

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Tous concernés**  
Informez-vous et participez

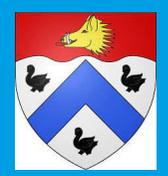


**RÉUNION PUBLIQUE #1**

**JEUDI 29 FÉVRIER 2024**

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE MAROLLES-EN-HUREPOIX (91)**

**PRÉSENTATION DE LA SYNTHÈSE DU  
DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION  
DES ORIENTATIONS DU PADD**





**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES CADRES À INTÉGRER  
AU PLU COMMUNAL ...**

page 09

**03**

**QUELQUES ÉLÉMENTS  
DU DIAGNOSTIC**

page 16

**04**

**L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

page 23

**05**

**LES ORIENTATIONS DU  
PADD**

page 39



LE FONDEMENT DU PROJET

&gt; RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE PROJET

&gt; PADD

LA TRADUCTION DU PROJET

&gt; RÈGLEMENT

OAP

ANNEXES

DOCUMENT OPPOSABLE  
AUX TIERS EN TERMES  
DE CONFORMITÉDOCUMENT OPPOSABLE  
AUX TIERS EN TERMES  
DE COMPATIBILITÉSERVITUDES, ANNEXES  
SANITAIRES

LA MISE EN APPLICATION

> PERMIS DE CONSTRUIRE, PERMIS D'AMÉNAGER,  
PERMIS DE DÉMOLIR, DÉCLARATION DE TRAVAUX

Le PLU est **le document de référence** pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, ...).

Sur la base d'un diagnostic du territoire, **il fixe les grandes orientations de la ville** en matière d'aménagement **pour les 10 ans à venir**.

Les règles du PLU s'appliquent **sur l'ensemble du territoire et à toutes personnes**, privées ou publiques.

Pour être autorisé, **tout projet doit être conforme au règlement du PLU** (pièces écrites et graphiques).



# 01 PRÉAMBULE

## POURQUOI RÉVISER LE PLU ?



4 juillet 2013  
approbation du PLU

31 mars 2023  
prescription révision  
générale du PLU

LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME



UN PLU A, EN RÈGLE GÉNÉRALE,  
UNE DURÉE DE VIE  
D'ENVIRON 10 ANS



Un plan local d'urbanisme communal ancien, approuvé le 4 juillet 2013.

Par délibération en date du 31 mars 2023, la commune de Marolles-en-Hurepoix a prescrit la révision générale de son document d'urbanisme.

Une prescription motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec de nouveaux objectifs et enjeux :

- prendre en compte les documents supra-communaux ;
- maîtriser la croissance de la commune ;
- prendre en compte les enjeux de la transition écologique ;
- concilier urbanisation et maintien du cadre de vie ;
- créer les conditions permettant la mise en œuvre du projet d'urbanisation du secteur gare ;
- moderniser le contenu du PLU et corriger les difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.





### PIÈCES



#### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et justifie des évolutions. Il intègre aussi l'évaluation environnementale du PLU.

*EXPLIQUE ET JUSTIFIE*



#### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il exprime le projet global de la commune à horizon 10 ans.

*EN COHÉRENCE AVEC LE PADD*

*RESPECTENT LE PADD*



#### LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement comprend une pièce écrite et une ou plusieurs pièces graphiques qui définissent les zones et leurs vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles) et précisent le droit du sol sur chaque parcelle.



#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP fixent des objectifs particuliers pour certains secteurs spécifiques.

*COMPLÈTENT LE PLU*



#### LES ANNEXES DU PLU

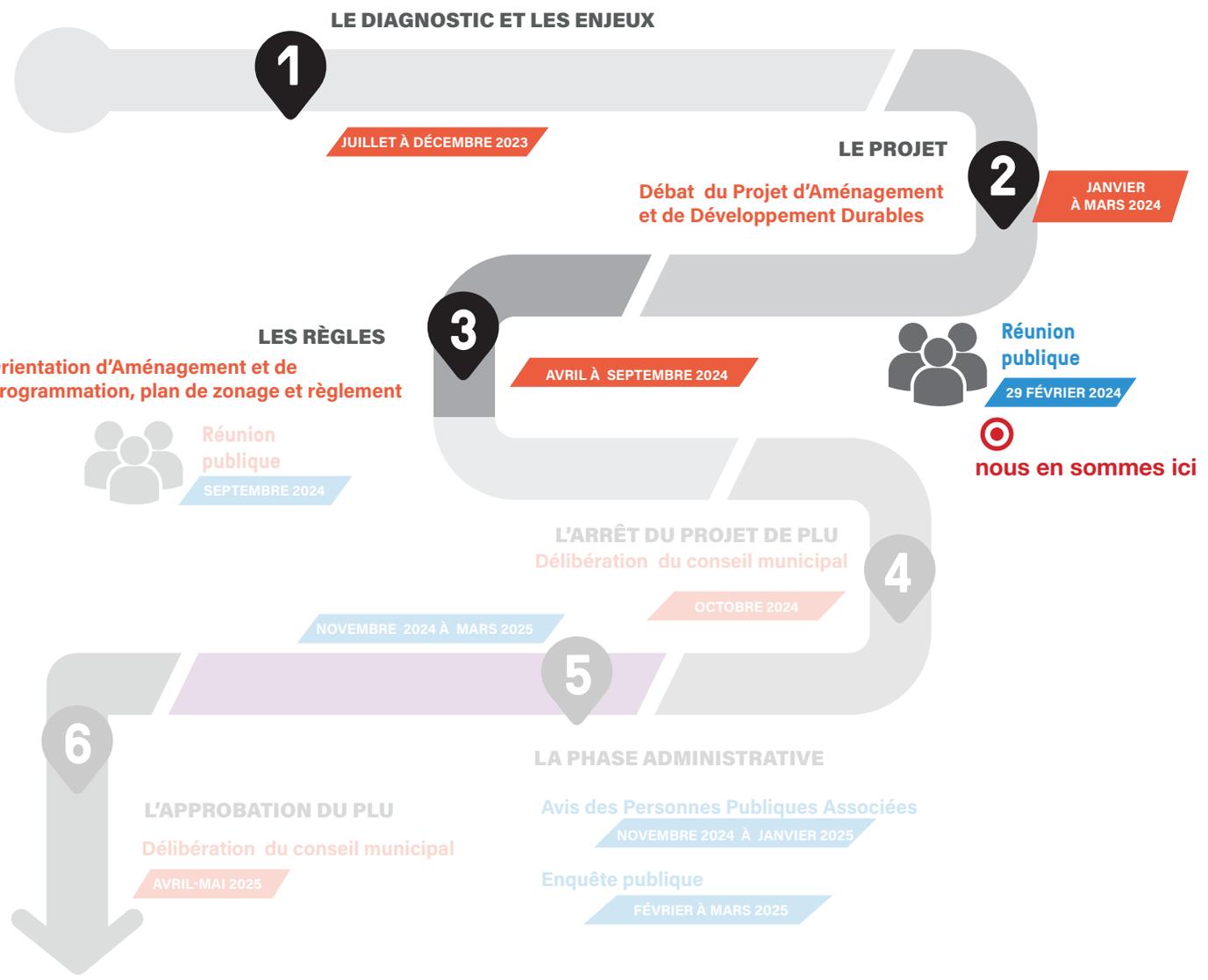
Elles comprennent les éléments d'informations et de prescriptions générales sur le territoire.

-  PIÈCES INFORMATIVES
-  PIÈCE ORIENTANT LE PLU
-  PIÈCES OPPOSABLES



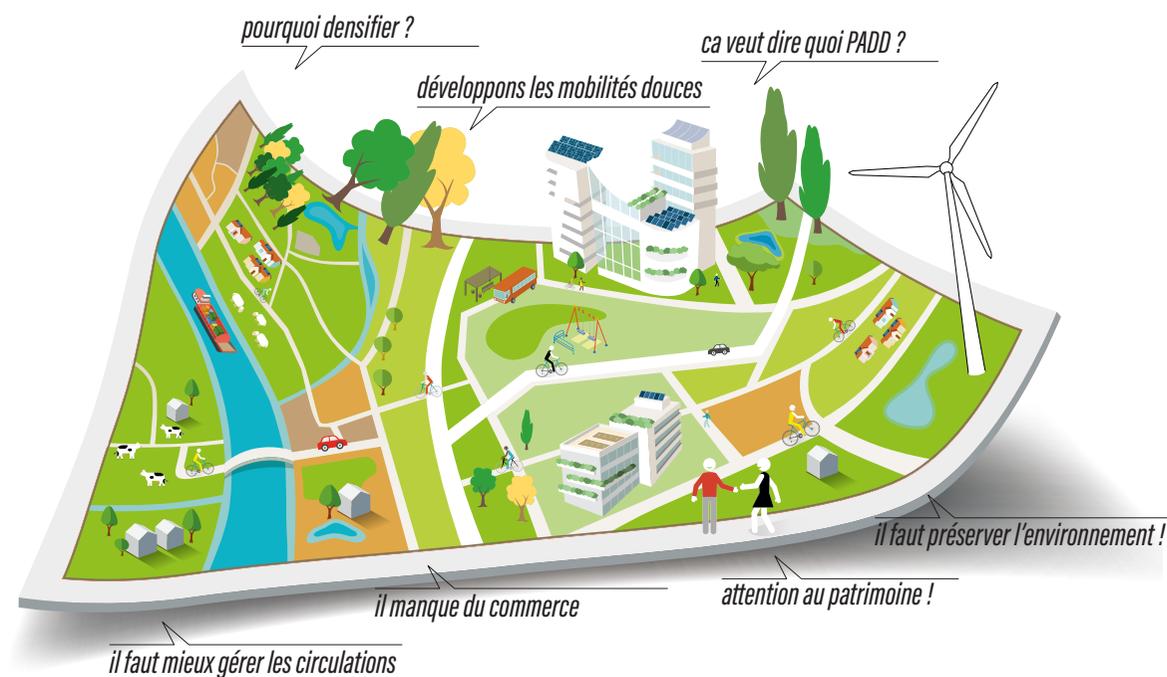
### PHASES

**L'objectif prévisionnel :**  
arrêt de projet du PLU en **octobre 2024** ,  
approbation du document **en avril 2025**.



# 01 PRÉAMBULE

## UNE PROCÉDURE MENÉE EN CONCERTATION AVEC VOUS



### LA CONCERTATION POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER

La **concertation préalable**, c'est-à-dire celle avant l'enquête publique, est un élément important de la construction d'un PLU.

Elle est conduite obligatoirement **dès le début des études jusqu'au moment de la délibération d'arrêt de projet du PLU.**

Elle a pour objectif :

- **de présenter l'avancement du projet** au fur-et-à-mesure de sa construction,
- **d'engager l'échange et le débat** auprès des administrés.

Les modalités de concertation sont **fixées dans la délibération de prescription du PLU.**

# 01 PRÉAMBULE

## PLUSIEURS SUPPORTS MIS À DISPOSITION...



**La population**  
1323 habitants en 2016  
Une décroissance démographique depuis 1999  
29,7% de plus de 65 ans  
1,8 personne par ménage

**Les documents cadre à respecter**  
Qu'est-ce que le PPRn ?  
Qu'est-ce que le PLU ?  
Qu'est-ce que le PLH ?

**CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE**  
1. LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX  
2. LE PROJET  
3. LES RÈGLES  
4. L'ARRÊTÉ DE PROJET  
5. LA PHASE ADMINISTRATIVE  
6. APPROBATION

**LE QUOI SE COMPPOSE LE PLU ?**  
- Le règlement  
- Le plan de zonage  
- Le plan de zonage de protection des biens culturels  
- Le plan de zonage de protection des biens naturels  
- Le plan de zonage de protection des biens patrimoniaux  
- Le plan de zonage de protection des biens environnementaux  
- Le plan de zonage de protection des biens artistiques  
- Le plan de zonage de protection des biens historiques

**Informez-vous et participez**  
- Des points d'étude  
- Des ateliers de concertation  
- Des réunions publiques  
- Des réunions publiques participatives

### Plusieurs supports mis à disposition du public :

- des **articles** dans le bulletin municipal,
- des **réunions publiques** aux étapes clés de la procédure,
- des **publications** sur le site internet de la ville,
- un **registre de concertation** disponible à l'accueil de la mairie,
- une **exposition évolutive** sur le PLU.
- une **adresse mail** pour déposer vos remarques et/ou vos demandes :

[revisionplu@marolles-en-hurepoix.fr](mailto:revisionplu@marolles-en-hurepoix.fr)





