des terrains bordant la voie ferrée correspond à un souci de simplification du zonage, sachant qu'un classement spécifique n'était plus motivé.
- La catégorie nommée « divers ajustements » intègre l'ensemble des terrains initialement classés en zone NC mais constituant des bandes de délaissés le long d'un chemin (par exemple au Nord est- du Haras).
- Enfin, par souci de prise en compte des enjeux environnementaux et sachant qu'ils n'étaient pas classés à l'enquête agricole dans les « *zones à haute valeur agronomique* » par les fortes contraintes topographiques, **8.60 hectares de terrains classés en NC au POS sont toujours préservés de l'urbanisation au PLU, mais sous le classement de zones naturelles N.**

5 MOTIVATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Comme pour la délimitation des zones, les règles du PLU retenues sont issues des orientations d'évolution du cadre de vie du PADD, nourries par l'analyse morphologique de chaque quartier réalisée lors du diagnostic. Le présent chapitre expose les motivations de la traduction réglementaire du PADD, ainsi que les principales évolutions de règles par rapport au POS antérieur.

5.1 Principes généraux du règlement

En outre des prescriptions particulières se superposant à l'ensemble du règlement de zone, il existe quelques principes justificatifs communs à un grand nombre de zones et liés aux articles L110 et L121-1 du CU.

Objectif	Traduction réglementaire
Favoriser la mixité des fonctions	Articles 1 et 2 : La rédaction des articles 1 et 2 du règlement ne cible que les types d'occupation du sol interdits et autorisés sous conditions spéciales. La règle générale est donc celle de la mixité des fonctions urbaines. Toutefois, selon la vocation dominante des sols souhaitée, des règles sont édictées en vue d'en assurer la compatibilité réciproque.
Garantir les conditions de sécurité au niveau des accès et voiries desservant les parcelles	Article 3 : Cet article réglemente les accès privés qui desservent les parcelles à construire, afin d'assurer la sécurité routière. Des prescriptions spéciales sont édictées pour les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse dans une préoccupation de cohésion du fonctionnement urbain.
Assurer la desserte par les réseaux pour les parcelles à construire	Article 4 : Cet article est identique pour les zones urbaines et à urbaniser. Il détermine les conditions de raccordement aux réseaux, au-delà des strictes conditions de constructibilité des terrains. Par rapport au POS, il introduit l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle avec un contrôle du débit à l'exutoire, basé sur le schéma directeur d'assainissement en vigueur dans le bassin versant.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver des risques de pollution de la nappe ou les caractéristiques paysagères et urbaines	Article 5 : Cet article permet dans un nombre de cas limité par la loi SRU du 13/12/2000 et à certaines conditions de fixer une superficie minimale pour rendre constructibles les terrains. Par rapport au P.O.S, cette modification correspond à la suppression des superficies minimales dans les zones urbaines et à urbaniser.
Maîtriser les caractéristiques de la morphologie urbaine des quartiers	Article 6 et 7 : La rédaction des articles 6 et 7 est adaptée à la morphologie urbaine (existante et projetée au PADD) de chaque zone et génère une décroissance progressive de la densité bâtie perçue sur rue du centre vers la périphérie, en prescrivant des continuités, des alignements et/ou des discontinuités.
Garantir l'éclairage des locaux	Article 8 : Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement suffisant entre deux bâtiments, avec pour but de maîtriser les ombres portées.
Maîtriser les caractéristiques de la typologie urbaine des quartiers	Articles 9 et 10 : L'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions permettent de déterminer une volumétrie respectueuse du cadre bâti existant. En outre, l'article 9 permet également de maîtriser les surfaces imperméabilisées.
Ne pas porter atteinte aux caractéristiques urbaines existantes et favoriser une architecture de qualité	Article 11 : Les règles consistent à harmoniser l'aspect des bâtiments à l'environnement. Elles portent sur les façades, les toitures, les couvertures et les clôtures et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et annexes. Les règles énumérées ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité pour laquelle des possibilités d'adaptations sont introduites, dans le respect du site et du cadre environnant.
Répondre de manière maîtrisée aux besoins en stationnement.	Article 12 : Le nombre de places de stationnement requis, varie en fonction de la destination des constructions. En cas d'agrandissement, de restructurations ou de changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera complété par application des différents ratios.
Respecter les plantations existantes et favoriser la végétalisation des espaces libres	Article 13 : Cet article impose aux constructeurs : - le traitement paysager des espaces libres, - la réalisation de haies végétales avec des essences locales, - la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces verts à créer.

5.2 Zones Urbaines et A Urbaniser (motivation et changements par rapport au POS)

Le règlement du PLU a essayé de garder au maximum les règles en vigueur au POS dans un souci de stabilité du droit du sol. Néanmoins, dans certaines zones, les objectifs du PADD amènent à modifier certaines règles. Les motifs de ces modifications sont expliqués dans ce chapitre.

Articles 1 et 2 : Occupations et Utilisations des sols

Ces articles indiquent les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales (article 2). Ils permettent la gestion du niveau de mixité entre les 9 fonctions urbaines définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, tel qu'illustré dans le tableau suivant :

PLU	UA	1AU	UB	UC	UD	UE
Service public Intérêt collectif	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Habitation	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé pour l'habitat des personnes dont la présence est nécessaire
Hébergement hôtelier	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances	Interdit	Autorisé
Bureaux	Autorisé	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 100m ²)	Autorisé
Commerces	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 500m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 300m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 150m ² et 300m ² en UBa)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 150m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 150m ²)	Autorisé dans un pôle de services pour les entreprises et le personnel de la zone
Artisanat	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 300m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 200m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 200m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 200m ²)	Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (ES* 200m ²)	Autorisé
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Fonction d'entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Extensions autorisées si aucune nuisance	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

ES* : Emprise au Sol

La recherche d'une plurifonctionnalité des zones urbaines a guidé le PLU, dans la mesure où les fonctions étaient à même de cohabiter. Les fonctions d'industrie et d'entrepôt, ainsi que l'exploitation agricole et forestière ont, en conséquence été interdites dans les zones plurifonctionnelles à vocation dominante d'habitat, hormis en zone UA pour assurer la pérennité des activités en place.

Le niveau de plurifonctionnalité varie des zones centrales vers la périphérie à dominante résidentielle, bien qu'intégrant ponctuellement des secteurs de zone plurifonctionnels pour aménager les conditions d'émergence de centralités de quartier. La zone UE à vocation dominante d'activités permet l'accueil d'un plus large éventail de fonctions, seul l'exploitation agricole est interdite car non compatible avec l'activité dominante de la zone.

ZONE DU PLU	VOCATION
Zone UA (zone urbaine du centre ancien)	Zone plurifonctionnelle , accueillant en plus de la fonction d'habitat, des constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif, des constructions à usage de bureaux et l'hébergement hôteliers. Les constructions à usage commercial et artisanal et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle attenante). Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes, sont autorisées dans la mesure où elles ne représentent pas une nuisance pour l'habitat avoisinant. Ceci afin d'assurer la continuité de l'activité agricole actuellement présente dans le centre bourg.
Zone 1AU (zone à urbaniser multi-sites)	Zone avec une plurifonctionnalité intermédiaire entre le centre ancien (UA) et celle des quartiers périphériques à vocation dominante d'habitat (UB, UC). Y sont autorisées les fonctions d'habitat, les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif et l'hébergement hôtelier. Les constructions à usage commercial, de bureaux et artisanal et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante).
Zone 0AU	Zone d'urbanisation à long terme, « fermée au PLU » . Seuls sont autorisés sous conditions les travaux d'infrastructures ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations et services publics et d'intérêt collectif.
Zones UB, UC (zones urbaines en périphéries du centre bourg)	Zones plurifonctionnelles à vocation dominante d'habitat. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitat, de service public et d'intérêt collectif. Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions (emprise au sol particulières et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante).
secteur UBa (centralité de quartier)	Secteur de zone avec une plurifonctionnalité plus élevée que la zone UB pour susciter la constitution d'une centralité de quartier, objectif affirmé pour le secteur au PADD. Les emprises au sol maximum des constructions à usage commercial sont plus élevées dans le but de favoriser leur installation.
zone UD (hameau de la Sucrerie)	Zone plurifonctionnelle sous conditions à vocation dominante d'habitat. N'y sont autorisées que les constructions à usage d'habitation et de service public et d'intérêt collectif. Sont autorisées sous conditions, les constructions à usage de bureaux, commerces et d'artisanat (emprise au sol particulières et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle attenante), en cohérence avec l'existant.