**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES CADRES À INTÉGRER  
AU PLU COMMUNAL ...**

page 09

**03**

**QUELQUES ÉLÉMENTS  
DU DIAGNOSTIC**

page 16

**04**

**L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

page 23

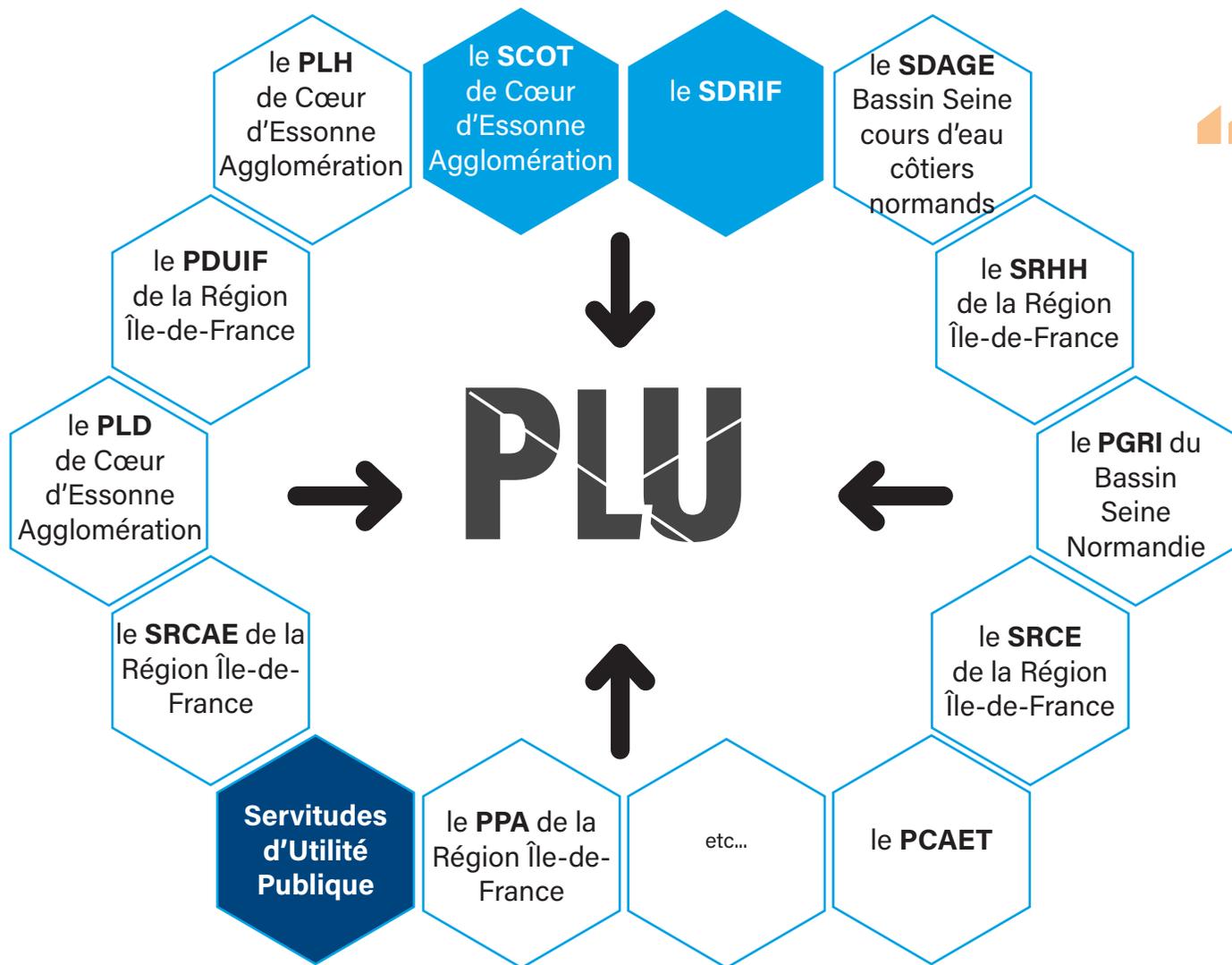
**05**

**LES ORIENTATIONS DU  
PADD**

page 39

# 02 LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL

## DE NOMBREUX DOCUMENTS CADRES À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

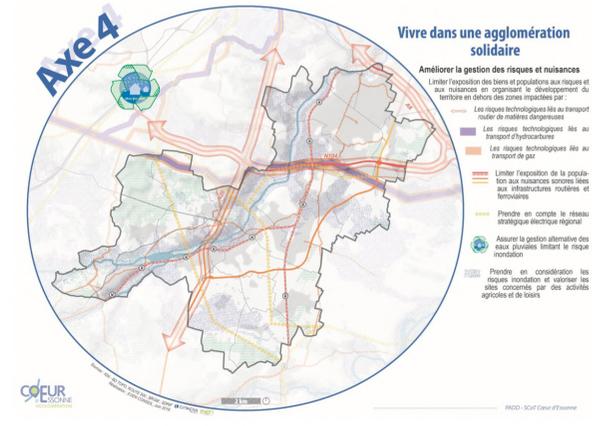
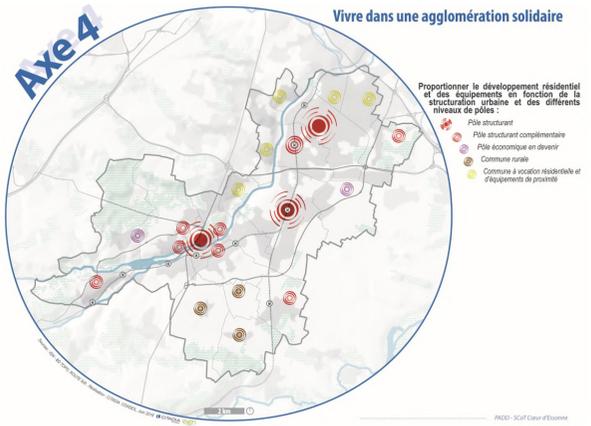
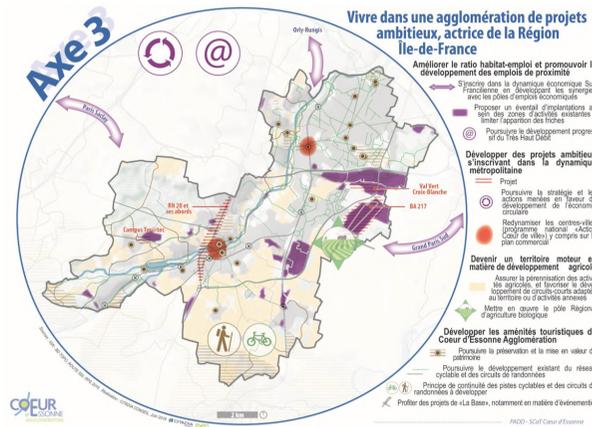
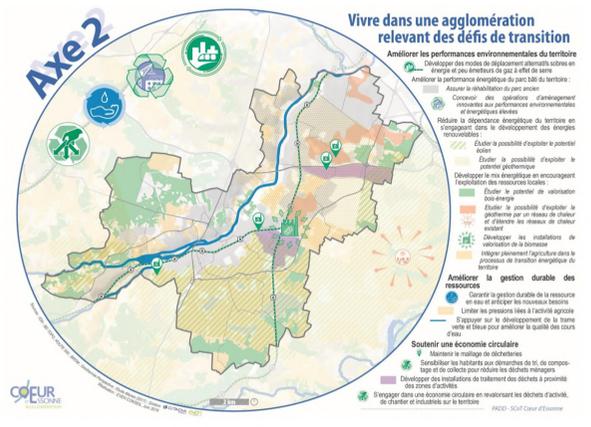
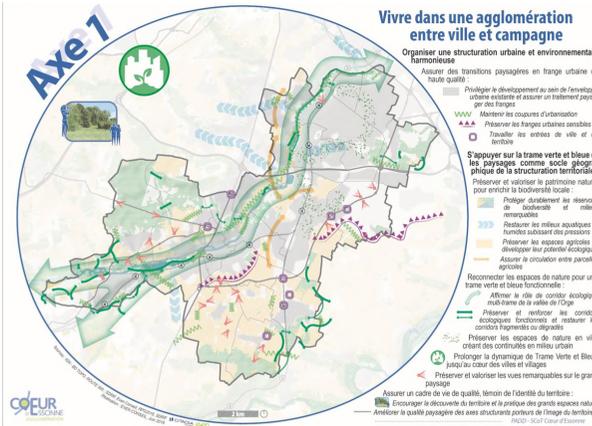
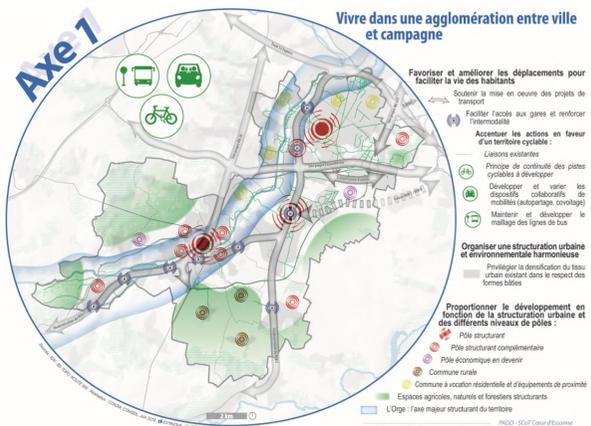


BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE, **LE PLU DE MAROLLES-EN-HUREPOIX** DEVRA TENIR COMPTE D'UN ENSEMBLE DE DOCUMENTS CADRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DE SON DOCUMENT D'URBANISME.

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France  
PLD : Plan Local de Déplacement  
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation  
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial  
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique  
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère  
SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

# 02 LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL

## LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 12 décembre 2019** en Conseil communautaire, en ce sens, il constitue SCoT intégrateur.

**Un PADD du SCoT qui s'appuie sur 4 axes :**

### VIVRE DANS UNE AGGLOMÉRATION ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

#### AXE 1

- se mobiliser pour l'amélioration des déplacements ;
- développer les modes de transports alternatifs ;
- protéger les espaces verts.

### VIVRE DANS UNE AGGLOMÉRATION QUI RELÈVE LES DÉFIS DES TRANSITIONS

#### AXE 2

- garantir la construction de près de 1 100 nouveaux logements par an ;
- accompagner les programmes de réhabilitation d'habitat ;
- développer une offre de services adaptée aux besoins de la population.

### VIVRE DANS UNE AGGLOMÉRATION QUI PROMÈUT LES PROJETS INNOVANTS ET FÉDÉRATEURS

#### AXE 3

- réduire les émissions de gaz à effets de serre ;
- favoriser les matériaux bio-sourcés dans les nouveaux bâtiments ;
- développer une gestion plus durable des eaux pluviales.

### VIVRE DANS UNE AGGLOMÉRATION ACTRICE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

#### AXE 4

- valoriser l'activité agricole (notamment grâce au projet Sésame) ;
- accompagner les activités économiques génératrices d'emploi (en créant 1 000 emplois par an à l'horizon 2030) ;
- soutenir l'entrepreneuriat et l'innovation.

# 02 LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL

## LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



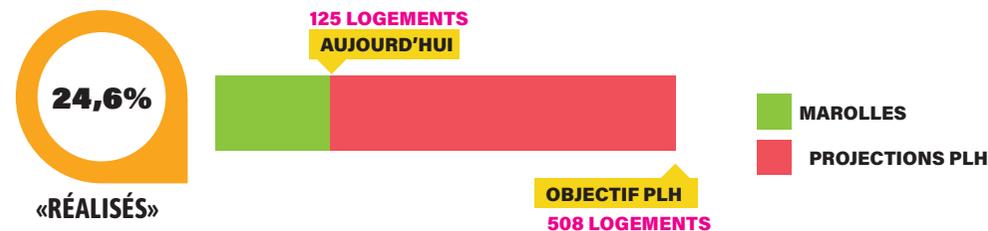
LOCALISATION DES GISEMENTS FONCIERS POUR LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (PLH) de Cœur d'Essonne Agglomération a été approuvé en Conseil communautaire en date du 12 décembre 2019.

Le PLH fait état de **508 logements à réaliser pour la commune** de Marolles-en-Hurepoix dont **133 logements locatifs sociaux** pour la période 2020-2025.

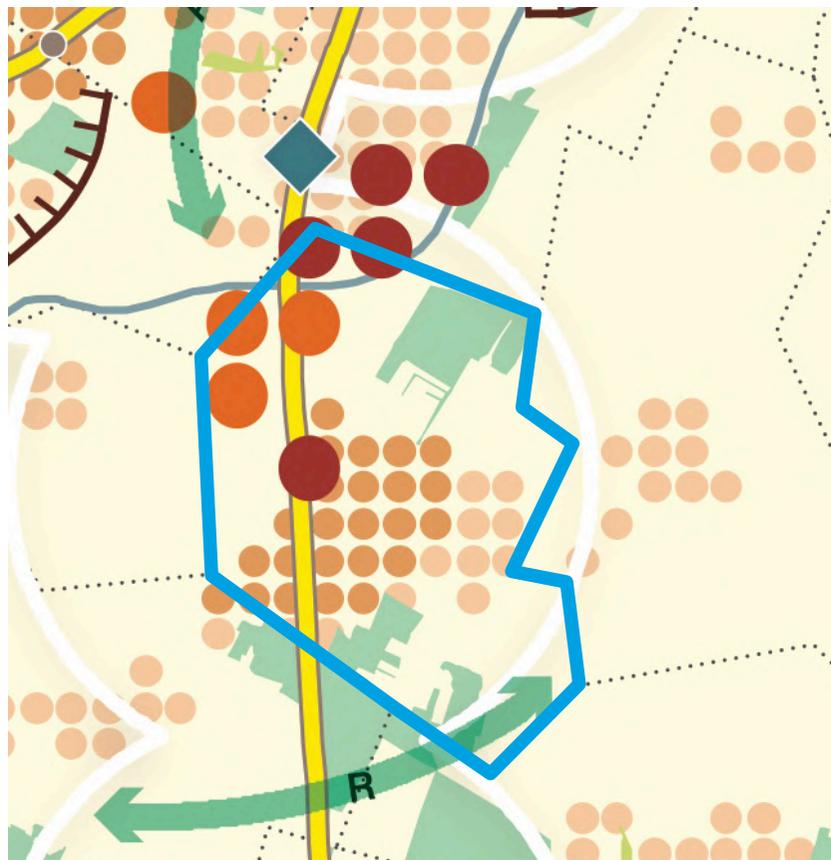
Pour mémoire, les sites MARO1, MARO3, MARO5 et MARO6 sont **en cours de réalisation et/ou en instructions d'autorisation d'urbanisme** :

- MARO5 et 6 : 73 logements dont 27 LLS ;
- MARO 3 : 40 logements dont 12 LLS ;
- MARO 1 : 12 LLS.



# 02 LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL

## LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



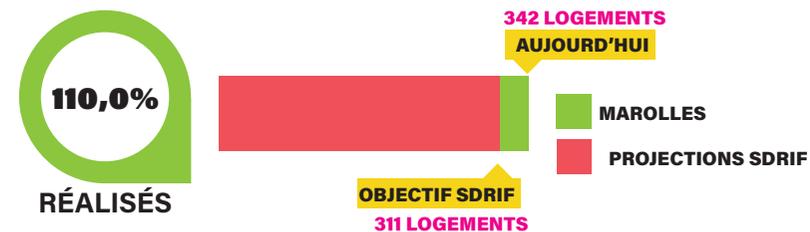
MAROLLES-EN-HUREPOIX ET LE SDRIF

RELIER ET STRUCTURER	
●	Niveau de desserte métropolitain
—	Gare RER C
POLARISER ET ÉQUILIBRER	
●●●●	Secteur à fort potentiel de densification
●●●●●●	Espace urbanisé à conforter (les parties urbanisées de la commune)
●●●●	Secteur d'urbanisation préférentielle
●●●●●●	Quartier à densifier à proximité d'une gare
○	Secteur de développement à proximité des gares
PRÉSERVER ET VALORISER	
R	Continuité : Espace de Respiration (R)
□	Espaces agricoles
■	Espaces boisés et espaces naturels

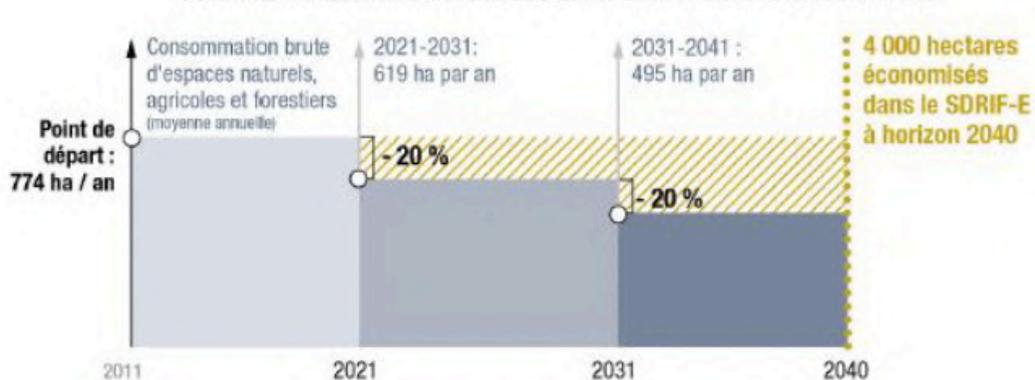
Superficie des espaces urbanisés au sens large en 2012, en hectares		262,70
Superficie de l'ensemble des espaces urbanisés	ESSONNE	44 121,40
	ÎLE DE FRANCE	272 780,20
Superficie des espaces d'habitat en 2012, en hectares		137,70
Superficie des espaces d'habitat individuel et collectif et des jardins individuel	ESSONNE	22 734,90
	ÎLE DE FRANCE	136 297,90
Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare		15,10
Rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012	ESSONNE	23,20
	ÎLE DE FRANCE	40,80
Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare		32
Rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012	ESSONNE	53,70
	ÎLE DE FRANCE	92,10
Parc total de logements en 2013, en logements		2 081,90
Le parc total comprend le parc occupé (principal) et le parc inoccupé (logements vacants et résidences secondaires ou occasionnels)	ESSONNE	526 432,70
	ÎLE DE FRANCE	5 566 984,20

La majoration de 15% demandé par le SDRIF conduit à un objectif de **311 logements supplémentaires à échéance 2030**, à superficie des espaces d'habitat constant.

Le SDRIF de 2013 est actuellement en révision (le SDRIFe est en cours d'enquête publique).



### Vers le « Zéro Artificialisation Nette » en Île-de-France



Enveloppe foncière allouée aux territoires (à date d'arrêt du document)

Enveloppe foncière régionale (à date d'arrêt du document)

83 %

17 %

• 8 295 hectares réservés

Les projets de la transition environnementale

• 1 357 hectares réservés pour le développement des énergies renouvelables, pour l'économie circulaire et pour les services urbains

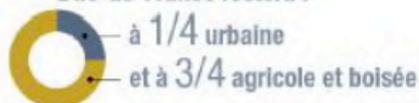
Les projets de mobilité

• 360 hectares réservés pour les infrastructures de mobilité inscrites sur la carte réglementaire

### Et après ?

- -20 % d'artificialisation de 2041 à 2050
- «Zéro artificialisation nette» à partir de 2050

L'Île-de-France restera :



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023  
Source : L'Institut Paris Region

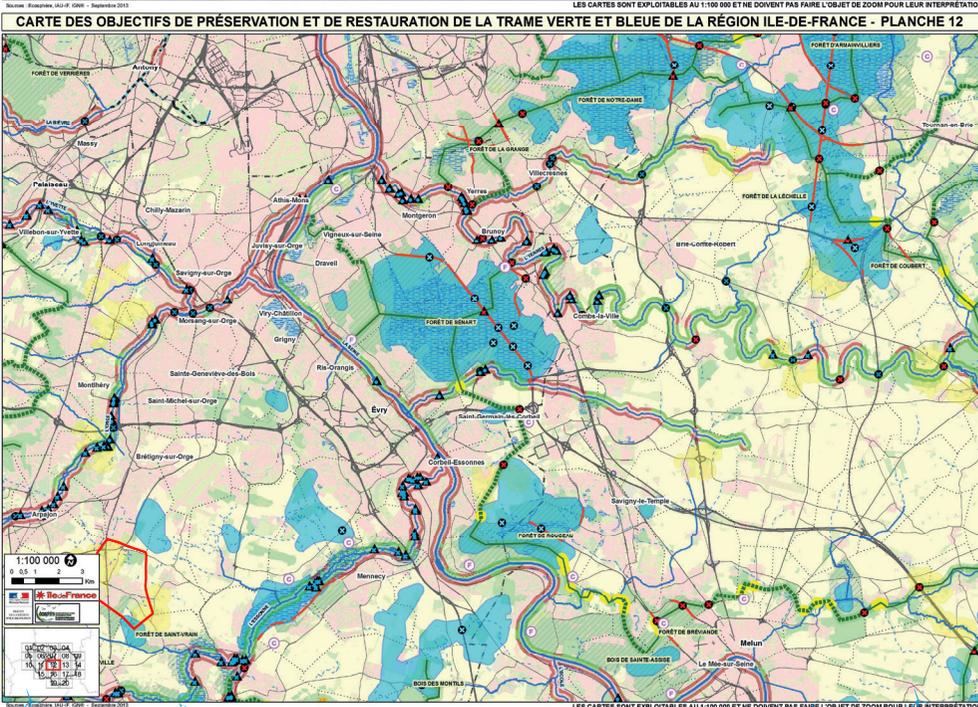
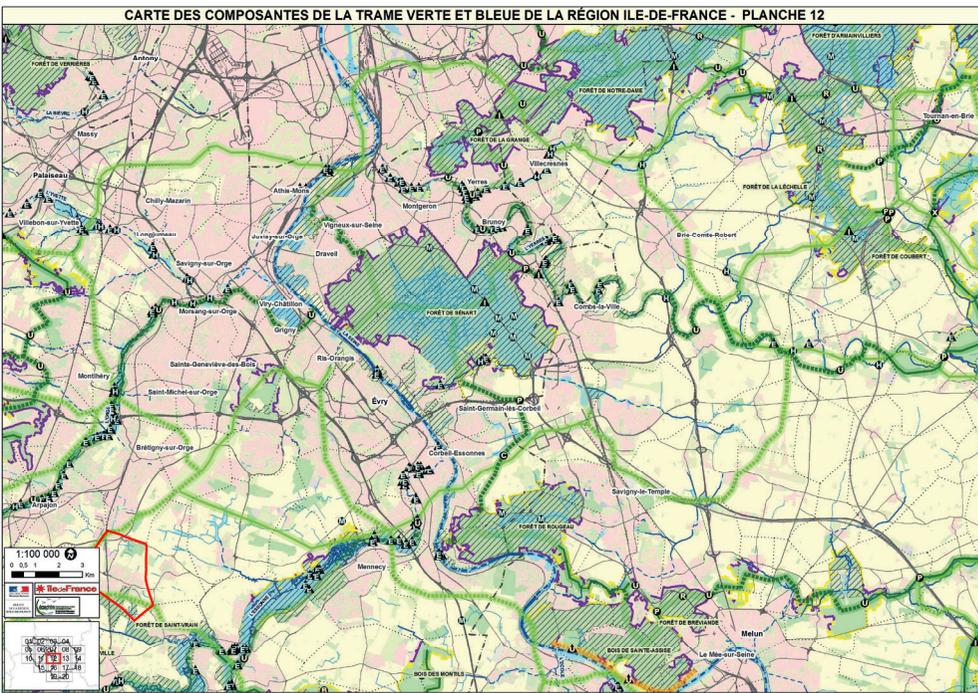
Les capacités d'urbanisation calculées par la Région à l'horizon 2040 sont définies de façon à **respecter la trajectoire régionale suivante** :

- **une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 20% pour la période 2021-2031**, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- **une réduction de l'artificialisation nette de 20% pour les périodes 2031-2040 et 2041-2050**, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- **une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.**

Les franciliens sont invités à porter leur remarque sur le projet de SDRIFe **jusqu'au 16 mars 2024.**

# 02 LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL

## LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE



Le PLU de la commune de Marolles-en-Hurepoix **doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien** approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.

Sur le territoire, on recense :

- la présence d'**un réservoir de biodiversité en continuité** des limites de la forêt régionale de Saint-Vrain, notamment aux lieux-dits les Carrières Rouges, le Parc des Tournelles, les Graviers (sous les lignes à haute tension) ;
- **deux corridors de la sous-trame herbacée**, corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes au Sud et à la pointe Nord-Ouest de la commune ;
- **un corridor et continuum de la sous-trame bleue** à la pointe Sud de la commune.



**01**

## PRÉAMBULE

page 02

**02**

## LES CADRES À INTÉGRER AU PLU COMMUNAL ...

page 09

**03**

## QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

page 16

**04**

## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

page 23

**05**

## LES ORIENTATIONS DU PADD

page 39

# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

## LE CONTEXTE TERRITORIAL

**Population :** 5 607 habitants (RP 2020)

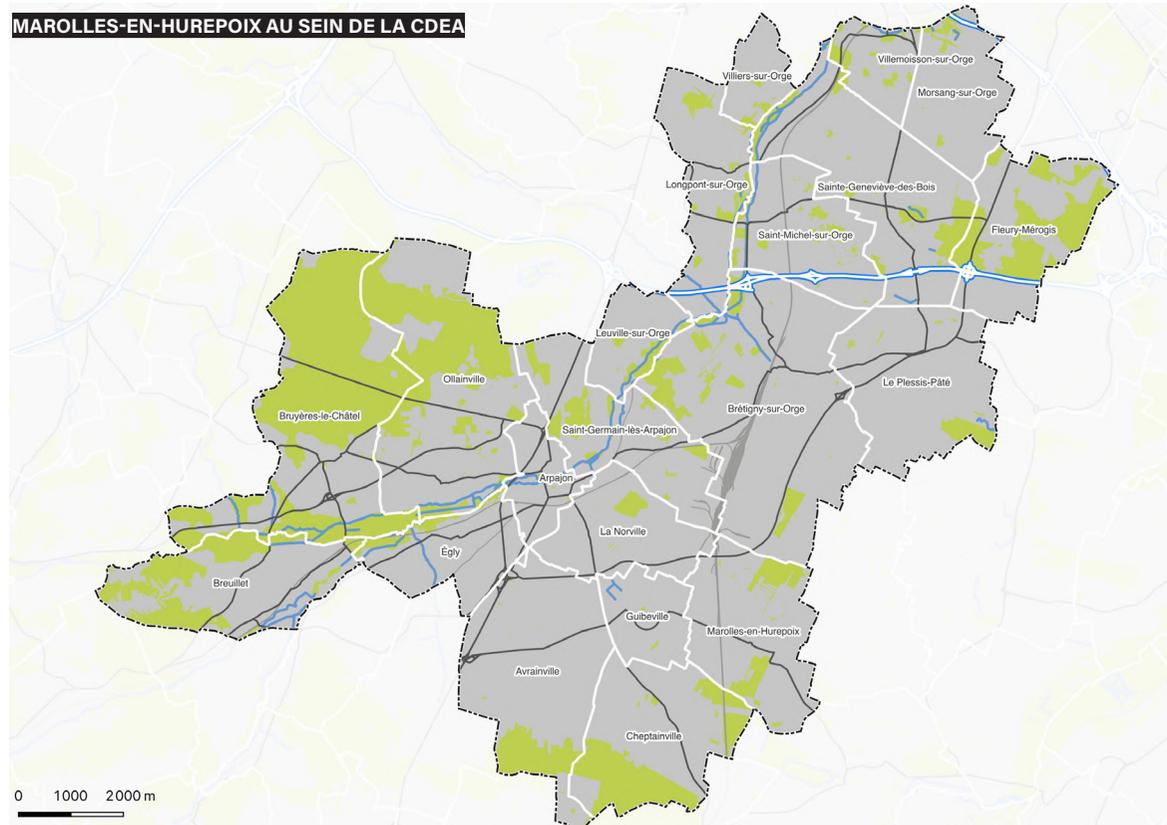
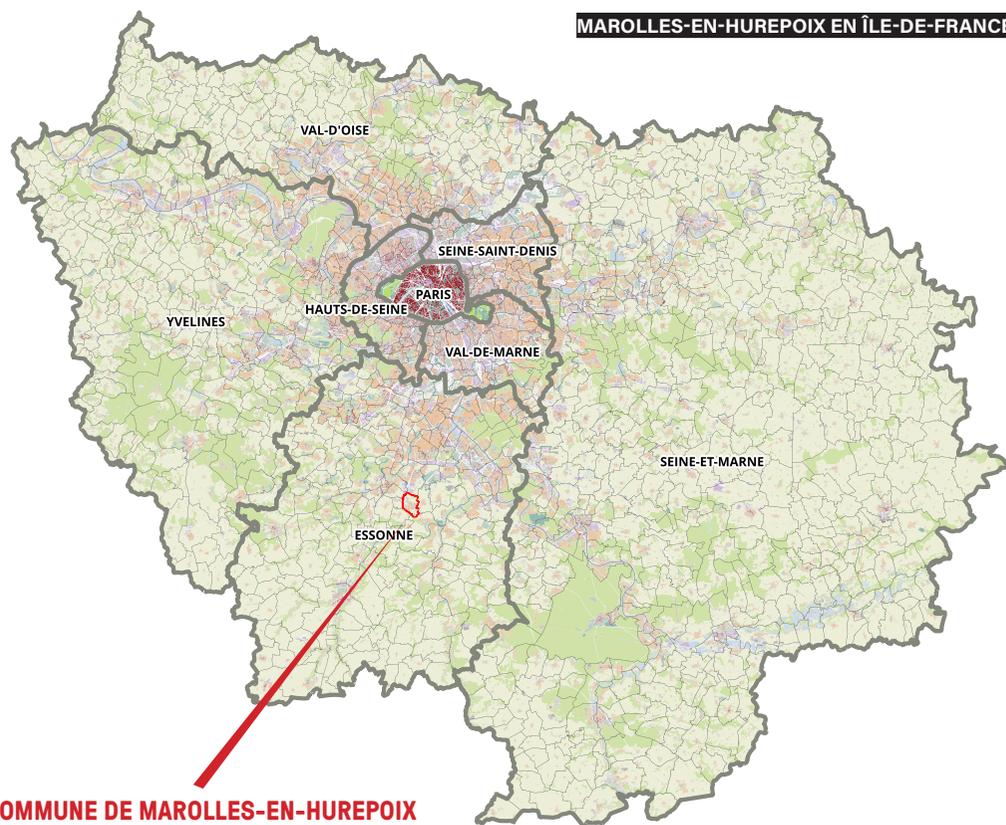
**Superficie :** 653 ha

**Densité :** 867 hab/km<sup>2</sup>

**Population :** 204 454 habitants (RP 2020)

**Superficie :** 13 270 ha

**Création :** 1<sup>er</sup> janvier 2016



### Remarque

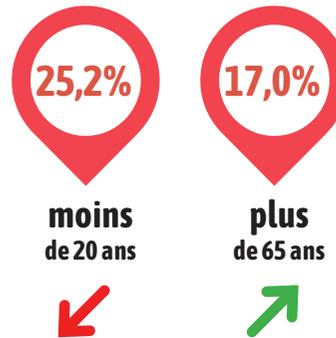
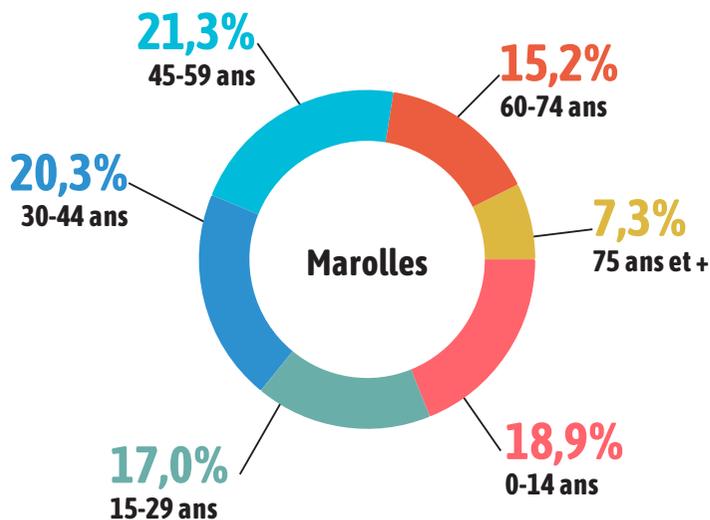
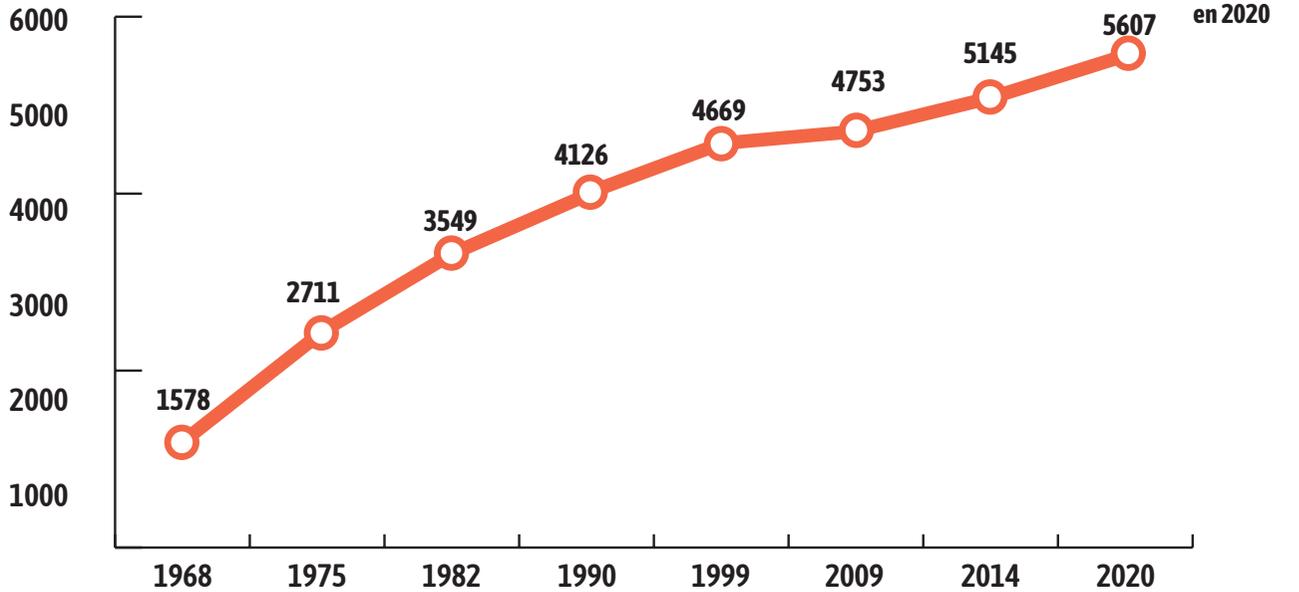
Les données d'analyse statistique développée ci-après émanent des dernières données détaillées de l'insee, à savoir le millésime 2020.

 Marolles-en-Hurepoix, une commune **au sein d'un territoire communautaire dynamique.**

# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

## LA DÉMOGRAPHIE À MAROLLES-EN-HUREPOIX

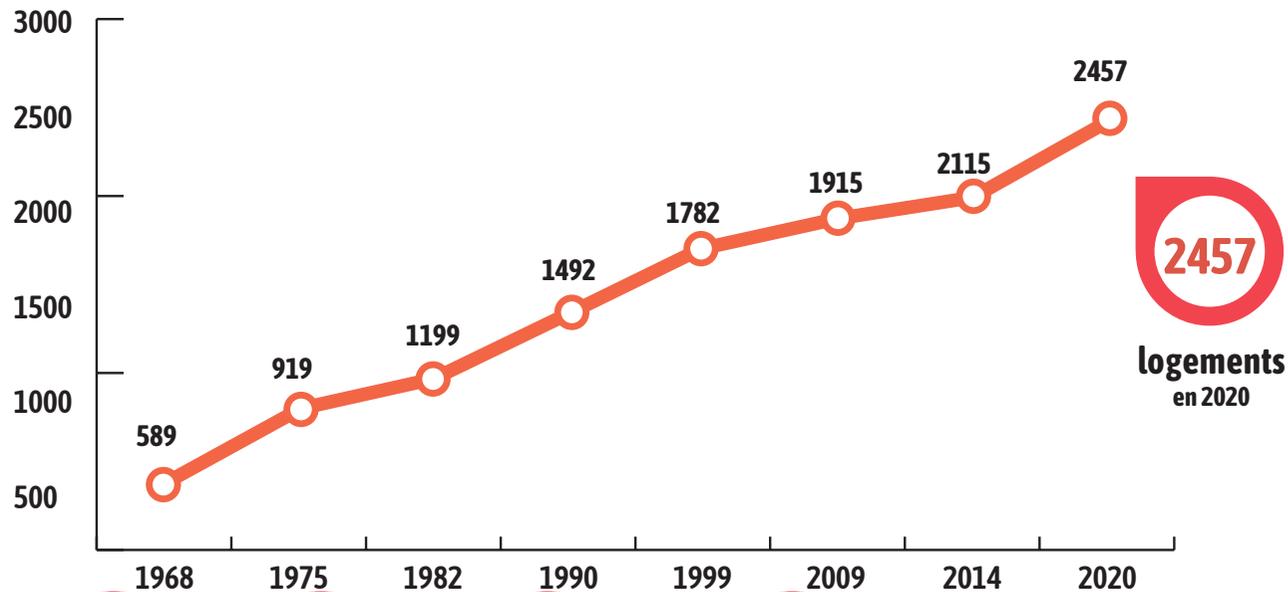
Évolution de la population à Marolles-en-Hurepoix entre 1968 et 2020



- Une **croissance démographique constante** depuis 1968 portée à la fois par un solde naturel et un solde migratoire positifs depuis 2009.
- Une variation annuelle démographique **supérieure à la moyenne communautaire** (+1,44% contre 0,91%).
- La **12<sup>ème</sup> commune en termes de poids démographique**, soit près de 2,74% de la population communautaire.
- Des soldes migratoires et naturels plutôt forts**, supérieurs à la moyenne communautaire.
- Un desserrement des ménages qui s'amplifie** ce qui signifie qu'à logement constant, la ville perd des habitants.
- Une population encore jeune, mais vieillissante.** Entre 2014 et 2020, toutes les classes d'âge inférieures à 45-59 ans diminuent, alors que les autres augmentent.
- Bien que les ménages avec famille demeurent majoritaire (72,3%), on relève **une augmentation des ménages composés d'une seule personne** (27,3%) y compris des familles monoparentales.
- 45,2% des familles n'ont pas d'enfant en 2020** contre 46,4% en 2014 et une baisse des ménages avec plus de 1 enfant.

# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

## LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT



**2457**

logements au total en 2020

**5,6%**

logements vacants en 2020

**57,2%**

logements sous-occupés en 2020

**15,1%**

logements locatifs sociaux en 2022

**2457**

logements en 2020

Un parc de logements en constante évolution avec une reprise dès la mise en application du PLU.

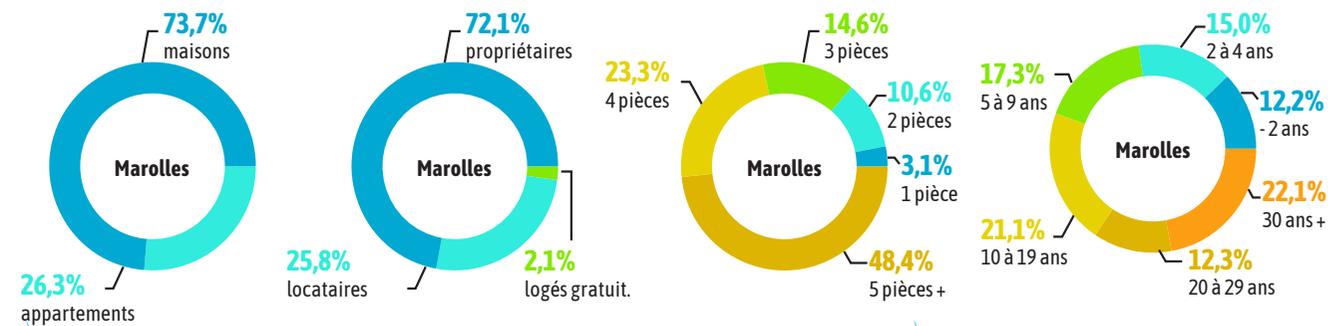
Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales (93,3%).

Un parc de grands logements, composé majoritairement de maisons et occupé par des propriétaires :

- avec plus de 1 logement sur 2 en sous-occupation,
- un parc ancien qui souligne de forts enjeux en matière de rénovation (64,3% construits avant 1990).

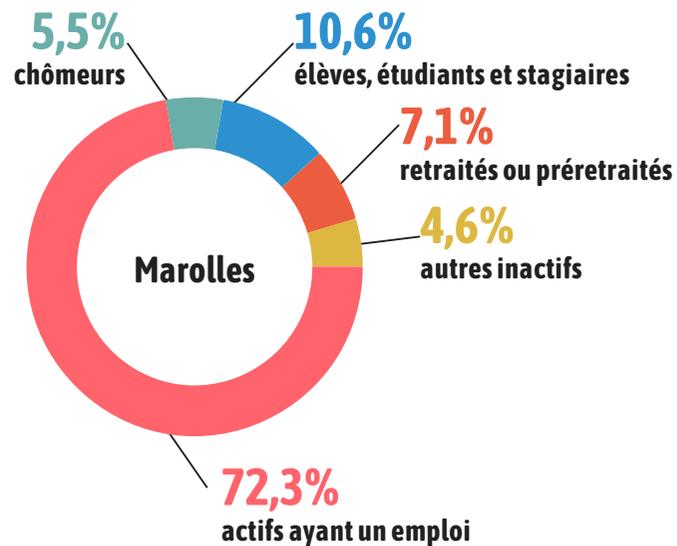
Une commune qui ne satisfait pas encore aux exigences de la Loi SRU en matière de logements locatifs sociaux, mais qui atteint ses derniers objectifs triennaux.

Le profil moyen d'un habitant sur la commune est un propriétaire d'une maison de 4 pièces depuis au moins 5 ans.



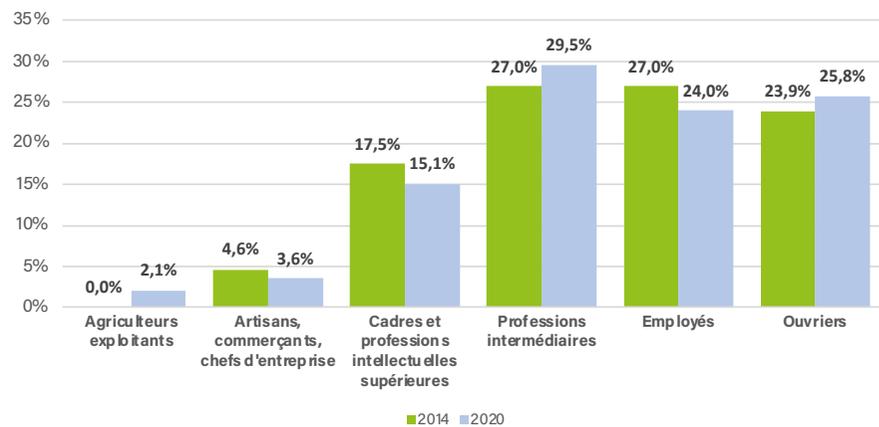
# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

## LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES



- **Une population active en hausse** entre 2014 et 2020 (de 75,9% à 77,8%).
- **Un taux d'activité et un taux d'emploi en hausse** et supérieurs aux moyennes communautaire et départementale :
  - taux d'activité : 77,8% ;
  - taux d'emploi : 72,3%.
- **Un taux de chômage en baisse et plutôt faible** : 7,0% de la population active en 2020. C'est l'un des taux les plus faibles du territoire communautaire.
- **Un profil de population active dominé par les professions intermédiaires** (29,5%) puis les ouvriers (25,8%) et les employés (24,0%).
- L'emploi à Marolles-en-Hurepoix : **une dynamique de croissance avec 1450 emplois en 2020 contre 1203 en 2014** (0,53 emploi pour 1 actif résidant dans la zone).
- **Une prédominance des emplois salariés, 94,4% en 2020.**
- **Un peu plus d'1/10 des actifs travaillent sur la commune**, mais ce taux augmente par rapport à 2014.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle



### Remarque

Le **taux d'activité** est le rapport entre les actifs et la population en âge de travailler.

Le **taux d'emploi** correspond au rapport entre les actifs occupés et la population en âge de travailler.

# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

## LE TISSU ÉCONOMIQUE

### 3 zones d'activités économiques présentes sur le territoire :

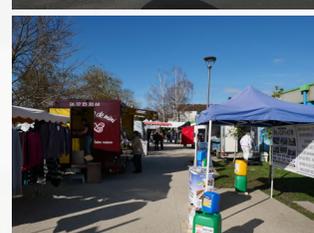
- la zone d'activités de la Marnière ;
- la zone d'activités du Cesame ;
- et la frange de sud de la zone commerciale de Brétigny-sur-Orge.

### Une 30<sup>aine</sup> de commerces de proximité variés ainsi qu'un marché.

- BANQUE
- AGENCE IMMOBILIÈRE
- SOINS / BEAUTÉ
- COMMERCE ALIMENTAIRE
- BAR/RESTAURATION
- PHARMACIE
- BOULANGERIE
- AUTRES COMMERCES/SERVICES
- MÉDICAL
- MARCHÉ



établissements en 2020



# 03 QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

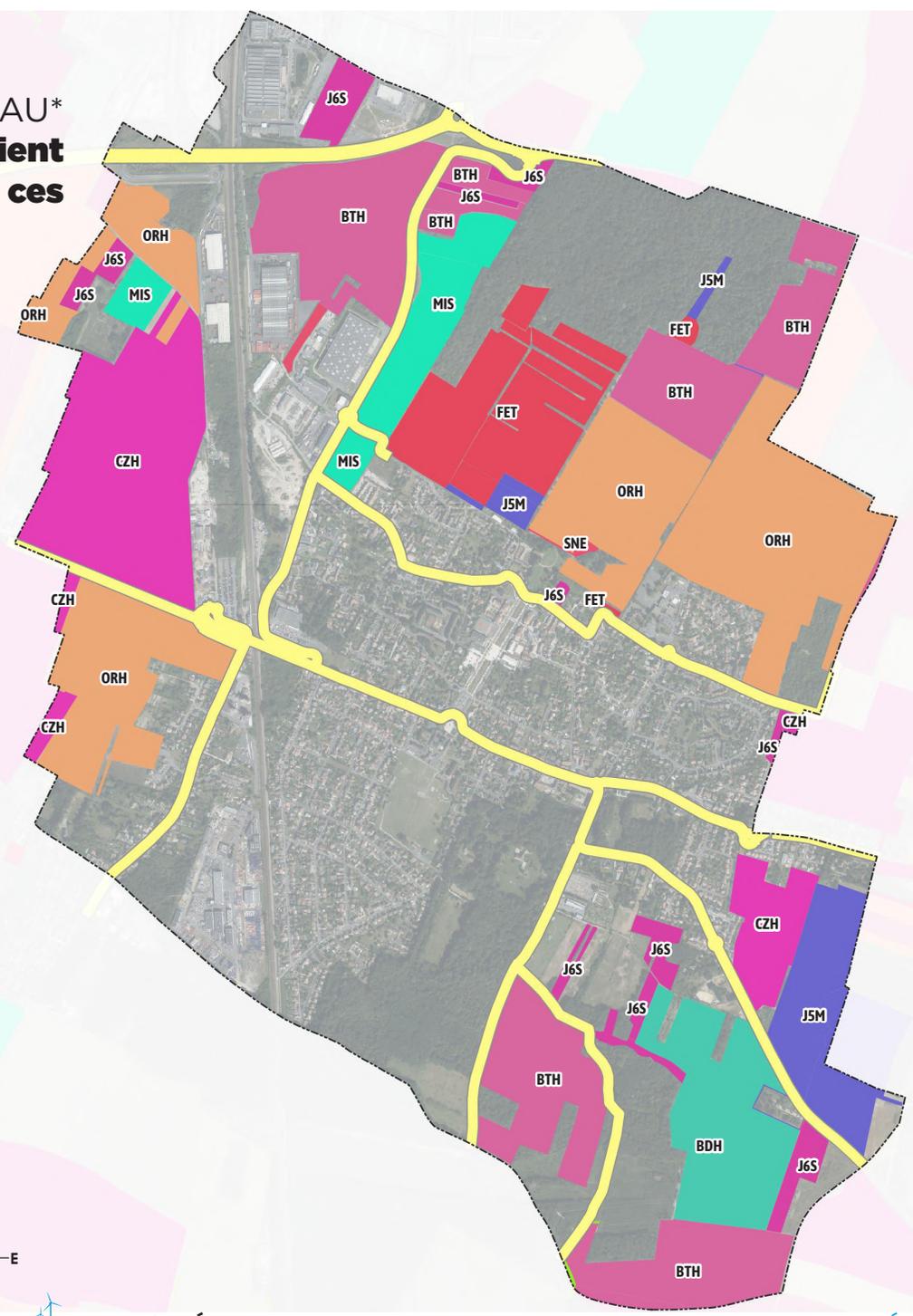
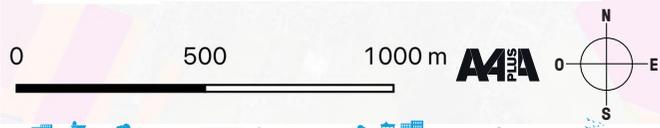
## L'AGRICULTURE

Malgré une certaine déprise en terme de SAU\* depuis 1988, **l'activité agricole se maintient plutôt bien sur le territoire communal ces dernières années.**

\*: Surface agricole utile

2010	2020	
2 exploitations	3 exploitations	▲ +50%
238 ha surface agricole utile	242 ha surface agricole utile	▲ +1,7%

-  SIÈGE D'EXPLOITATION
-  CHEMINEMENTS ENGINS AGRICOLES
-  BDH BLÉ DUR D'HIVER
-  BTA BANDE TAMPON
-  BTH BLÉ TENDRE D'HIVER
-  CZH COLZA D'HIVER
-  FET FÉTUQUE DE 5 ANS OU MOINS
-  J5M JACHÈRE DE 5 ANS OU MOINS
-  J6S JACHÈRE DE 6 ANS OU PLUS DÉCLARÉE COMME SURFACE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
-  MIS MAÏS
-  ORH ORGE D'HIVER
-  SNE SURFACE AGRICOLE TEMPORAIREMENT NON EXPLOITÉE