ZONE DU PLU	VOCATION
zone UE (zone d'activités de Moimont)	Zone à vocation principale d'activités , autorisant les constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt. Y sont autorisées sous conditions les fonctions : d'habitat dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, et de commerce, seulement dans le cadre de la constitution d'un pôle de services pour les entreprises et le personnel de la zone.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article réglemente les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. L'article 3 est identique pour chaque zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU).

Les règles du PLU reprennent les règles énoncées dans le POS. Toutefois, le PLU ajoute la prescription supplémentaire suivante : « *Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.* » Ceci afin de limiter le nombre d'accès sur la voie publique, tout en permettant l'urbanisation des terrains issus de divisions foncières.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en complément des critères de constructibilité. L'article 4 est identique pour chaque zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU).

Les règles du PLU reprennent les règles énoncées dans le POS. Toutefois, le PLU ajoute plusieurs prescriptions supplémentaires concernant la gestion des eaux pluviales suivantes :

- Priorité donnée à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- Traitement qualitatif des effluents,
- Maîtrise des débits, selon les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement selon le bassin versant, avec notamment un débit de fuite limité à 1l/s/ha et la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention pour des événements pluviométrique de fréquence vicennale (SICTEUB Ysieux) ou un débit de fuite limité à 0.7l/s/ha et la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention pour des événements pluviométriques de fréquence cinquantennale (SIAH Croult et du Petit Rosnes)

En outre, le PLU reformule les prescriptions concernant les autres réseaux (réseaux électriques, téléphoniques, eau potable, eaux usées) énoncées dans le POS.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article permet, dans le cas de recours à l'assainissement autonome ou de la préservation d'un paysage bâti particulier, de fixer une superficie minimale pour la constructibilité des terrains. Le PLU ne fixe donc pas de prescriptions particulières dans les zones U et AU, de ce fait, il se distingue du POS qui fixait des superficies minimales.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées

Cet article permet de maintenir ou de faire évoluer les caractéristiques de la morphologie urbaine des quartiers. Les règles retenues au PLU comparées au POS sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Règles du POS		Règles du PLU	
UA	<p><u>Sur les terrains situés en bordure des portions de voies indiquées au plan</u>, le long desquelles la continuité du front bâti doit être préservée, les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement. Au-delà d'une bande de 15m a compté de l'alignement de ces voies, les constructions sont interdites. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux transformations et extensions des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation.</p> <p><u>Sur les terrains non situés en bordure des portions de voies indiquées au plan</u>, les constructions doivent être édifiées à l'alignement, elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité urbaine est assurée par des constructions, des clôtures ou les deux.</p>	UA	<p>Règle générale : Implantation à l'alignement</p> <p><u>Exception</u> : R≥3m (+ continuité par mur de clôture) pour motif de cohérence avec les implantations bâties attenantes.</p>
NC INAA INAb INAd INDb	<p>R≥ 10m</p> <p>R≥ 4m</p> <p>R≥ 4m</p> <p>-</p> <p>Implantation à l'alignement</p>	1AU	<p>Implantation à l'alignement ou R≥ 3m R≥ 1m en secteur 1AUm (compatibles avec les OAP)</p>
IIIUG IUG	<p>R≥ 4m</p> <p>A l'intérieur d'une bande positionnée en retrait de 4m à 7m</p>	UB	R≥ 4m
IIUG	R≥ 4m	UC	R≥ 4m
IUG	A l'intérieur d'une bande positionnée en retrait de 4m à 7m	UCa	A l'intérieur d'une bande positionnée en retrait de 4m à 7m
NC	R≥ 10m	UD	R≥ 5m
UI IINA RAZ	<p>R≥ 10m</p> <p>R≥ 10m</p> <p>R≥ 4m (Moimont I) R≥ 12m (Moimont II)</p>	UE	R≥ H avec 10m minimum.

En **zone UA**, le PLU ne reprenant pas les prescriptions inscrites au document graphique du POS, la règle générale est l'implantation à l'alignement. Néanmoins des exceptions peuvent être autorisées, à condition de respecter la volumétrie des constructions voisines et que la continuité du bâti sur rue soit assurée par la constitution d'un mur de clôture et/ou par la construction.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le PLU prescrit soit une implantation en limite (comme pour les autres constructions) soit un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, dans le but de favoriser la constitution de parvis et d'espaces de respiration devant les équipements, caractéristiques de l'ambiance « village rue » de la commune.

En **zone 1AU**, les règles d'implantation du PLU ont été établies, afin de proposer une diversité d'ambiance au sein des nouveaux quartiers dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Elles permettent l'implantation sur rue (comme en zone UA) ou l'implantation en retrait (comme en zone UB).

Les **zones UB, UC et le secteur de zone UCa du PLU**, reprennent les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques ou privées, respectives, des zones IIIUG, IIUG et IUG du POS.

En **zone UD du Hameau de la Sucrierie**, la règle édictée pour la zone NC ne correspond ni aux fonctions actuelles de la zone, ni à la morphologie existante du quartier (zone urbanisée). Le PADD prévoit le confortement de la zone. Il a donc été choisi de reconduire au PLU les caractéristiques de la morphologie urbaine existante.

En **zone UE**, le règlement du PLU reprend les dispositions des zones UI et IINA du POS. Le PLU inscrit un retrait au moins égal à la hauteur des constructions avec un minimum de 10m.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de maintenir ou de modifier une des caractéristiques de la morphologie urbaine des zones.

En **zone UA**, le PLU reprend les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du POS. Toutefois, le PLU introduit une différenciation pour les constructions implantées dans une bande de 15m de large à compter de l'alignement. Dans cette bande, les constructions ont la possibilité de s'implanter soit en limite séparative, soit en recul. Les terrains dont la largeur est inférieure à 16m, l'implantation sur au moins une limite latérale est obligatoire. Au-delà de cette bande de 15m, le recul est obligatoire. Ceci afin de préserver une implantation sur rue, caractéristique du centre bourg.

En **zone 1AU**, les règles sont simplifiées par rapport à celles des autres zones Urbaines à vocation dominante d'habitat, la cohérence d'ensemble étant assurée par une OAP.

La règle d'implantation se rapproche de celle de la zone UA (centre ancien). Le PLU prescrit, pour les limites séparatives aboutissant aux voies, que les constructions soient implantées soit en limite soit avec un recul de 3m minimum. Sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, il est prescrit un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m.

En **zone UB et UC**, le PLU reprend les dispositions d'implantation en limite séparative du POS.

En secteur de zone UCa de confortement du Clos Maillard, le PLU s'inspire de la morphologie urbaine du secteur et préconise une implantation sur au moins une des limites séparatives.

La **zone UD** reprend les règles des zones UB et UC, qui sont cohérentes avec la morphologie urbaine constatée au hameau de la Sucrierie.

En **zone UE**, le PLU reprend la règle la plus usitée dans les différents règlements (zones UI, IINA du POS et les règlements de ZAC), soit un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 5m.

Contrairement au POS qui ne donnait aucune prescription, le règlement du PLU indique que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de chaque zone du règlement, être implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Cette règle s'applique aux zones UA, UB, UC et UD. Ceci, afin d'insérer au mieux dans le paysage urbain ces constructions, dont les volumes peuvent être plus importants que ceux rencontrés dans la zone.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclairage des locaux.

En **zone UA** (zone de dynamisation du centre bourg), dans un souci d'économie de l'espace et de respect de la morphologie urbaine existante, l'écart minimum entre 2 constructions est ramené à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m, contre un écart égal à la hauteur avec un minimum de 6m au POS. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsqu'une des constructions est une annexe.

En **zone 1AU**, zone de renouvellement urbain dans une ambiance proche de celle du centre bourg et dans un souci d'économie de l'espace, les constructions seront soit jointives, soit séparées par une distance au moins égale à 2,50m.

En **zone UD**, les dispositions sont les mêmes que celles inscrites en zone UC du PLU (II UG et I UG du POS), car cohérentes avec la morphologie urbaine constatée au hameau de la Sucrierie.

Dans les autres zones (UB, UC et UE), le PLU reprend les règles du POS.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et les débords (balcons, porches, ...). Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans un souci de maîtrise de la qualité du cadre de vie.

Règle du POS		Règle du PLU		Motivation
UA	60%	UA	60%	Maintien de la règle du POS
INA-NC	60% / -	1AU	40%	Même ES* que les zones UB et UC du PLU en périphérie du centre bourg.
III UG	40%	UB	40%	Maintien de la règle du POS
II UG	40%	UC	40%	Maintien de la règle du POS
I UG	45%	UCa	45%	Maintien de la règle du POS
NC	-	UD	30%	ES* observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
UI-IINA	60%	UE	60%	Maintien de la règle du POS

*ES = Emprise au sol

En **zone UA**, le PLU reprend l'emprise au sol maximale inscrite au POS. Pour les petits terrains de moins de 250 m², aucune emprise au sol n'est fixée. Pour les terrains de plus de 250m², l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition du POS est élargie au PLU aux constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ont une emprise au sol maximale autorisée de respectivement de 500 et 300m², dans un but de cohérence et d'intégration à la vie urbaine de la zone.

La **zone 1AU**, le PLU fixe une emprise au sol maximale de 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Toutefois, pour assurer la bonne cohabitation des fonctions commerciales et artisanales avec l'habitat, l'emprise au sol est limitée à 300m² pour les constructions à usage commercial et 200m² pour les constructions à usage artisanal (autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances pour la fonction résidentielle environnante).

En **zone UB**, le PLU reprend la règle d'emprise au sol maximale inscrite en zone IIIUG au POS soit 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et élargit cette disposition aux constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier (autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances pour la fonction résidentielle environnante). Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ont une emprise au sol maximale autorisée respectivement de 150 et 200m², dans un but de cohérence et d'intégration à la vie urbaine de la zone. En secteur de zone UBa, l'emprise au sol maximale autorisée pour les commerces est portée à 300m², afin de permettre la constitution d'une centralité de quartier.

En **zone UC**, le PLU reprend la règle d'emprise au sol maximale inscrite en zone IIUG au POS soit 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et élargit cette disposition aux constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier (autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances pour la fonction résidentielle environnante).

En **secteur de zone UCa** (anciennement zone IUG au POS), l'emprise au sol pour l'habitat, les bureaux et l'hébergement hôtelier, reprend celle du POS soit 45%.

Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ont, respectivement, une emprise au sol maximale autorisée de 150 et 200m², dans un but de cohérence et d'intégration à la vie urbaine de la zone.

En **zone UD** du hameau de la Sucrierie (zone NC au POS, avec aucune prescription), le PLU inscrit une emprise au sol maximale autorisée pour les constructions d'habitation de 30% de l'unité foncière qui correspond à l'emprise au sol maximale observée, ceci dans un but de confortement des caractéristiques de la zone. Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de commerces ont une emprise maximale respective de 100m², 200m² et 150m².

En **zone UE**, le PLU reprend la valeur de l'emprise au sol la plus observée dans les différents règlements (zones UI, IINA et ZAC de Moimont 1 & 2) ainsi que la valeur moyenne observée sur le terrain, soit 60% d'emprise au sol, dans un objectif de valorisation et de maintien de la vocation d'activités de la zone.

Pour les constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif, le PLU fixe des une emprise au sol supérieure à celles des autres fonctions, ceci afin de permettre la création de repères visuels dans la commune.

Article 10 : Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties dans le cadre environnant. Elle est donnée dans le tableau ci-dessous à l'égout du toit (noté ET) ou à l'acrotère en dessous de l'attique, sauf en zone UE où la hauteur est totale (notée HT).

Règle du POS		Règle du PLU		Motivation
UA	9m HT	UA	4 niveaux 9m ET	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
INA NC	9m ET 7m HT sauf bât agricole	1AU 1AUM	4 niveaux 9m ET Si toitures à versant 10m HT + 7m ET Si autres couvertures 7m HT	Maintien de la règle du POS (INA)
III UG	7m ET	UB	3 niveaux 7m ET	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
II UG	7m HT	UC	2 niveaux 7m ET	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
I UG	7m HT	UCa	2 niveaux 7m ET	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
NC	7m HT sauf bât agricole	UD	2 niveaux 7m ET	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine
UI-IINA	12m HT	UE	15m HT sauf en limite de zones UB et UCa où 12m HT à vocation dominante habitat	Hauteur maximale observée dans l'analyse de la morphologie urbaine

HT = Hauteur Totale

ET = Egout de toit ou acrotère

Dans un objectif de respect de l'identité « rurale moderne » (AXE n°1 du PADD), le PLU reprend, pour les **zones UA, UB, UC et UD** les hauteurs maximales observées sur la zone.

- A savoir 4 niveaux y compris les combles (R+2+C ou R+2+Attique) et 9m à l'égout de toit ou l'acrotère sous attique pour la zone UA.
- 3 niveaux y compris les combles (R+1+C ou R+1+Attique) et 7m à l'égout de toit ou l'acrotère sous attique pour la zone UB
- 2 niveaux y compris les combles (R+1 ou R+C ou R+Attique) et 7m à l'égout de toit ou l'acrotère sous attique pour les zones UC et UD

La **zone 1AU** reprend les hauteurs maximales autorisées dans la zone INA du POS, soit 9m à l'égout de toit ou l'acrotère et 4 niveaux (R+2+C ou R+2+Attique). Ponctuellement sur des emplacements repérés aux OAP, pour leur intérêt paysager et de composition, la construction d'un niveau supplémentaire est autorisée.

En secteur de zone 1AUM (secteur de zone à vocation d'équipements médico-sociaux), la hauteur totale maximale autorisée est fixée à 10m pour les constructions avec toitures à versant et 7m pour les constructions avec d'autres types de couvertures pour assurer l'intégration dans le site (domaine du Haras).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est limitée à 9m à l'égout de toit ou l'acrotère correspondants au maximum autorisé sur la commune. Ces constructions ont, en effet, un rôle de repères visuels et de structuration dans le paysage urbain., hormis dans la zone UC de maisons individuelles.

En **zone UE du PLU**, dans l'objectif d'assurer le dynamisme de la zone d'activités dans son emprise actuelle, le PLU choisit de fixer la hauteur maximale des constructions au maximum observé sur la zone, soit une hauteur totale de 15m excepté en limite des zones UB et UCa, zones à vocation dominante d'habitat, où la hauteur maximale autorisée du POS à 12m est reconduite pour gérer l'interface avec la zone d'habitat. Le PLU précise que pour les ouvrages techniques et autres superstructures, la hauteur maximale est majorée de 5m.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article est destiné à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux et dans le cadre environnant. Les règles portent sur l'aspect extérieur, les toitures, les clôtures.

Le PLU reconduit les règles du POS et les harmonise. De nouvelles prescriptions sont ajoutées, afin de prendre en compte les spécificités de chaque quartier notamment en termes d'aspect extérieur des constructions et de clôture. Pour l'ensemble des zones, les nouvelles constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Afin d'intégrer les dispositions énergétiques du Grenelle de l'environnement, le PLU rajoute pour les **zones UB, UC, UD et en 1AU** des dispositions sur les panneaux solaires et leur intégration, déjà présentes en zone UA du POS.

Il est à noter que les règles de l'article 11 ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité, notamment en termes de choix de matériaux plus contemporains et d'économie d'énergie, dans la mesure où l'intégration dans le paysage est assurée.