**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES CADRES À INTÉGRER  
AU PLU COMMUNAL ...**

page 09

**03**

**QUELQUES ÉLÉMENTS  
DU DIAGNOSTIC**

page 16

**04**

**L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

page 23

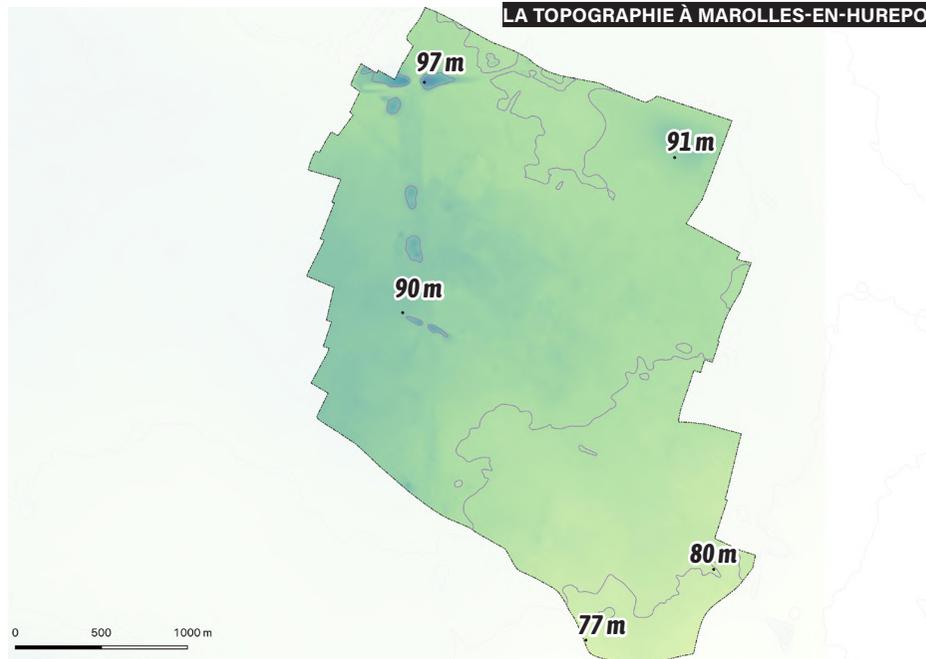
**05**

**LES ORIENTATIONS DU  
PADD**

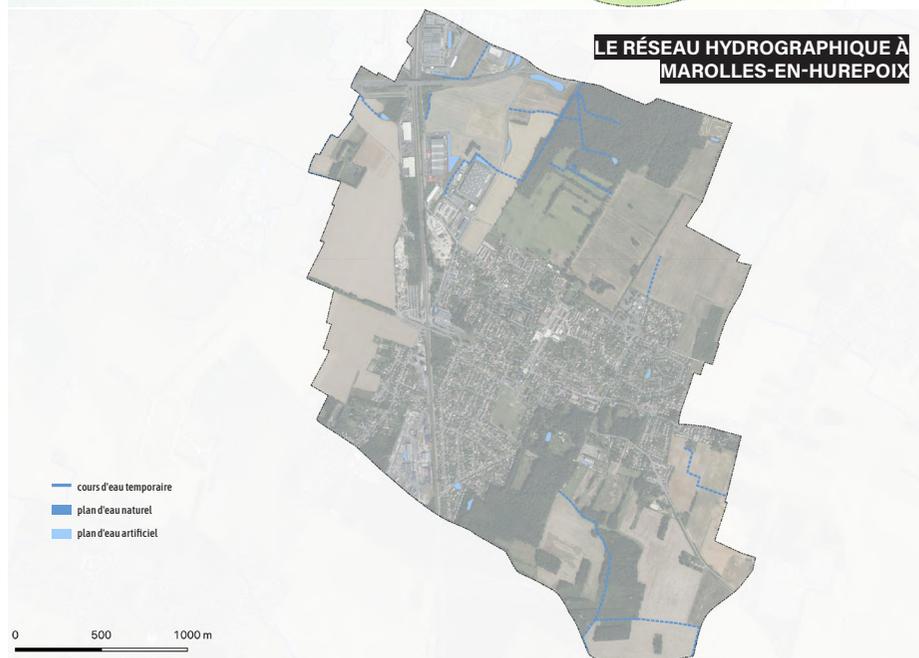
page 39



LA TOPOGRAPHIE À MAROLLES-EN-HUREPOIX



LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À MAROLLES-EN-HUREPOIX



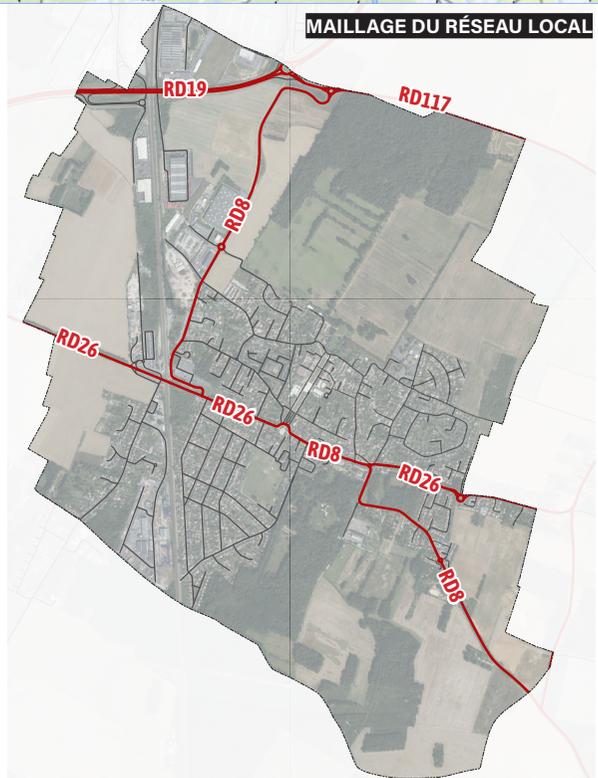
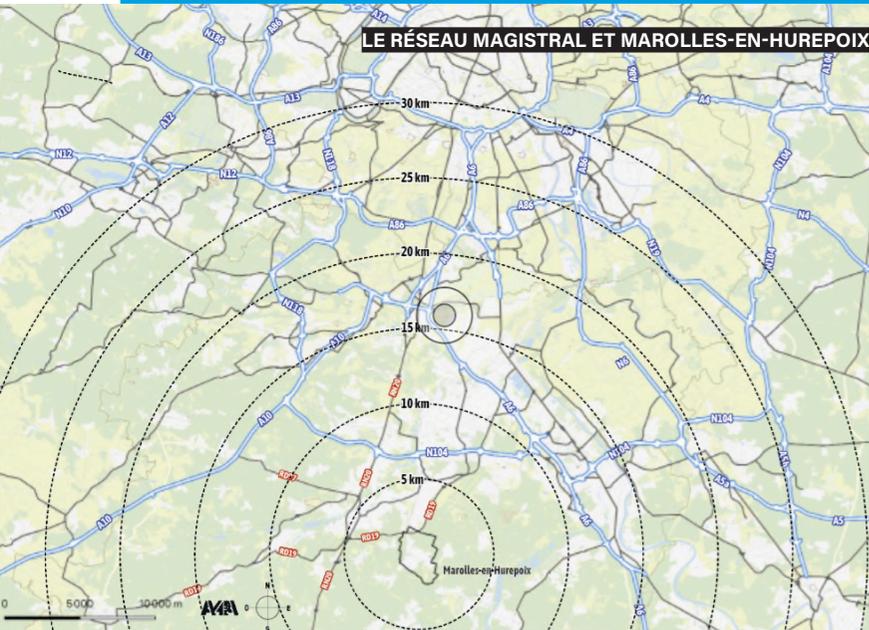
un relief plutôt plat qui occasionne de belles perspectives sur le grand paysage agricole, mais qui dicte une vigilance quant à l'intégration des constructions.

un faible réseau hydrographique complété par quelques mares.



# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## DESSERTE ET MAILLAGE ROUTIER



Bien qu'aucun axe majeur ne traverse la commune, **Marolles-en-Hurepoix bénéficie toutefois d'une excellente desserte**, étant à proximité de :

- l'autoroute **A10** ;
- l'autoroute **A6** ;
- la **RN104** ;
- la **RN20**.

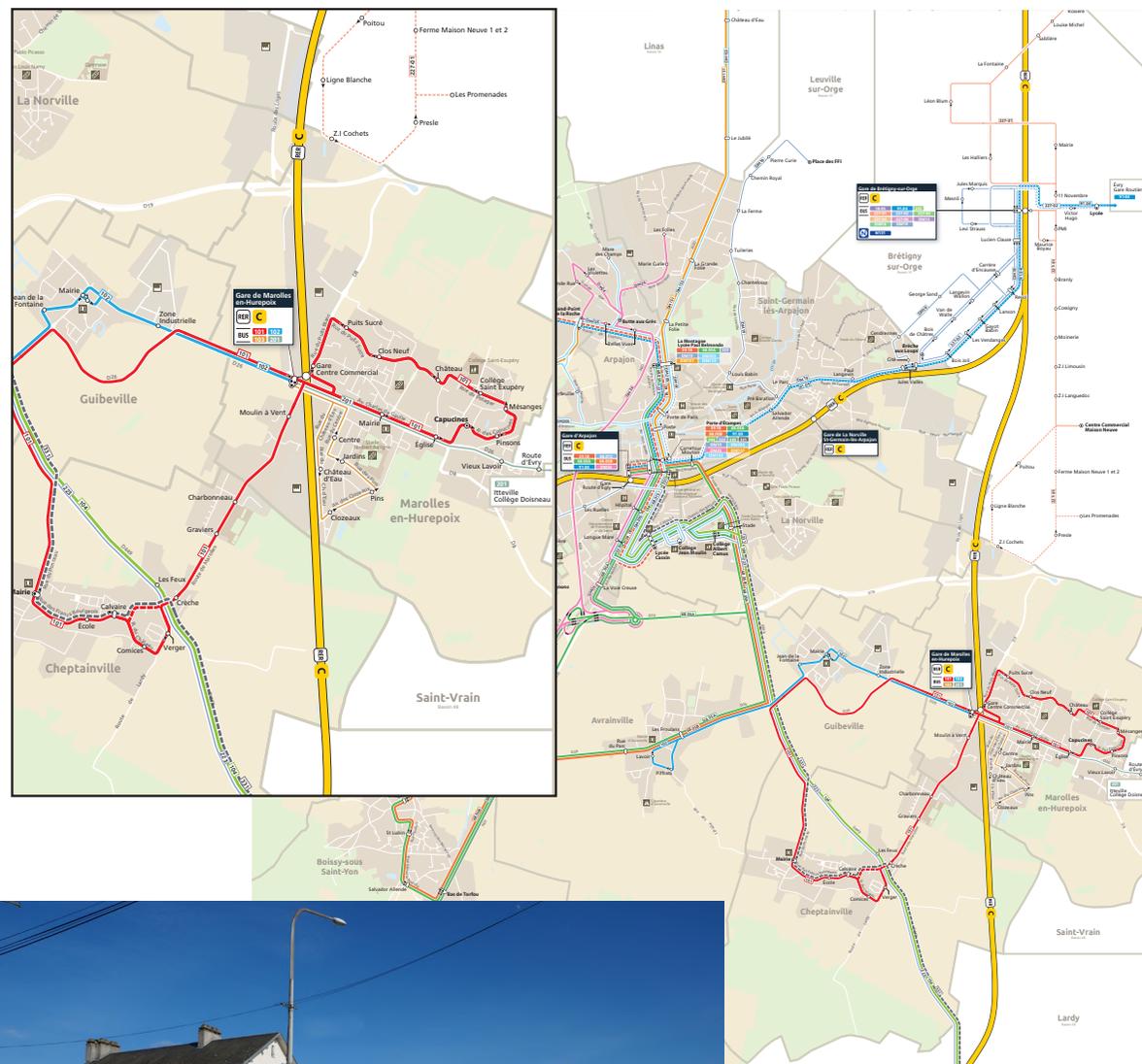
**Une desserte locale maillée et hiérarchisée :**

- la **RD19** qui permet de se reconnecter à la RN104 ;
- la **RD8** qui relie Itteville à Brétigny-sur-Orge ;
- la **RD26** reliant la commune à Corbeil-Essonnes et Arpajon.

**L'ensemble du tissu est desservi par des voies secondaires ou tertiaires** qui parfois finissent en impasse (lotissements).

# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## UNE OFFRE EN TRANSPORTS EN COMMUN IMPORTANTE



La commune de Marolles-en-Hurepoix **est desservie par plusieurs lignes de bus** :

- **ligne 101** : Gare de Marolles-en-Hurepoix/ Cheptainville ;
- **ligne 102** : Gare de Marolles-en-Hurepoix/ Guibeville / Avrainville ;
- **ligne 201** : Gare de Marolles-en-Hurepoix / Collège Doisneau d'Itteville ;
- **ligne 4301** : Gare de Marolles-en-Hurepoix / Gare de Ballancourt.

La **ligne 103 a été supprimée** le 8 janvier 2024.

La commune est située dans l'aire d'action du **transport à la demande (ligne 6** : Marolles-en-Hurepoix / Arpajon).

Enfin, **la commune est desservie par une gare du réseau RER C**.

# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

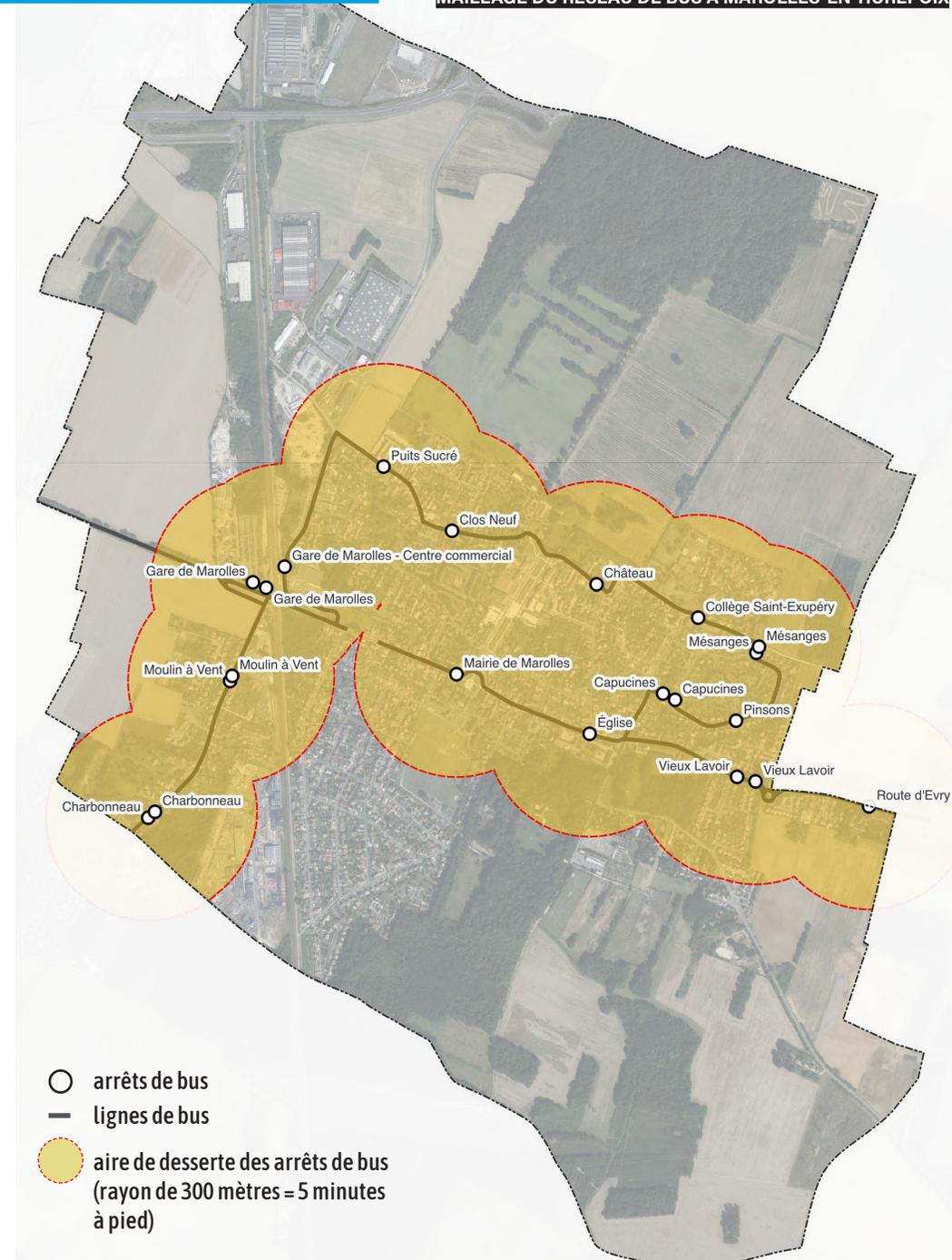
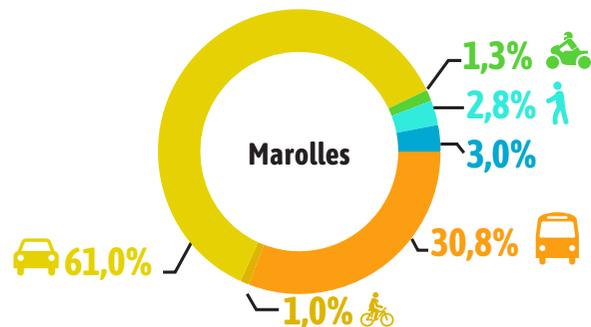
## UNE OFFRE EN TRANSPORTS EN COMMUN IMPORTANTE

MAILLAGE DU RÉSEAU DE BUS À MAROLLES-EN-HUREPOIX

Une desserte des bus assez efficace puisqu'une large partie du territoire est desservie par un arrêt de bus. Notons néanmoins **quelques problématiques relative à la fréquence des navettes.**

Notons aussi que depuis la suppression de la ligne 103, les résidents du lieu-dit Les Carrières Rouges sont moins bien desservis en matière de transports en commun.

De fait, il est logique de constater que **les principaux trajets emploi-domicile s'effectue encore par le biais d'un véhicule motorisé individuel.**



# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## UN BON MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES



Les aménagements relatifs aux mobilités douces sont **particulièrement présents à Marolles-en-Hurepoix**.

**Une commune engagée** dans le développement des pratiques concernant les mobilités douces en lien :

- avec la **généralisation du 30 km/h** depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021 ;
- avec le **Plan Vélo** adopté par le Conseil communautaire le 17 décembre 2020 ;
- avec le **Plan Vélo** du Département voté le 28 mai 2018.



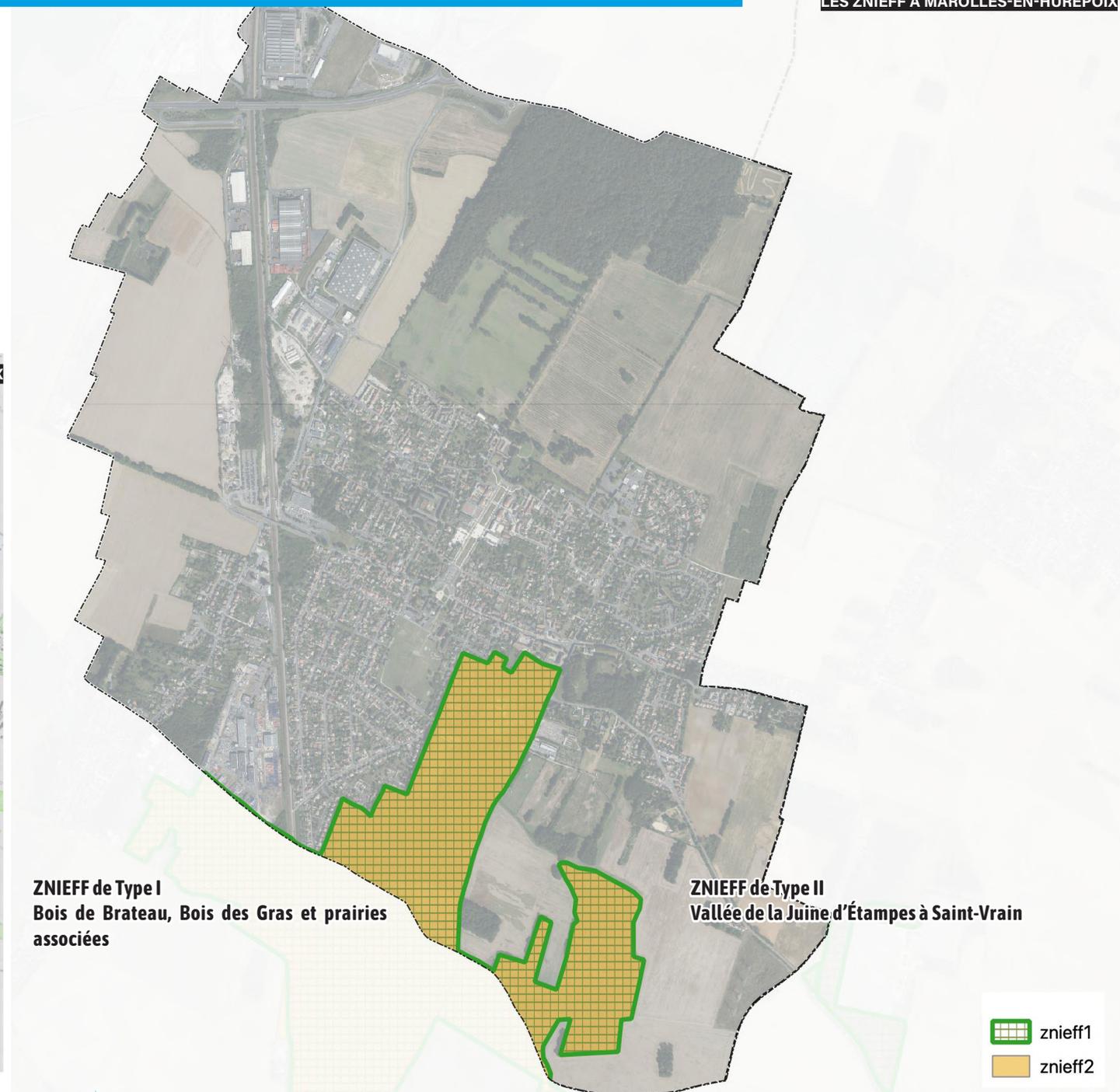
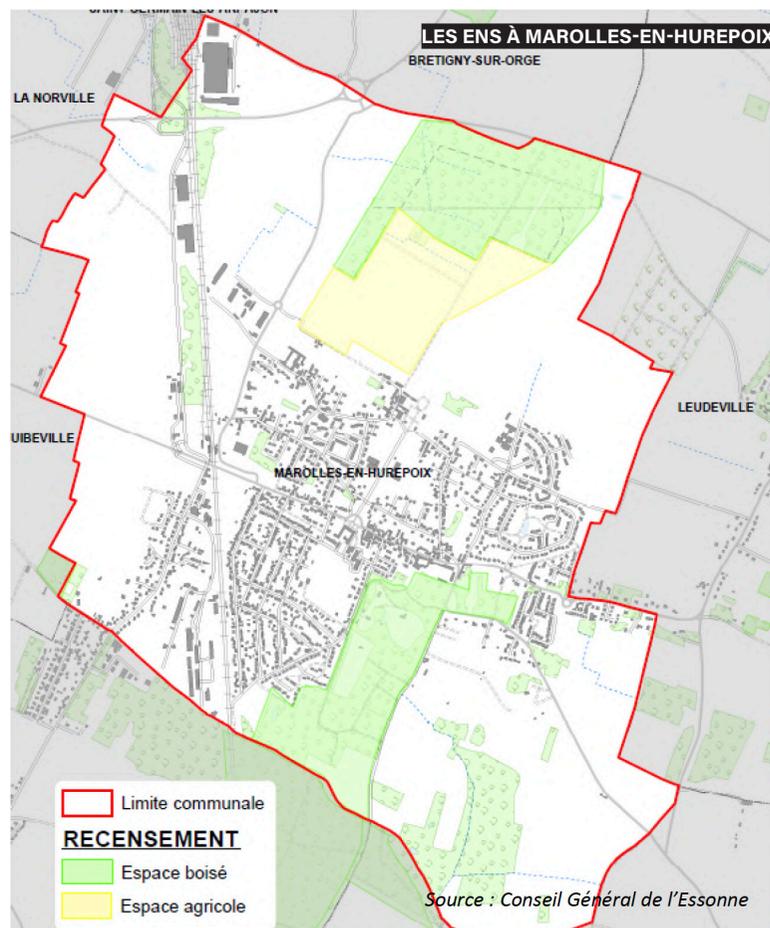
# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES PEU IMPORTANTS ...