En **zone UE**, le règlement du PLU reprend les diverses dispositions inscrites au POS dans les zones UI et 2NA ainsi que certaines prescriptions des Règlements d'Aménagement de Zones des ZAC de Moimont 1 et 2. Il y est rajouté la disposition suivante, afin de mieux intégrer les constructions dans le paysage environnant : « *Les constructions à faibles pentes devront être traitées avec des acrotères de manière à ne pas rendre visible les pentes de versant.* »

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement exigé par cet article, est fonction de la destination de la construction.

Le POS indique dans le règlement (pour chaque zone U) que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en annexe au règlement le nombre de places de stationnement exigé en fonction de la destination de la construction.

Le PLU indique dans l'article 12 de chacune des zones et pour chaque fonction urbaine définie à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé suivant :

Pour toutes les zones U et 1AU du PLU :

- Par maison individuelle, 2 places de stationnement et 2 emplacements vélo (dans un local intégré à la construction),
- par logement collectif de 2 pièces et moins : 1 place de stationnement (et pour les logements autorisés sous conditions en zone UE) et 1 emplacement vélo (dans un local intégré à la construction),
- par logement collectif de 3 pièces et plus : 2 places de stationnement et 2 emplacements vélo (dans un local intégré à la construction),
- 1 place pour 40m² de surface de plancher (SdP) pour les activités de bureaux ou la partie bureaux des activités artisanales et industrielles en zone UE,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour la partie atelier pour les activités artisanales et/ou la partie destinée à la production et/ou pour la partie stockage (en zone UE),
- 1 place pour 250m² de surface de plancher pour la partie stockage en zone UE,
- 1 place par chambre et une place pour les cars par tranche de 100 chambres, pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- Pour les commerce, jusqu'à 500 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité. Au-delà, il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher, en zone UA
- le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité pour les commerces,
- le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, avec un minimum d'une place par 200m² de surface de plancher pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations sont déterminées par les dispositions de cet article.

Le PLU reprend les prescriptions du POS en vigueur dans l'ensemble des zones. Il précise, en outre, que les haies végétales seront constituées d'essences locales.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article fixe le nombre de m² de surface de plancher (SdP) constructibles, en fonction de la superficie de l'unité foncière en zones U et en zone A. Dans toutes les zones, les COS s'appliquent volontairement à l'emprise de l'opération, afin de permettre une composition urbaine d'ensemble.

Le COS est applicable à l'assiette de l'opération en zone 1AU pour assurer la cohérence de densité à l'échelle du projet urbain d'ensemble. Pour les secteurs de zone UAa et UAb inclus dans le périmètre des OAP du centre-bourg, la cohérence du COS inscrit au PLU avec l'ensemble du périmètre de l'OAP a été vérifiée dans le cadre de l'étude préalable sur le schéma d'aménagement.

Règle du POS		Règle du PLU		Motivation
UA	-	UA	1	COS observé dans l'analyse de la morphologie urbaine UAa-> pour être cohérent avec le COS en zone UA adjacente UAb-> pour tenir compte de la surface de la grange partiellement conservée et destinée à l'accueil d'une halle commerciale par exemple
		UAa	0,6	
		UAb	0,65	
INA NC	0.6 - SHON particulière	1AU	0,6	COS fixé à l'échelle de l'opération d'ensemble pour être cohérent avec le COS en zone UA adjacente pour tenir compte du besoin de SdP de l'équipement prévu
		1AUh	0,4	
III UG	0.45	UB	0,5	COS observé dans l'analyse de la morphologie urbaine
II UG	0.4	UC	0,4	Maintien de la règle du POS
I UG	-	UCa	0,4	
NC	SHON particulière	UD	0,3	COS observé dans l'analyse de la morphologie urbaine adapté à la taille des parcelles classées en UD
UI-IINA	6m3/m ²	UE	0,8	COS observé dans l'analyse de la morphologie urbaine adapté à la taille activités économiques de la zone

En **zone UC**, le PLU reprend les valeurs du COS inscrites en zone IIUG du POS soit un COS maximal de 0,4.

Pour la **zone UA** (dépourvue de COS dans le POS), l'analyse de la morphologie urbaine de la zone a permis de définir un COS de 1, qui correspond au COS maximal observé dans la zone.

Dans le secteur de zone UAa et UAb, le PLU fixe respectivement un COS de 0,6 et 0,65 en cohérence avec les OAP de ces secteurs.

La **zone 1AU multi-sites** fait l'objet d'OAP qui assurent la cohérence d'ensemble de l'aménagement pour chacune des parties la constituant. Le PLU y fixe un COS de 0,6 appliqué à l'assiette des opérations d'ensemble, hors secteur de zone 1AUh qui a un COS de 0,4.

En **zone UB**, le COS inscrit au PLU est de 0,5, supérieur à la valeur du POS (0,45 en zone III UG). La valeur inscrite au PLU correspond au COS maximal observé dans l'analyse de la morphologie urbaine et s'inscrit en cohérence avec l'objectif du PADD de confortement de la zone.

Pour la **zone UD**, l'analyse de la morphologie urbaine de la zone a permis de définir un COS maximum de 0,3 adapté à la taille des parcelles classées en zone UD et cohérent avec l'objectif de confortement des caractéristiques du

hameau de la Sucrierie affirmé au PADD. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le COS maximal est majoré (sauf en zone UA). Ces constructions ont, en effet, un rôle de repères visuels et de structuration dans le paysage urbain. De plus, leurs fonctions peuvent nécessiter une densité à la parcelle plus importante.

5.3 Zones Agricoles et Naturelles (motivation et changements par rapport au POS)

Le règlement du PLU a essayé de garder au maximum les règles en vigueur au POS dans un souci de stabilité du droit du sol. Néanmoins, dans certaines zones, les objectifs du PADD amènent à modifier les règles.

Articles 1 et 2 : Occupations et Utilisations des sols

Ces articles indiquent les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales (article 2). Ils permettent la gestion du niveau de mixité des fonctions urbaines.

En **zones Agricole (A) et Naturelle (N)**, l'article 1 interdit toutes utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2. Selon les secteurs, le PLU reprend les règles et exceptions présentes dans le POS pour les zones NC et IND.

Dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'ils respectent le cadre environnant : l'article 2 autorise sous conditions les affouillements et exhaussements de sols, les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations, les extensions des constructions existantes.

En secteur Ab (secteur de constructibilité pour les bâtiments agricoles) et Ar (Secteur de Respect des équilibres du paysage), l'article 2 autorise sous conditions qu'ils respectent le cadre environnant et selon la marge de recul de 50 m portée aux documents graphique aux abords des massifs boisés, les constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif et d'exploitation agricole.

En secteur Af (secteur d'implantation privilégiée des corps de fermes), l'article 2 autorise sous conditions les constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif, d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation exclusivement liées à l'exploitation agricole en reprenant les dispositions du POS.

En secteur Ah (hameau de St Ladre), l'article 2 autorise sous conditions les constructions à usage d'habitat, les agrandissements et les changements d'affectation à usage d'habitation des constructions existantes, sous réserve de respecter la marge de recul de 50m aux abords des massifs boisés (prescription inscrite au SDRIF)

En zone N, le PLU autorise à condition qu'ils respectent le cadre environnant, les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations. L'article 2 de la zone N du PLU autorise sous conditions, les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations ainsi que les constructions, installations ou extensions qui leurs sont liées, les installations ou extensions des constructions existantes à vocation sportive, les installations liées aux jardins familiaux.

En secteur Nf (Forage d'eau), ce secteur comprend les 3 captages d'eau de la commune au sein et à proximité du parc Allende (IND et IIIUG au POS), l'article 2 autorise sous conditions les constructions, installations, bâtiments et travaux liés à l'alimentation en eau potable.

PLU	Zone agricole					Zone naturelle
	Ab	Ac	Af	Ah	Ar	N (dont Nf)
Service public Intérêt collectif	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Habitation	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions d'être lié à l'activité agricole	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit
Hébergement hôtelier	Interdit	Interdit	Autorisé si gîtes dans le cadre d'une reconversion	Autorisé si gîtes dans le cadre d'une reconversion	Interdit	Interdit
Bureaux	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerces	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Artisanat	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Fonction d'entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Extensions autorisées	Autorisé sous conditions	Interdit

Article 3 : Accès et voirie

Cet article régleme les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

En zone A et N, le PLU reprend les règles énoncées dans le POS, en ajoutant quelques prescriptions supplémentaires à l'article 3 :

- « Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil »

En zone A uniquement :

- « Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »
- « Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun »

Ces articles ont été rajoutés par rapport au POS, afin de tenir compte de l'accessibilité des terrains dans le cas des constructions autorisées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en complément des critères de constructibilité. **L'article 4 du PLU reprend les prescriptions du POS**, hormis la prescription supplémentaire suivante concernant la gestion des eaux pluviales en zone A qui est issue du Schéma Directeur d'assainissement dans le bassin versant de l'Ysieux (SICTEUB), joint en annexe au dossier de PLU :

« La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales. A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours. »

Le PLU reformule la règle du POS concernant les autres réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article permet, dans le cas de recours à l'assainissement autonome ou de préservation d'un paysage bâti particulier, de fixer une superficie minimale pour la constructibilité des terrains.

Il n'est pas fixé de prescription particulière en zones A et N à l'article 5 du PLU.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques de la morphologie urbaine des zones.

En zone A, le PLU reprend les dispositions inscrites au POS.

Le PLU ajoute une prescription supplémentaire portant sur les constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif qui pourront être implantées avec un recul égal au moins à la moitié de la hauteur.

Dans la zone N, le PLU ajoute une règle de proportionnalité du recul des constructions autorisées sous conditions par rapport à leur hauteur ($R=H/2$ minimum), pour assurer avec une règle constante l'intégration par rapport au milieu environnant.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de maintenir ou de modifier une des caractéristiques de la morphologie urbaine des zones.

Le POS antérieur qui fixait une règle qualitative d'appréciation de l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de l'orientation, de la topographie ainsi que des aménagements et des constructions avoisinantes. Pour assurer avec une règle constante l'intégration par rapport au milieu environnant, le PLU ajoute une règle de proportionnalité du recul des constructions autorisées sous conditions par rapport à la hauteur ($R=H/2$ minimum) en zones A et N.

Seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, afin de leur laisser la possibilité d'assurer leur fonction de repère dans l'espace urbain.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre les deux bâtiments pour assurer l'éclairage des locaux. **En zone A, le PLU reprend les dispositions du POS en vigueur.**

En zone N, contrairement au POS, pour les quelques installations ou utilisations du sol autorisées à condition qu'ils respectent le cadre environnant, **le PLU ne fixe aucune prescription particulière à l'article 8.**

Article 9 : Emprise au sol

Cet article permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans un souci de maîtrise du cadre de vie et de limitation des surfaces imperméabilisées.

En zone A, le PLU reprend les dispositions du POS et ne fixe aucune emprise au sol maximale.

En zone N, le PLU ne fixe aucune emprise au sol maximale pour les quelques constructions autorisées sous conditions dans la zone.

Article 10 : Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties dans le cadre environnant.

Dans les secteurs où les constructions à usage d'habitations sont autorisées sous conditions (secteur de zone Af et Ah), le PLU fixe à 7m la hauteur maximale à l'égout de toit ou l'acrotère. Cette hauteur est la même que dans les zones UB, UC et UD situées en périphérie du centre-bourg.

Pour les constructions à usage agricole et forestier, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale est limitée à 9m à l'égout de toiture ou l'acrotère pour correspondre aux normes actuelles des bâtiments agricoles dans les secteurs de zone Af, Ab et Ah.

En secteur de zone Ar, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5m, afin de respecter l'objectif de préservation de des équilibres du paysage et notamment de l'ouverture paysagère sur la Plaine de France au sud du bourg et de la ZA de Moimont et le site classé de la vallée de l'Ysieux à l'Ouest et au nord du territoire communal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ont une hauteur maximale fixée à 5m à l'égout de toit ou l'acrotère dans le secteur de zone Ar. Dans le reste de la zone, lorsqu'ils sont autorisés, la hauteur limite est fixée à 7m à l'égout de toit ou l'acrotère.

En zone N, zone de préservation du paysage naturel inconstructible à quelques exceptions autorisées sous conditions à l'article 2, le PLU ne fixe aucune règle de hauteur.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article est destiné à harmoniser l'aspect des bâtiments dans le cadre environnant.

Les zones A et N du PLU reprennent les dispositions inscrites au POS.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement exigées par cet article, est fonction de la destination de la construction.

Les zones A et N du PLU reprennent les dispositions inscrites au POS.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations. **Les zones A et N du PLU reprennent les dispositions inscrites au POS.**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article fixe le nombre de m² de surfaces de plancher constructibles, en fonction de la superficie de l'unité foncière. Contrairement au POS qui fixait une SHON maximale, le PLU ne fixe pas de COS en zones A et N, compte tenu de la structure du foncier.

5.4 Motivation des prescriptions particulières

Le plan de délimitation en zones (document graphique du règlement) fait apparaître des secteurs de protection ou de risques repérés sous la forme de trames de couleur. A l'intérieur de ces secteurs de protection ou de risques s'appliquent des prescriptions particulières exposées au chapitre II du règlement. Elles se superposent aux dispositions du règlement de chacune des zones. L'objet de ce chapitre est d'exposer le motif de l'intégration de ces différentes prescriptions particulières, au nombre de 13 au PLU de Marly-la-Ville :

Prescriptions particulières :



Espace boisé classé
en application du L. 130-1 et du R. 123-11a du code de l'urbanisme



Espace public ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur
en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Site et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique
en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien
en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Secteur de risque naturel de ruissellement
en application du R. 123-11.b du code de l'urbanisme



Secteur de risque naturel lié à la présence de carrières souterraines abandonnées
(P.P.R Décret du 05.10.1995) en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



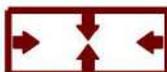
Secteur de risque naturel liée à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Secteur de risque naturel lié au tassement du sol des anciennes décharges
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et espaces vert en application du R. 123-11d du code de l'urbanisme



Secteur de protection de la ressource en eau
en application du b. 123-11d du code de l'urbanisme



Secteur de limitation du risque de pollution de l'aquifère capté
en application du b. 123-11d du code de l'urbanisme



Secteur de risque naturel lié au retrait / gonflement des sols argileux
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Secteur de prise en compte de l'objectif de mixité sociale
en application du L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme

5.4.1 Les espaces boisés classés

En application des articles L. 130-1 et R. 123-11a du code de l'urbanisme.

Le PLU reprend le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) existant au POS pour les boisements situés autour du périmètre urbanisé et les massifs forestiers de la commune suivants :

- Le bois de Fosses,
- Le Parc Salvador Allende,
- Le massif au Sud de la rue Eugène Pottier,
- Le massif situé à l'Est de la rue Roger Salengro, ce dernier est élargi au Sud au PLU au boisement situé en continuité, en amont d'un bassin de retenue des eaux pluviales.

Une bande plantée est ajoutée au document graphique, en trame EBC, sur les limites Ouest et Sud du secteur de zone Af pour assurer l'intégration dans le paysage et le site des nouveaux bâtiments d'exploitation et contribuer à qualifier l'entrée du village. La largeur de cette bande, cotée au plan à 15 mètres est à respecter strictement.

Concernant les EBC situés à l'intérieur du périmètre urbanisé ou à urbaniser, le PLU suit les recommandations inscrites au porté à connaissance de l'Etat. Ce dernier indique, au sujet des EBC, que « l'espace boisé classé n'est pas souhaitable sur des « alignements/parcs » dans les zones urbaines car il rend impossible toute évolution autre que naturelle (impossibilité d'élargir les voies, d'implanter des parkings ou même des bancs publics). »

En conséquence, le PLU remplace le classement en EBC des boisements et alignements d'arbres situés en zone urbaine ou à urbaniser par une prescription repérée par une trame au plan de délimitation en zones sous la légende « *Espaces publics ou éléments paysager à protéger ou à mettre en valeur* ».