LES ZNIEFF À MAROLLES-EN-HUREPOIX

2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) au Sud du territoire.

Certains espaces boisés et agricoles inscrits au titre des **Espaces Naturels Sensibles du département.**



L'atlas des paysages de l'Essonne précise que la commune appartient :

- à l'ensemble paysager du **centre Essonne** ;
- et au sein de l'**unité de paysage du Plateau de Marolles**.

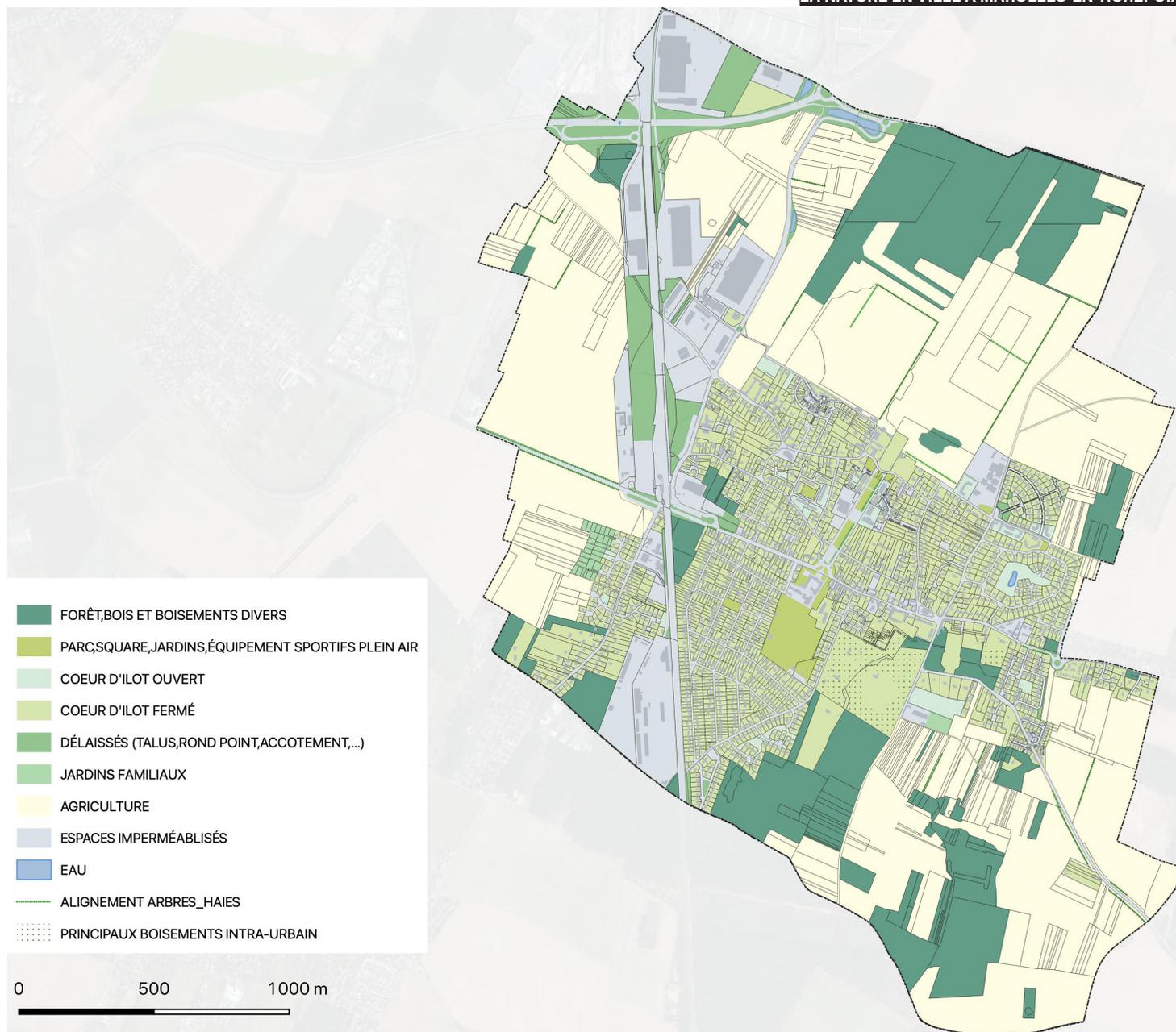
Procédant du relief, le paysage local de Marolles-en-Hurepoix se décline en **2 grandes unités paysagères** :

- **le plateau agricole** ;
- **et les massifs boisés** ponctuant le plateau.

Toutefois des **éléments de coupures multiples** avec la voie ferrée et les lignes électriques.

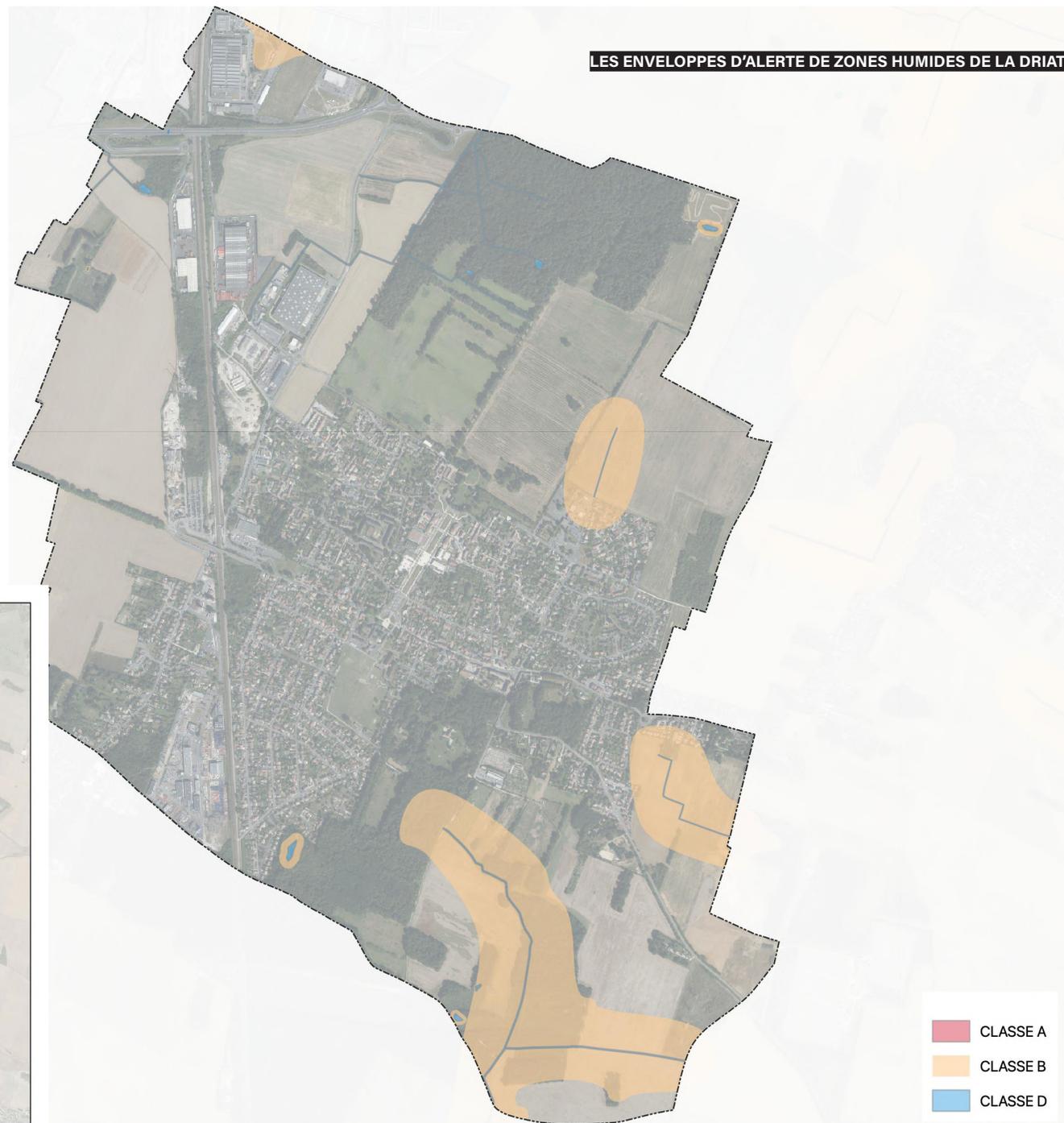


**Une densité végétale notable au sein des tissus urbains** au travers des parcs, des cœurs d'îlots ouverts ou encore des micro boisements...





 **Un inventaire des zones humides** en plus des enveloppes d'alerte de zones humides de la région île-de-France.



### L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES DU SAGE ORGE YVETTE



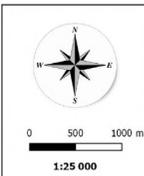
Cartographie des zones humides avérées & probables du SAGE Orge-Yvette

MAROLLES-EN-HUREPOIX

25/10/2019

#### LEGENDE :

-  Zones humides avérées
-  Zones humides probables
-  Réseau hydrographique



Sources : IGN BDCHM, Etude des zones humides du SAGE Orge-Yvette, 2019

# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

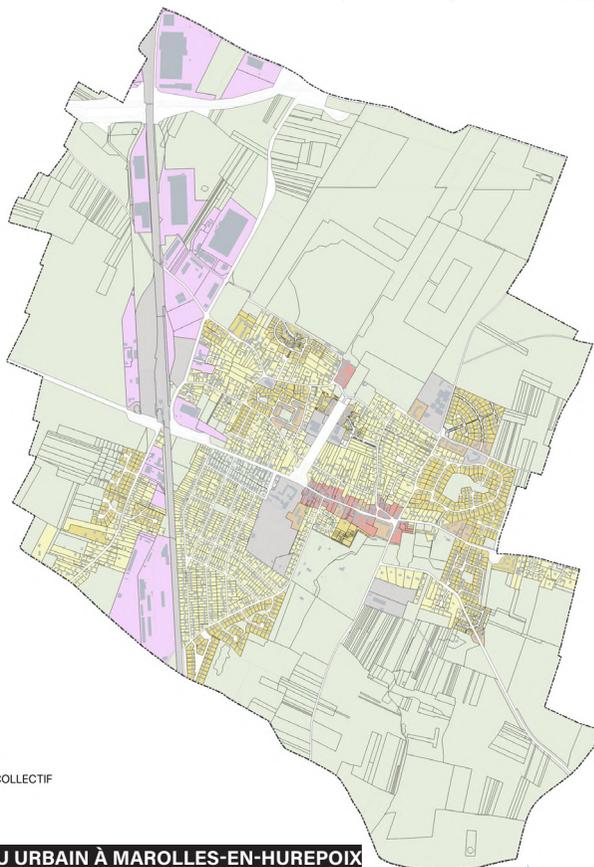
## UNE STRUCTURATION URBAINE SIMPLE

ANTE XXE S.

1ÈRE MOITIÉ XXE S.

2ÈME MOITIÉ XXE S.

POST 2000



LE TISSU URBAIN À MAROLLES-EN-HUREPOIX



Une évolution de l'urbanisation qui s'est opérée par vagues successives à partir des noyaux historiques.

Un tissu urbain hétérogène mettant en avant 3 fonctions principales : la ville résidentielle, la ville active et la ville agréable.

Un tissu urbain avec plusieurs polarités :

- un pôle d'équipements de proximité dans le centre-ville ;
- 3 pôles d'activités économiques.





- Aucun périmètre de sensibilité archéologique sur le territoire.
- Aucun Monument Historique sur le territoire.
- En revanche, la commune bénéficie d'un important petit patrimoine qu'il convient de préserver face aux mécanismes de pression foncière.