5.4.2 Les espaces publics ou éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur

Délimités en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un espace public et ou paysager existant identifié par une trame au plan de délimitation en zones et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Concernant les éléments paysagers, l'objectif de cette trame est de conduire à la valorisation des espaces libres de construction par des actions d'aménagement et de plantations d'essences locales.

Conformément au porté à connaissance de l'Etat, les anciens boisements et alignements d'arbres classés en EBC dans les zones urbaines U et à urbaniser AU sont protégés au PLU par une prescription d'« *espaces publics et d'éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur* ». De plus, les espaces boisés non classés au POS, sont maintenant protégés au PLU par cette prescription particulière. Ceci afin de conserver et de mettre en valeur ces espaces qui forment des respirations vertes au sein du périmètre urbanisé.

5.4.3 Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique

Délimités en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme.

Premier outil d'une prise en compte des richesses patrimoniales d'un territoire, le PLU peut instaurer à titre d'information dans ses documents graphiques les secteurs présentant une sensibilité archéologique connue. Dans ces secteurs le Service Régional de l'Archéologie fait le choix de prescrire ou non la réalisation d'un diagnostic archéologique après réception des demandes d'autorisations : de construire, d'aménager, de démolir ou de tout projet faisant l'objet d'une étude d'impact environnemental.

Dans le « porter à connaissance » de l'Etat, des zones de sensibilité archéologique ont été identifiées sur le territoire de la commune de Marly-la-Ville. Ils sont repérés par une trame au document graphique du PLU.

Les sites de sensibilité archéologique connus sont :

- La RD317 (ex-RN17) : voie romaine Paris-Senlis ;
- « l'Orme Jeaudée/Les Quinze Cornets » : habitat gallo-romain ;
- Au Nord du « *Moulin à Vent* » : habitat gallo-romain ;
- « *Ferme de Rocourt* » : habitat d'origine ancienne, lieu de production de poteries médiévales et modernes de type Fosses-Vallée de l'Ysieux ;
- « *le Tas de Pierres* » : habitat gaulois et gallo-romain ;
- A l'Est du « *Moulin à vent* » : moulin à vent et habitat gaulois et gallo-romain ;
- « *Le Village* » : village dont l'origine remonterait au Moyen Age avec la ferme dit du Petit Hérivaux au Nord du zonage, avec l'église et son cimetière dans la partie centrale et le château et son vaste parc dans la partie Sud ;
- « *Saint Ladre* » / « *Le clos Hapet* » : maladrerie, habitat seigneurial et lieu de production des poteries de type Fosses-vallée de l'Ysieux.

Il ne s'agit en aucun cas d'une prescription réglementaire concernant la sauvegarde des vestiges archéologiques pour laquelle, à l'occasion de tout projet d'aménagement concernant un secteur repéré au plan, il est nécessaire qu'un contact soit pris avec les services de la Préfecture (DRAC) et le Service régional de l'Archéologie.

Indépendamment des dispositions précédentes, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L531-14 du code du patrimoine et décret du 3 juin 2004).

5.4.4 Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien

Délimités en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme.

Identifiées dans le rapport de présentation volume 1, un certain nombre de constructions sont à protéger en raison de leur participation à l'identité communale, notamment leur implantation sur rue mais aussi leur qualité architecturale et esthétique. Elles sont localisées dans le centre bourg :

- rue Gabriel Péri
- rue du Colonel Fabien.

Les bâtiments concernés sont également repérés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin qu'ils soient mis en valeur dans la composition urbaine et des ensembles architecturaux des opérations d'aménagement et de construction.

La prescription portée au plan de délimitation en zones, a pour but d'assurer leur préservation, sans empêcher l'adaptation de ces constructions à l'évolution des besoins des occupants. La démolition est en revanche soumise à permis de démolir.

5.4.5 Les secteurs de risque naturel de ruissellement

En application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

Le risque d'inondation pluviale et le risque d'inondation lié à la rivière de l'Ysieux sont notés au « *porter à connaissance* » de l'Etat (PAC) en tant que contrainte forte sur le territoire communal de Marly-la-Ville. L'outil le mieux adapté pour parvenir à sa prise en compte est le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) qui fixe les mesures techniques et réglementaires propres à en limiter les effets.

Le territoire communal étant à l'articulation entre les deux entités géographiques du plateau de la Plaine de France et de la vallée de l'Ysieux, il est découpé en deux bassins versants : de l'Ysieux (SDA du SICTEUB) et du Croult et du Petit Rosnes (SDA du SIAH).

La commune est soumise au risque de ruissellement en cas de fortes pluies, notamment causées par le débordement de l'Ysieux (parc Salvador Allende, hameau de St-Ladre). Plusieurs épisodes d'inondation ont donné lieu à des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune : le 3 août 1983, le 5 octobre 1983, suite à de violents orages, le 28 septembre 1995, le 12 mars 1998, le 29 décembre 1999, le 25 octobre 2000, le 27 décembre 2001 suite à des inondations et des coulées de boues.

Afin de prendre en compte la réalité du terrain et les contraintes connues, un échange a eu lieu en 2011 et 2012 entre la commune et les services de la DDEA95-SUADD-PREDD sur la question des axes de ruissellement. Il a conduit à un PAC complémentaire du 06/03/2012 reportant les axes de ruissellement à inscrire au PLU sur fond de plan IGN au 1/25 000^{ème}. Le PLU reprend le tracé des axes de ruissellement au document graphique et instaure les prescriptions issues du PAC : Le PLU instaure une bande d'inconstructibilité sur une largeur de 10m de part et d'autre de l'axe de ruissellement repéré au plan, quel que soit la zone, pour laisser un passage pour l'eau.

Bien qu'aucun phénomène de ruissellement n'ait été constaté en zone urbaine UC aux abords de la rue Roger Salengro concernée par un axe de ruissellement au PAC et afin de se prémunir d'éventuels phénomènes dans ce secteur, une bande inconstructible de 20m de large axée sur l'axe de ruissellement a été maintenue au PLU.

Au PLU, les dispositions réglementaires suivantes sont également prévues pour garantir le libre écoulement de l'eau et en limiter l'impact :

- le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements devront être surélevées de 0.50m par rapport à l'infrastructure ;
- dans toutes les zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

5.4.6 Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières souterraines abandonnées

En application de l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR du 05/10/1995) a identifié sur la commune 4 secteurs de risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées qui ont été reportés au document graphique du PLU :

- Au Sud-ouest à proximité du château d'eau
- Dans le Nord, le long de la RD922e
- Dans le bois de Fosses et jusqu'à la rue Roger Salengro
- En limite avec la commune de Bellefontaine

Dans ces secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'Etat, service instructeur : INSPECTION GENERALE DES CARRIERES de VERSAILLES

5.4.7 Les secteurs de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur,

En application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

Le « Porter à connaissance » de l'Etat a identifié une contrainte secondaire de risques liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et à la présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur.

Le fond de la vallée de l'Ysieux comporte des alluvions compressibles, présentant un faible taux de travail et la présence d'une nappe aquifère à très faible profondeur.

Le secteur concerné est localisé au Nord-ouest de la commune, le long de la RD922e, dans la vallée de l'Ysieux et est repéré par une trame au document graphique du PLU.

5.4.8 Les secteurs de risques naturels liés au tassement du sol dans les anciennes décharges,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

Le « Porter à connaissance » de l'Etat a identifié sur le territoire communal, un risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles (décharges – carrières non réglementées).

L'objectif de la trame de prescription particulière notée au PLU est tout d'abord de conserver la mémoire des sites d'anciennes décharges à réhabiliter ou à fermer, et également de mettre en place des prescriptions prévenant le risque de tassement. Deux secteurs sont identifiés et repérés au document graphique du PLU :

- Dans le bois de Fosses
- Dans le lieu-dit « la Duguesse » à l'Ouest de la zone d'activités de Moimont

Ces terrains réaménagés par remblais constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail.

En conséquences, toutes les mesures devront y être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations des sols autorisées dans ce secteur.

Le classement a pour conséquence l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à toute promesse et à tout contrat réalisant la vente d'immeuble d'habitation construits avant 1948, afin de permettre l'information des acquéreurs sur le risque lié à la présence de peintures au plomb dans leur habitation.

5.4.9 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme

Le POS comptait 43 emplacements réservés, 17 ont été réalisés ou abandonnés. 26 sont reconduits au PLU dont 13 avec des surfaces différentes et 2 nouveaux emplacements ont été créés.

Il s'agit des **emplacements réservés n°2 et 12** qui ont pour objectifs la création de nouvelles voies de dessertes et/ou liaisons douces et/ou espaces publics attenants. Ils sont tous localisés dans le centre bourg, afin d'améliorer le maillage du centre et les secteurs à urbaniser.

Numéro repère	Affectation de remplacement	Bénéficiaire (service ou collectivités chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
2	Création de liaison douce	COMMUNE	1 230 m ²
12	Création de liaison douce	COMMUNE	164 m ²

Après échanges avec les services du Département en phase diagnostic en juillet 2009, les ER au bénéfice du département n°41 et n°8 ont été redéfinis pour correspondre aux projets connus inscrits au Plan départemental.

Numéro repère	Affectation de remplacement	Bénéficiaire (service ou collectivités chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
15	Elargissement RD9	DEPARTEMENT	2 467 m ²
18	Aménagement accès ZA Moimont	DEPARTEMENT	17 413 m ²

5.4.10 Secteurs de risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la Direction départementale du territoire (DDT 95) sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La quasi-totalité de la commune, en dehors des coteaux sud de la vallée de l'Ysieux, est concerné par un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux, comme indiqué dans le Rapport de Présentation Volume 1 du PLU (chapitre 4.6.7). Dans les secteurs concernés par le risque, Des précautions particulières doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Le guide sur les constructions sur terrain argileux en Ile de France est annexé au PLU (pièces7.5).

5.4.11 Secteur de protection de la ressource en eau,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

La commune est alimentée par trois captages d'eau situés sur le territoire communal. Un projet de délimitation d'un périmètre de protection des forages en eau potable est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Des études hydrogéologiques et environnementales relatives à la définition des périmètres de protection, agréées en date du 30 juillet 2012 par l'hydrogéologue, ont permis de définir des prescriptions à mettre en œuvre à l'intérieur de différents périmètres de protection selon l'éloignement du forage.

Dans un souci de protection de la ressource en eau et par mesure de précaution, le PLU inscrit une prescription particulière de protection de la ressource en eau dans le périmètre de protection délimité par l'hydrogéologue.

5.4.12 Secteur de limitation du risque de pollution de l'aquifère capté,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

La commune est alimentée par trois captages d'eau situés sur le territoire communal. Un projet de délimitation d'un périmètre de protection des forages en eau potable est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Des études hydrogéologiques et environnementales relatives à la définition des périmètres de protection, agréées en date du 30 juillet 2012 par l'hydrogéologue, ont permis de définir des prescriptions à mettre en œuvre à l'intérieur de différents périmètres de protection selon l'éloignement du forage.

Afin de limiter le risque de pollution de l'aquifère capté et par mesure de précaution, le PLU inscrit une prescription particulière de protection de la ressource en eau dans le périmètre de protection délimité par l'hydrogéologue.

5.4.13 Secteurs de prise en compte de l'objectif de mixité sociale,

En application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme.

Ce secteur est mis en place afin de répondre aux objectifs du SCoT (p.70 du Document d'Orientation Générale) qui prévoit que la création de logements sociaux soit systématiquement recherchée pour toute opération de construction nouvelle. Au PLU, afin d'affirmer davantage l'objectif de mixité sociale inscrit au PADD (axe 3) et dans les OAP, il est prévu qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% du programme soit affecté à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

6 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les dispositions réglementaires du PLU de Marly-la-Ville contribuent à la protection et à la mise en valeur de l'environnement par différentes orientations et mesures, dont les principales sont reprises dans ce chapitre.

6.1 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et urbains sensibles

A l'issue du diagnostic du territoire qui a permis de caractériser les sensibilités et potentialités du territoire communal, ainsi que d'énoncer les besoins de construction, plusieurs potentiels fonciers ont été retenus pour accueillir le développement à l'horizon du PLU. Ils ont été classés en zone à urbaniser au PLU. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'assurer une qualité de la composition d'ensemble et le respect du site et du paysage.

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à l'horizon du PLU, comprend 3 sites et 2 secteurs de zone :

- 1AU –OAP 1 (au Nord-ouest du centre bourg)
- 1AU –OAP 2 (au Sud-ouest du centre bourg)
- 1AU –OAP 3 (au Nord-est du centre bourg)
- Secteur de zone 1AUm (au Sud du centre bourg)
- Secteur de zone 1AUh (à l'Est du centre bourg)

Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

Le secteur 1AU-OAP 1 :

Ce secteur de 2,79 ha se situe au Nord-ouest du centre bourg, en limite du périmètre urbanisé. Il est ouvert sur le site classé de la vallée de l'Ysieux et la Thève. Le terrain est constitué des arrières cours des corps de fermes (le secteur d'OAP inclus également la partie urbanisée sur rue, est classée en secteur de zone UAa au PLU de 0,48 ha) et est actuellement occupé par des hangars agricoles et des terrains en herbe.



Le nouveau quartier est desservi par les réseaux d'eaux (AE, EU et EP, voir chapitre 4.2.2) et le réseau viaire suivant :

- La rue du Colonel Fabien (axe structurant au sein de la commune) à l'Est
- La future voirie ouverte à la circulation, la sente de Derrière les murs, à l'Ouest
- Et dans une moindre mesure par la ruelle Maillard, au Sud (voirie étroite).

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait gonflement lié au sol argileux, comme sur la quasi-totalité de la commune.

Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise des débits pour les eaux pluviales dans le bassin versant concerné.

Le secteur 1AU-OAP 2 :

Ce secteur de 2,30 ha se situe au Sud-Ouest du centre bourg, en limite du périmètre urbanisé. Il est ouvert sur le site classé de la vallée de l'Ysieux et la Thève. Le terrain est constitué d'arrières cours des corps de fermes (le secteur d'OAP inclus également la partie urbanisée sur rue, est classée en secteur de zone UAa au PLU de 0,32 ha) et de jardins. Il est actuellement occupé par des hangars agricoles et des terrains en herbe.



Le nouveau quartier est desservi par les réseaux d'eaux (AE, EU et EP, voir chapitre 4.2.2) et le réseau viaire suivant :

- La rue du Gabriel Péri (axe structurant au sein de la commune) à l'Est
- La future voirie ouverte à la circulation, la sente de Derrière les murs à l'Ouest
- La rue Delanchy au Sud.

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait gonflement lié au sol argileux, comme sur la quasi-totalité de la commune. Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise des débits pour les eaux pluviales dans le bassin versant concerné.

Le secteur 1AU-OAP 3 :

Ce secteur de 0,79 ha se situe au Nord-est du centre bourg, au Sud du corps de ferme Est de la commune situé derrière la mairie. Le terrain est occupé par des terrains en herbe, il est contiguë à un secteur déjà urbanisé (le secteur d'OAP inclus également la partie urbanisée sur rue, est classée en secteur de zone UAb au PLU de 1,66 ha).



Le nouveau quartier est desservi par les réseaux d'eaux (AE, EU et EP) et le réseau viaire existant à proximité :

- La rue Roger Salengro au Nord avec l'inscription d'une voie à créer obligatoire aux OAP pour y accéder
- Le chemin des peupliers à l'Est (emplacement réservé sur cette voie afin de l'élargir)

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait gonflement lié au sol argileux, comme sur la quasi-totalité de la commune.

Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise des débits pour les eaux pluviales du bassin versant concerné.

Le secteur de zone 1AUm :

Ce secteur de 5,09ha se situe au Sud du centre bourg, en limite du périmètre urbanisé. Il correspond à la partie Ouest en entrée du domaine du Haras. Il est actuellement occupé par quelques bâtiments en fort état de vétusté et de terrains en herbe.



Le nouveau quartier est desservi par les réseaux d'eaux (AE, EU et EP, voir chapitre 4.2.2) et le réseau viaire suivant :

- La rue du Gabriel Péri (axe structurant en traversée de la commune) à l'Ouest du terrain
- La rue Brelan, au Nord.

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait gonflement lié au sol argileux, comme sur la quasi-totalité de la commune.

Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise des débits pour les eaux pluviales du bassin versant concerné.

Le secteur de zone 1AUh :

Ce secteur de 8.39 ha se situe au Sud du centre bourg, en limite du périmètre urbanisé. Il correspond à la partie Nord du domaine du Haras (moins le secteur 1AU-OAP3) et est actuellement occupé par des terrains en herbe.

Le nouveau quartier est desservi par les réseaux d'eaux (AE, EU et EP, voir chapitre 4.2.2) et le réseau viaire suivant :

- La rue du Roger Salengro (au Nord) avec l'inscription d'une voie à créer obligatoire aux OAP pour y accéder.
- La rue Brelan, au Sud-ouest,
- Le chemin des peupliers à l'Est (emplacement réservé sur cette voie afin de l'élargir).



Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait gonflement lié au sol argileux, comme sur la quasi-totalité de la commune.

Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise des débits pour les eaux pluviales du bassin versant concerné.

6.2 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et du paysage

6.2.1 Préservation des espaces naturels par les actions du PADD :

Le PADD prévoit, dans l'AXE n°1, de PROTÉGER les éléments paysagers caractéristiques de la commune suivants :

- Le Bois de Fosses
- L'espace boisé de la Duguesse
- Les boisements plus petits au Nord-ouest de la commune
- Le lac du parc Allende
- La coupure entre le centre bourg et la partie Nord de la commune

Le PADD prévoit aussi dans son AXE n°1, de GERER les transitions paysagères entre le village et sa périphérie et de PRÉSERVER la coupure paysagère existante sur le plateau, notamment à la limite entre le périmètre urbanisé et le site classé de la vallée de l'Ysieux et la Thève, à l'Ouest.

6.2.2 Préservation des espaces naturels par les dispositions réglementaires :

La protection des éléments paysager de la commune et la gestion des transitions paysagères (AXE n°1 du PADD) passe notamment par leurs classement en zone Naturelle (zone N) au PLU :

- Le bois de Fosses et les boisements aux alentours
- Le parc Allende (lac et boisements)

- Le vallon de la Duguesse (boisement)
- La limite Sud-ouest du périmètre urbanisé.

6.2.3 Préservation des espaces naturels par des prescriptions particulières :

En complément des dispositions applicables à chaque zone, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Ces prescriptions se superposent aux dispositions du règlement de chaque zone.

Le PLU instaure ainsi pour assurer la préservation des espaces naturels :

- des Espaces Boisés Classés, en application des articles L.130-1 et R.123-11a du code de l'urbanisme
- des espaces publics ou éléments paysager à protéger ou à mettre en valeur, en application des articles L.123-7 et R.123-11h du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions particulières protègent, préservent et mettent en valeur les alignements d'arbres et les espaces boisés qui participent à la qualité paysagère générale de la commune.

Le PLU instaure également une protection du cadre bâti vecteur de l'identité rurale du village par :

- des immeubles à protéger ou à mettre en valeur en application des articles L.123-7 et R.123-11h du CU.

6.3 Mesures pour protéger l'environnement et les populations

6.3.1 Les risques naturels :

Plusieurs risques naturels ont été identifiés sur la commune et reportés au « porter à connaissance » de l'Etat et au Plan Communal de Prévention des Risques. Ils sont détaillés au rapport de présentation volume 1, et délimités au document graphique sous la légende suivante :

- Secteurs de ruissellement, en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme
- Secteurs de risque naturel liés à la présence de carrières souterraines abandonnées, en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.
- Secteurs de risque naturel liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur, en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.
- Secteurs de risque naturel liés au tassement du sol dans les anciennes décharges, en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.
- Secteurs de risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux, en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme

Par la mise en place de prescriptions réglementaires particulières, le PLU prend en compte ses risques, afin d'assurer l'information préventive et la protection des populations.

6.3.2 Les nuisances sonores :

Conformément à la législation, le PLU intègre et porte à la connaissance du public dans ses annexes n°7.4a et 7.4b les prescriptions d'isolation acoustiques. Un document graphique reporte les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre selon leur classement à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, en fonction de leur niveau de trafic.

6.4 Gérer les ressources naturelles

6.4.1 La qualité de l'eau :

La réduction de la pollution de l'eau et sa meilleure gestion passent par la réduction des apports d'eaux pluviales dans les réseaux. Le PLU préconise la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment par l'infiltration ou le raccordement au réseau d'eau pluviale. Le PLU intègre aussi les préconisations du Schéma directeur d'assainissement dans l'article 4 du règlement, selon le bassin versant concerné :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera donc recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le périmètre du SICTEUB de l'Ysieux (correspondant aux 2/3 Nord du territoire communal), à défaut d'études particulières, il est impératif et inscrit au PLU que des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale, par les dispositions suivantes :

- La totalité de la surface de l'opération doit être gérée.
- Le débit de fuite de l'opération doit être limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage doit être assurée en moins de 2 jours.

Dans le périmètre du SIAH du Croult et du Petit Rosnes (correspondant au 1/3 Sud du territoire communal), à défaut d'études particulières, il est impératif et inscrit au PLU que des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence cinquantennale, par les dispositions suivantes :

- La totalité de la surface de l'opération doit être gérée.
- Le débit de fuite de l'opération doit être limité à 0,7l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage doit être assurée en moins de 2 jours.

La qualité de l'eau passe aussi par la préservation des aquifères et des captages d'eau potable. On dénombre 3 captages d'eau, localisés au nord de la commune dans la vallée de l'Ysieux. Un projet de délimitation d'un périmètre de protection des forages en eau potable est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Des études hydrogéologiques et environnementales relatives à la définition des périmètres de protection, agréées en date du 30 juillet 2012 par l'hydrogéologue, ont permis de définir des prescriptions à mettre en œuvre à l'intérieur de différents périmètres de protection selon l'éloignement du forage.

Par mesure de précaution, le PLU intègre 2 prescriptions particulières dans le but de protéger la ressource en eau et d'éviter toute pollution des aquifères captés.

6.4.2 La qualité de l'air :

Sur la commune la qualité de l'air est essentiellement conditionnée par la circulation. En vue de limiter cette pollution et en cohérence avec le Plan de déplacements Urbains d'Ile de France, le PADD expose la volonté de donner la priorité aux liaisons douces (piétons et cycles) entre les quartiers et les différents équipements.

Ainsi, l'AXE n°2 du PADD prévoit les 2 orientations suivantes qui vont dans le sens de la réduction de la pollution atmosphérique :

- CONTRIBUER à l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur la commune, ceci dans un schéma de mobilité élaboré à l'échelle intercommunale,
- DEVELOPPER un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables, support de la « ville de proximité ».

Le règlement prévoit la réalisation d'emplacements vélos pour chaque emplacement de véhicules, pour les constructions à usage d'habitat, dans l'ensemble des zones. L'objectif est de susciter l'emploi du vélo pour les courtes distances, en aménageant les conditions de son stationnement résidentiel.

La qualité de l'air peut aussi dépendre des choix énergétiques. Ainsi, le règlement du PLU fixe certaines prescriptions concernant l'installation de panneaux solaires ou de dispositifs permettant d'économiser l'énergie.