48

éléments recensés dans le PLU



LES PROTECTIONS PATRIMONIALES À MAROLLES-EN-HUREPOIX

Monument de la Croix Boissée

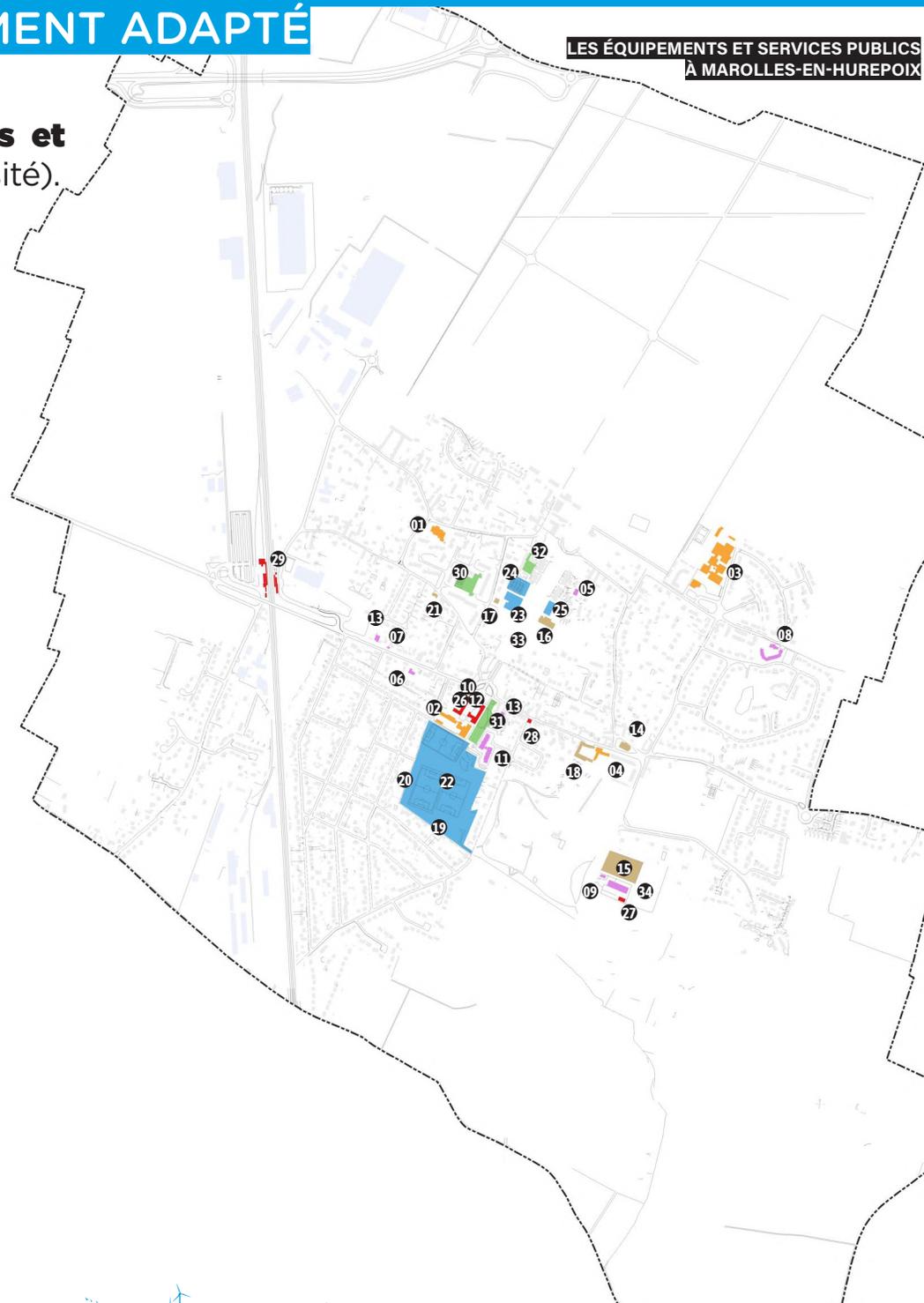
Périmètre Délimité des Abords de l'Obélisque de Saint-Vrain



# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ADAPTÉ

**Une bonne offre en équipements et services publics** (répartition, diversité).



### ÉQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET PETITE ENFANCE

- 01 école maternelle Gaillon
- 02 groupe scolaire Roger Vivier
- 03 collège Saint Exupéry
- 04 centre de loisirs

### ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ, SOCIAUX ET DE SÉCURITÉ

- 05 maison médicale
- 06 centre dentaire
- 07 clinique vétérinaire
- 08 Gendarmerie Nationale
- 09 centre d'Incendie et de Secours
- 10 Police Municipale
- 11 résidence personnes âgées
- 12 CCAS
- 13 Pharmacie

### ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS

- 14 église paroissiale Notre-Dame-de-l'Assomption
- 15 cimetière communal
- 16 salle des fêtes François des Garets
- 17 salle Mille Club
- 18 médiathèque Jean Farges
- 19 maison des jeunes Atlan 13
- 20 foyer polyvalent
- 21 école de musique

### ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

- 22 stade Norbert Batigne
- 23 Cosec
- 24 terrain de tennis extérieur
- 25 terrain de tennis couvert

### ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET PARAPUBLICS

- 26 mairie
- 27 centre technique municipal
- 28 la Poste
- 29 la gare

### PARCS PUBLICS

- 30 parc de Gaillon
- 31 allée du parc
- 32 square Roland Garros
- 33 esplanade Lieutenant Agoutin
- 34 jardins familiaux

ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET PARAPUBLICS

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE PETITE ENFANCE

ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ, SOCIAUX ET DE SANTÉ

ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET CULTURELS

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

PARCS ET JARDINS

0 500 1000 m

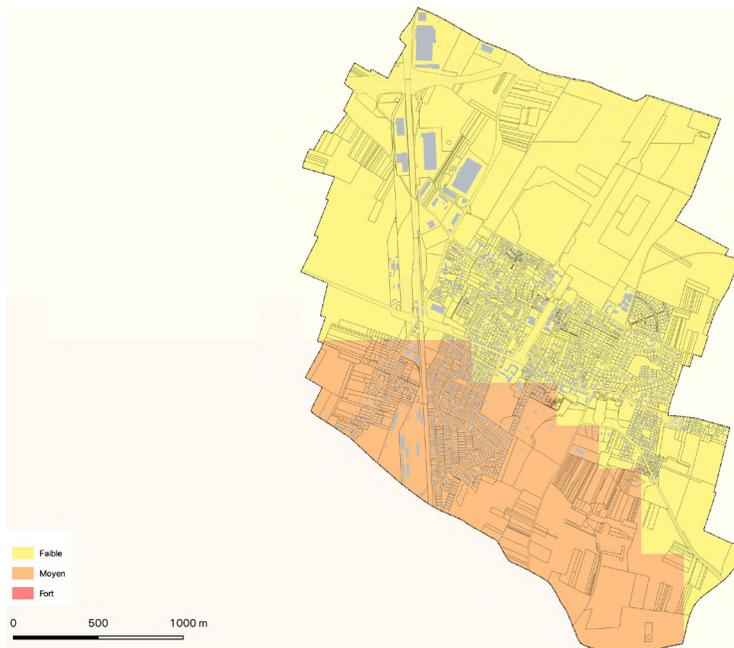
# 04 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### LES ALÉAS DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



### LES RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES

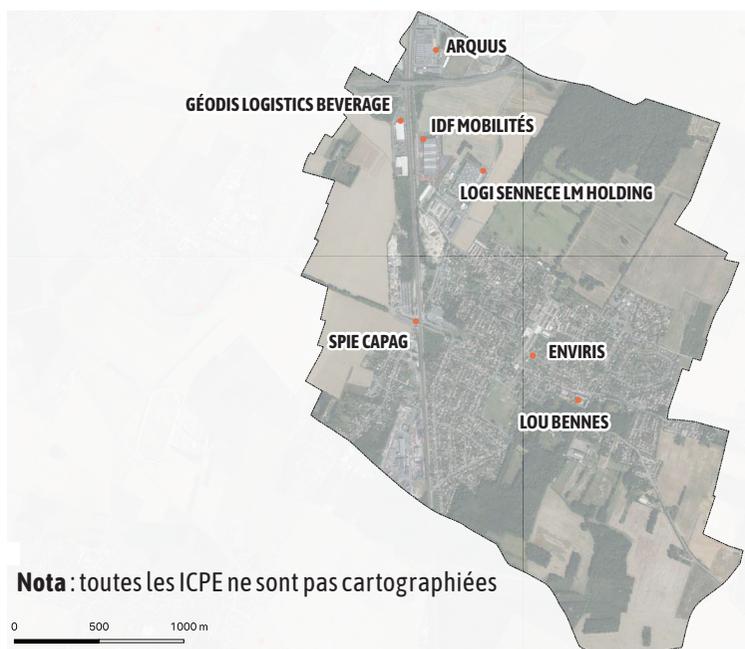


Des risques de mouvements de terrain avec **l'aléa retrait-gonflement des argiles (moyen sur tout le territoire)**.

Un risque radon **faible** (niveau 1).

Un risque sismique **très faible** (niveau 1).

**La commune n'est pas soumise à des risques d'inondation**, néanmoins il existe **un risque de remontée de nappes faible à moyen** (plus particulièrement dans le sud).



**15 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**.

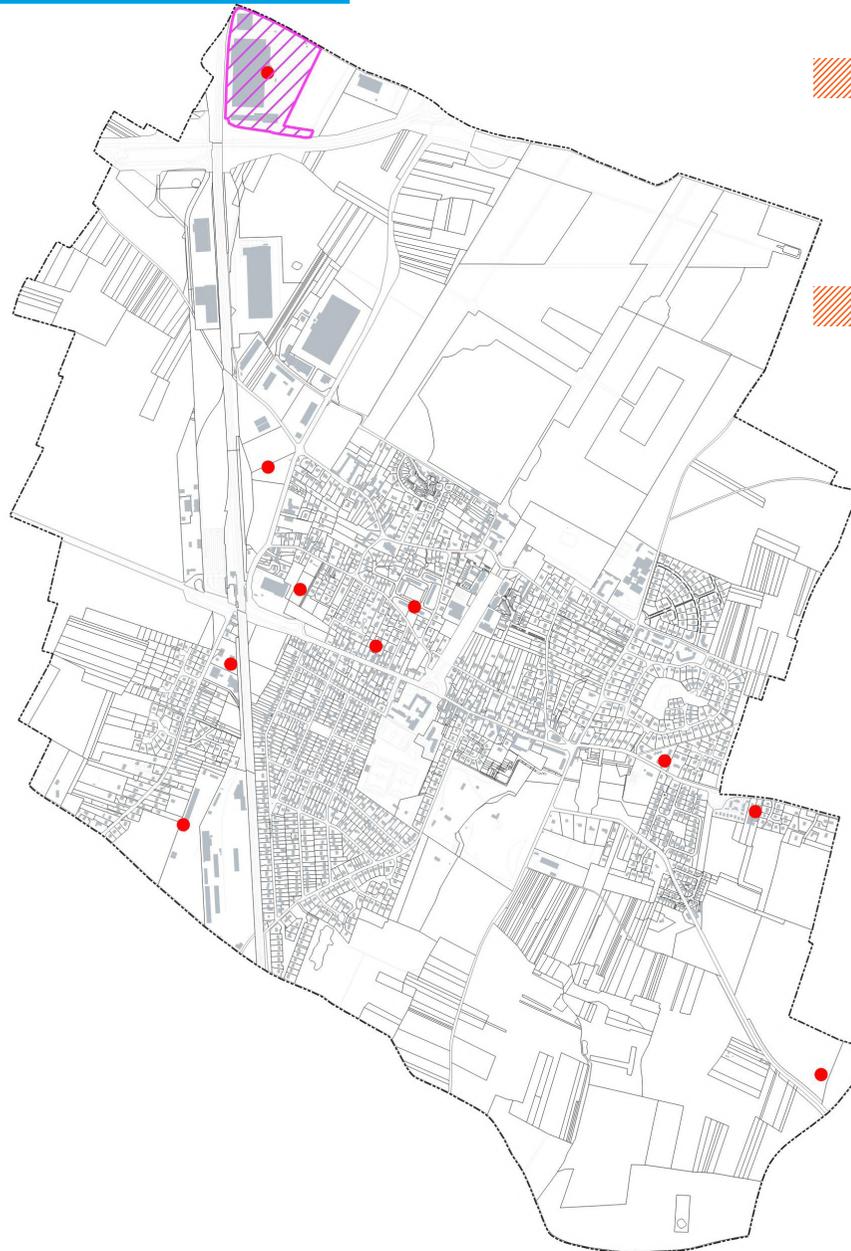
**1 canalisation de Transport de Matières Dangereuses (TDM) :**

- passage d'une canalisation de transport de gaz naturel.

Nota : toutes les ICPE ne sont pas cartographiées

### LES ICPE

### LES TRANSPORTS DE MATIÈRE DANGEREUSES



La commune de Marolles-en-Hurepoix est exposée à **1 seul site pollué ou potentiellement pollué et 10 anciens sites industriels ou activités de services.**

**Une bonne qualité de l'air et de l'eau** d'après les analyses d'Airparif et de l'ARS.

■ ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

▨ SITES ET SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

0 500 1000 m

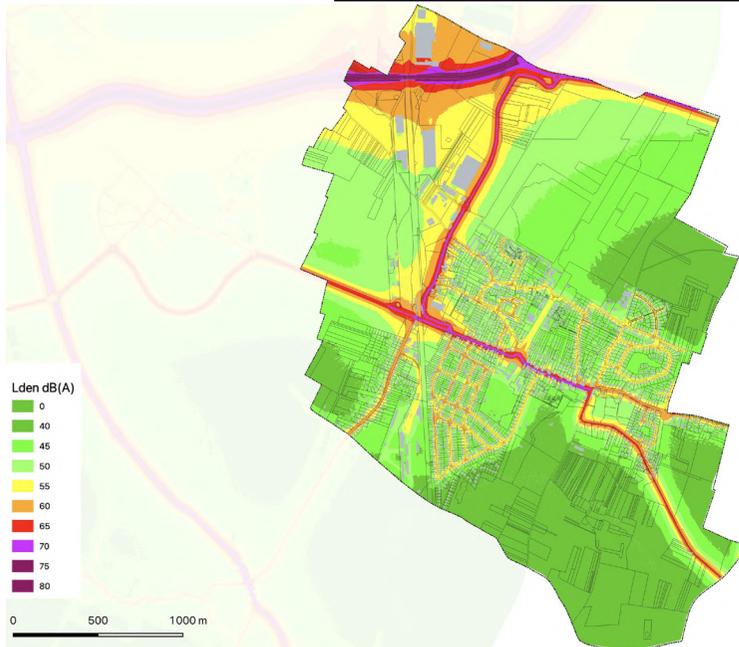
LES SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS



### LE CLASSEMENT SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



### LE PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT SUR L'ENVIRONNEMENT



Par arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au **classement sonore du réseau routier départemental** dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, les **RD8**, **RD19** et **RD117** ont été identifiées sur le territoire de Marolles-en-Hurepoix.

Par arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003 relatif au **classement sonore du réseau ferroviaire**, la ligne **RER C** a été identifiée sur le territoire.

Intégration au PLU de la **carte stratégique de bruit (CBS)**, de la carte **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**.



**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES CADRES À INTÉGRER  
AU PLU COMMUNAL ...**

page 09

**03**

**QUELQUES ÉLÉMENTS  
DU DIAGNOSTIC**

page 16

**04**

**L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

page 23

**05**

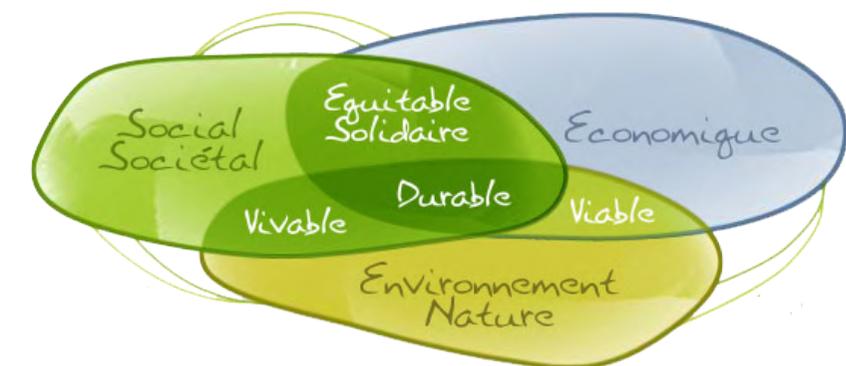
**LES ORIENTATIONS DU  
PADD**

page 39



«Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs»

Rapport Brundtland, 1987.



Le **PADD est un document «politique»** qui traduit les grandes orientations du projet de ville. C'est aussi le seul document de la procédure qui fait **l'objet d'un débat au sein du conseil municipal**.

Sa forme et son rendu sont **libres**, il doit cependant être **simple, généraliste et compréhensible** par tous.

**Le PADD définit :**

- les **orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,**
- les **orientations générales** concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, **le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



### AXES

28 ORIENTATIONS



#### la ville durable et exigeante

Faire de Marolles-en-Hurepoix un territoire exigeant et exemplaire en matière «d'écologie urbaine»

6

#### la ville nature

Favoriser la biodiversité du territoire en préservant et valorisant les éléments singuliers des milieux naturels et du paysage de la commune.



1

#### la ville mobile

Favoriser la mobilité pour tous tout en s'attachant à développer les mobilités durables.



2

3

#### la ville solidaire et résiliente

Répondre aux enjeux d'un territoire de cohésion pour le bien-vivre ensemble



5

#### la ville structurée et équilibrée

Assurer un développement urbain maîtrisé et organisé pour une ville à taille humaine



4

#### la ville dynamique

Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement



### 1 FAVORISER LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE EN PRÉSERVANT ET VALORISANT LES ÉLÉMENTS SINGULIERS DES MILIEUX NATURELS ET DU PAYSAGE DE LA COMMUNE

- PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS MAJEURS DU TERRITOIRE : VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE
- CONSOLIDER LA TRAME VERTE DANS UN TERRITOIRE PARFOIS FRAGMENTÉ
- ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI SOIT MIEUX INTÉGRÉ AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT
- PROMOUVOIR LE VERDISSEMENT DE LA VILLE

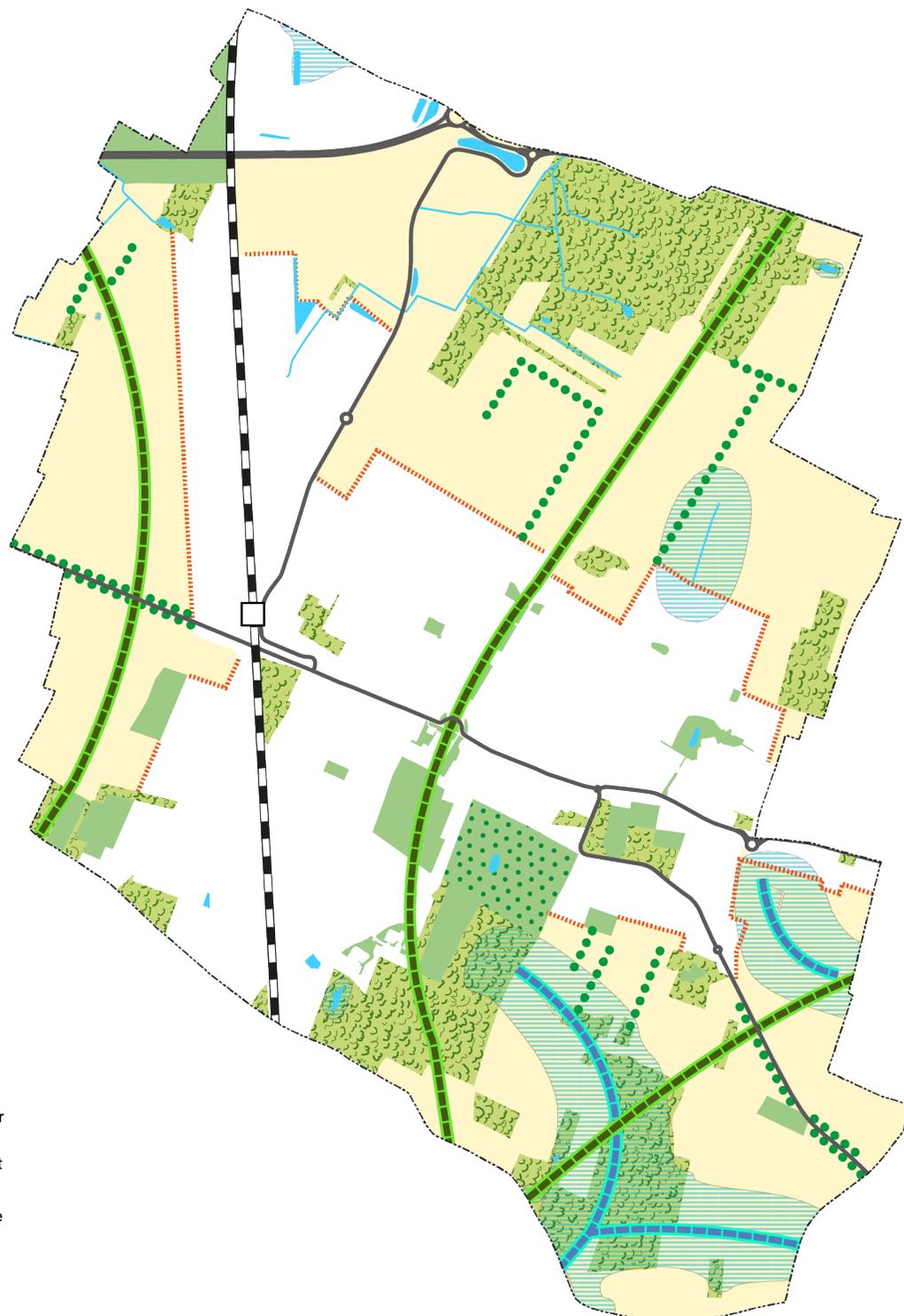
#### Axe #1 : la ville nature

-  protéger les milieux boisés et forestiers les plus significatifs, véritables réservoirs de biodiversité
-  espaces naturels/espaces de respiration du tissu urbain à qualifier pour développer la trame verte
-  préserver / constituer la trame verte de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques
-  préserver / constituer la trame bleue de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques
-  mares, cours d'eau et plans d'eau à préserver pour valoriser la trame bleue du territoire communal
-  zones humides ou secteurs à caractère humide à préserver pour assurer la trame bleue du territoire et qualifier les écosystèmes
-  préserver les espaces agricoles pour assurer le développement vertueux des pratiques agricoles
-  lisières naturelles et/ou agricoles à préserver pour une meilleure intégration paysagère
-  boisements des «grands domaines» à préserver
-  principaux alignements végétaux et haies à préserver

#### la trame verte et bleue ...

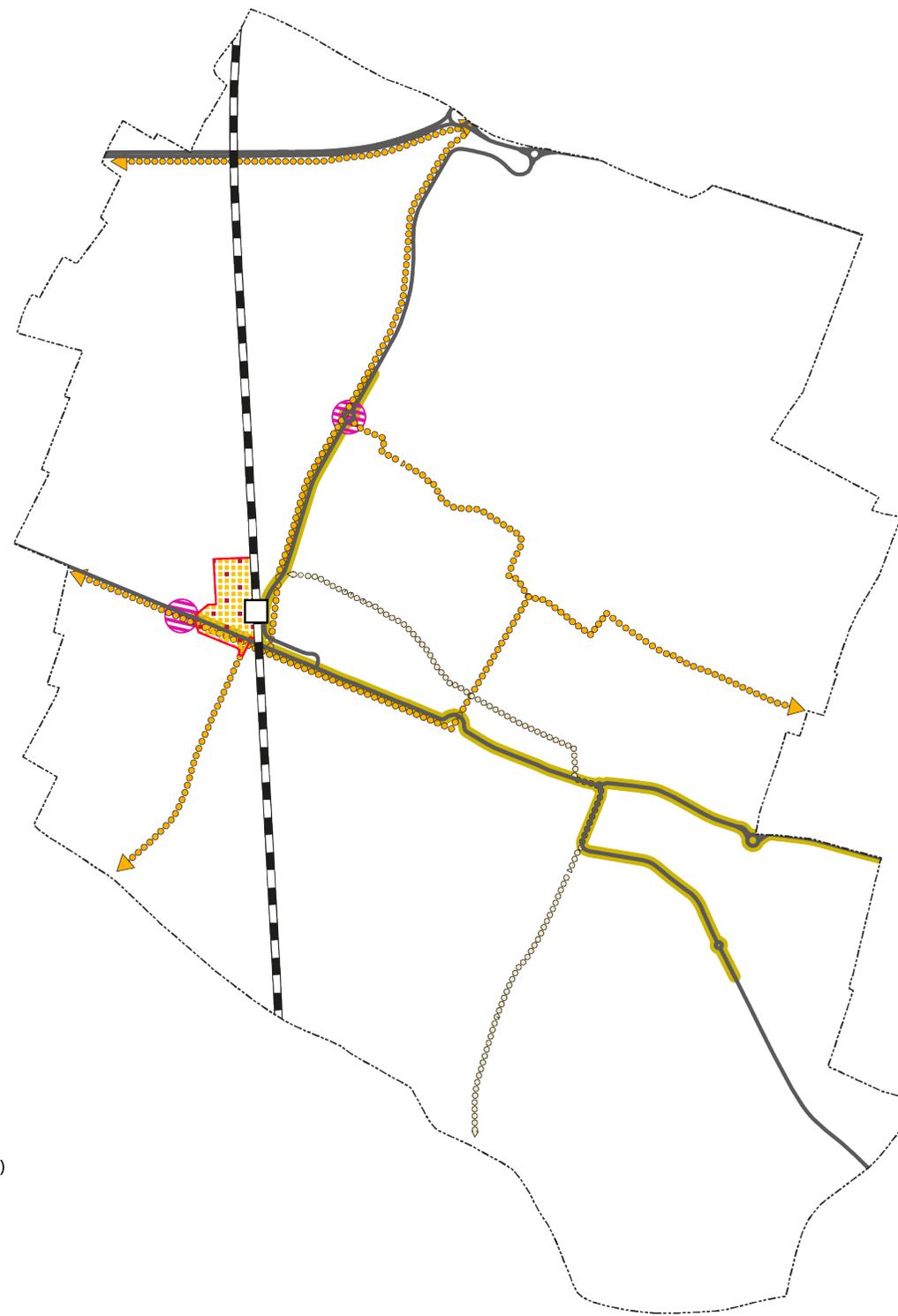
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les documents de planification.

La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.



### 2 FAVORISER LA MOBILITÉ POUR TOUS TOUT EN S'ATTACHANT À DÉVELOPPER LES MOBILITÉS DURABLES

- AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS QUEL QUE SOIT LE MODE UTILISÉ
- FAVORISER ET ENCOURAGER L'ECO-MOBILITÉ ET LES MOBILITÉS DOUCES
- OPTIMISER ET REPENSER L'OFFRE EN STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET EN STATIONNEMENT DES CYCLES
- ENCOURAGER L'INTERMODALITÉ DANS LES AMÉNAGEMENTS ET FAVORISER LES ALTERNATIVES AU RECOURS SYSTÉMATIQUE À LA VOITURE INDIVIDUELLE



#### Axe #2 : la ville mobile

- conforter et compléter le maillage des mobilités cyclables
- projet d'aménagement du pôle gare (développement de l'intermodalité)
- pacifier et sécuriser les circulations tout mode confondu
- ◁○○▷ valoriser le chemin de randonnée autour du patrimoine et de l'histoire locale
- ⊖ entrées de ville à qualifier et à sécuriser les différents flux de mobilité



### 3 RÉPONDRE AUX ENJEUX D'UN TERRITOIRE DE COHÉSION POUR LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

- CONFIRMER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES POUR TOUS LES HABITANTS ET ACCESSIBLES PAR TOUS
- METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'HABITAT ASSURANT UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENTIEL ET UNE OFFRE ADAPTÉE
- ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE, À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DES QUARTIERS
- DÉVELOPPER LES ACTIONS POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF
- ENCOURAGER ET SOUTENIR LE DYNAMISME ASSOCIATIF DE LA VILLE

#### Remarque

Axe thématique sans représentation graphique.

*La résilience* est la capacité de tout système urbain et de ses habitants à affronter les crises et leurs conséquences, tout en s'adaptant positivement et en se transformant pour devenir pérenne.

*L'inclusivité* se définit par la volonté d'accueillir toutes les personnes sur son territoire, y compris les publics fragilisés ayant besoin d'une attention particulière : personnes sans domicile fixe, en situation de handicap, en grande précarité, etc..

#### *la notion de parcours résidentiel ...*

Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.)

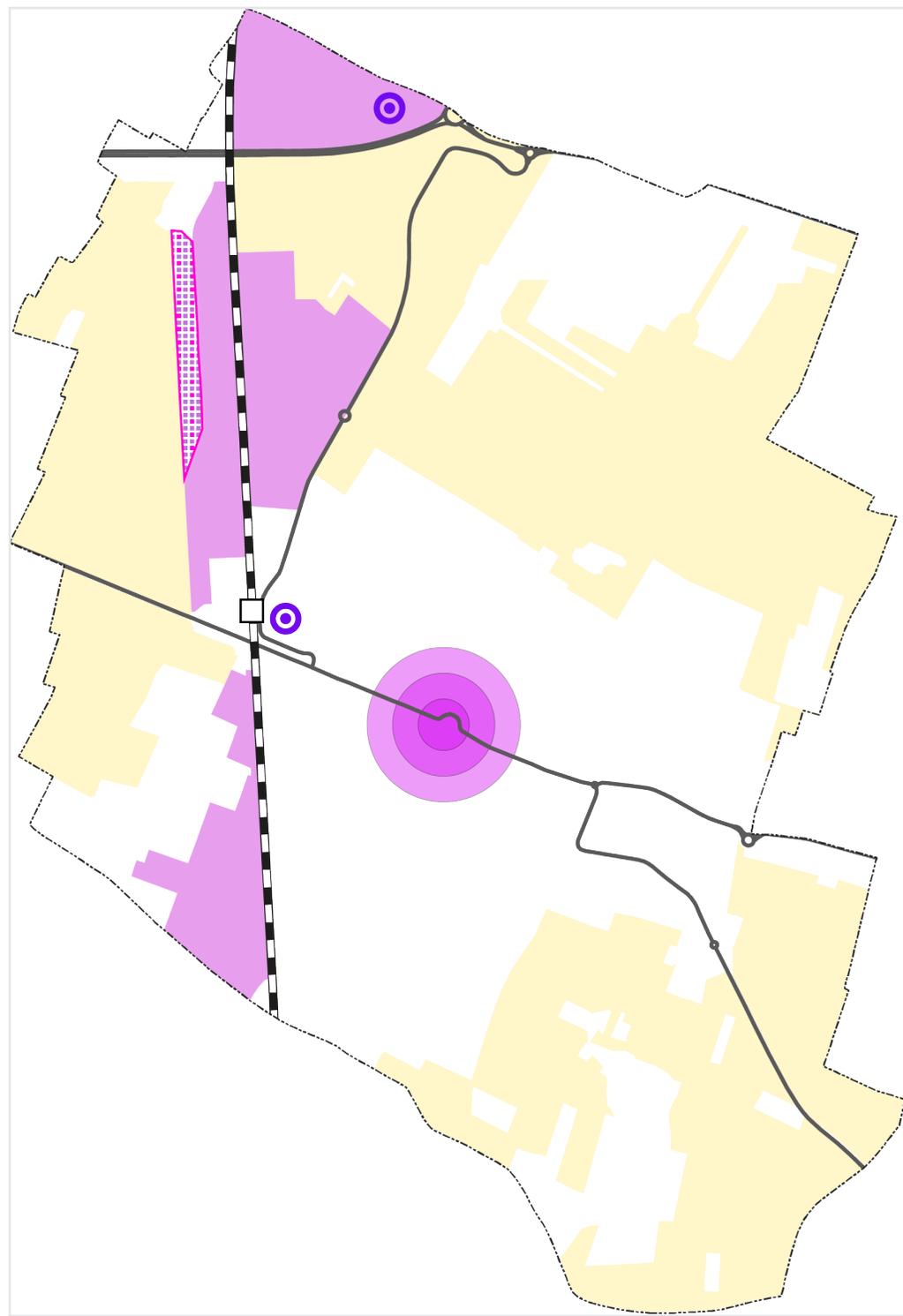


### 4 CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE DANS LEUR DIVERSITÉ ET DE FAÇON RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- SOUTENIR, DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS AGRICOLES
- CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES EN VEILLANT À LEUR BONNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
- SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE ET DES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL
- PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ ET DE QUALITÉ

#### Axe #4 : la ville dynamique

-  conforter et développer les zones d'activités économiques en veillant à leur parfaite intégration paysagère et environnementale
-  préserver et renforcer les commerces de proximité
-  soutenir les polarités commerciales principales en veillant à une bonne intégration paysagère et environnementale
-  programmer un secteur de développement des activités économiques
-  préserver les espaces agricoles afin de maintenir une économie local vertueuse et permettant le développement de filières courtes



### 5 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET ORGANISÉ POUR UNE VILLE À TAILLE HUMAINE

- ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET CADRÉ AFIN DE NE PAS PERTURBER L'ÉQUILIBRE DE LA VILLE : UN OBJECTIF MAXIMUM DE 7 500 HABITANTS ENVIRON À 10 ANS
- ORGANISER UNE GESTION DE L'URBANISATION LA PLUS ÉCONOME POSSIBLE EN MATIÈRE DE FONCIER ARTIFICIALISÉ
- DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION/RÉHABILITATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ OU NON ADAPTÉ
- ŒUVRER POUR UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURATION URBAINE
- AMÉLIORER LA QUALITÉ, LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT DE L'ESPACE PUBLIC
- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL CONSTITUTIF DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE



#### Axe #5 : la ville structurée et équilibrée

- programmer le secteur de développement urbain du secteur Gare
- cadrer les principaux secteurs de projets mixtes afin de rompre avec les friches et les secteurs délaissés
- conforter les espaces déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine au travers d'une densification et optimisation foncière rationnelle et adaptée au contexte
- contenir l'urbanisation des secteurs de hameaux et/ou des différents écarts au sein des milieux naturels





6

### **FAIRE DE MAROLLES-EN-HUREPOIX UN TERRITOIRE EXIGEANT ET EXEMPLAIRE EN MATIÈRE «D'ÉCOLOGIE URBAINE»**

- **PROMOUVOIR UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DURABLES ET DE QUALITÉ**
- **ÉCONOMISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE TOUT EN ASSURANT LA PROMOTION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**
- **OEUVRER POUR UN TERRITOIRE SOUCIEUX DE LA SANTÉ**
- **POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA GESTION DES DÉCHETS**
- **DÉVELOPPER LES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES POUR UNE VILLE RÉSILIENTE**

#### **Remarque**

**Axe thématique sans représentation graphique.**



# carte de synthèse du PADD

## Axe #1 : la ville nature

-  protéger les milieux boisés et forestiers les plus significatifs, véritables réservoirs de biodiversité
-  espaces naturels/espaces de respiration du tissu urbain à qualifier pour développer la trame verte
-  préserver / constituer la trame verte de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques
-  préserver / constituer la trame bleue de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques
-  mares, cours d'eau et plans d'eau à préserver pour valoriser la trame bleue du territoire communal
-  zones humides ou secteurs à caractère humide à préserver pour assurer la trame bleue du territoire et qualifier les écosystèmes
-  préserver les espaces agricoles pour assurer le développement vertueux des pratiques agricoles
-  lisières naturelles et/ou agricoles à préserver pour une meilleure intégration paysagère
-  boisements des «grands domaines» à préserver
-  principaux alignements végétaux et haies à préserver

## Axe #2 : la ville mobile

-  conforter et compléter le maillage des mobilités cyclables
-  projet d'aménagement du pôle gare (développement de l'intermodalité)
-  pacifier et sécuriser les circulations tout mode confondu
-  valoriser le chemin de randonnée autour du patrimoine et de l'histoire locale
-  entrées de ville à qualifier et à sécuriser les différents flux de mobilité

## Axe #3 : la ville solidaire

Axe thématique sans représentation graphique.

## Axe #4 : la ville dynamique

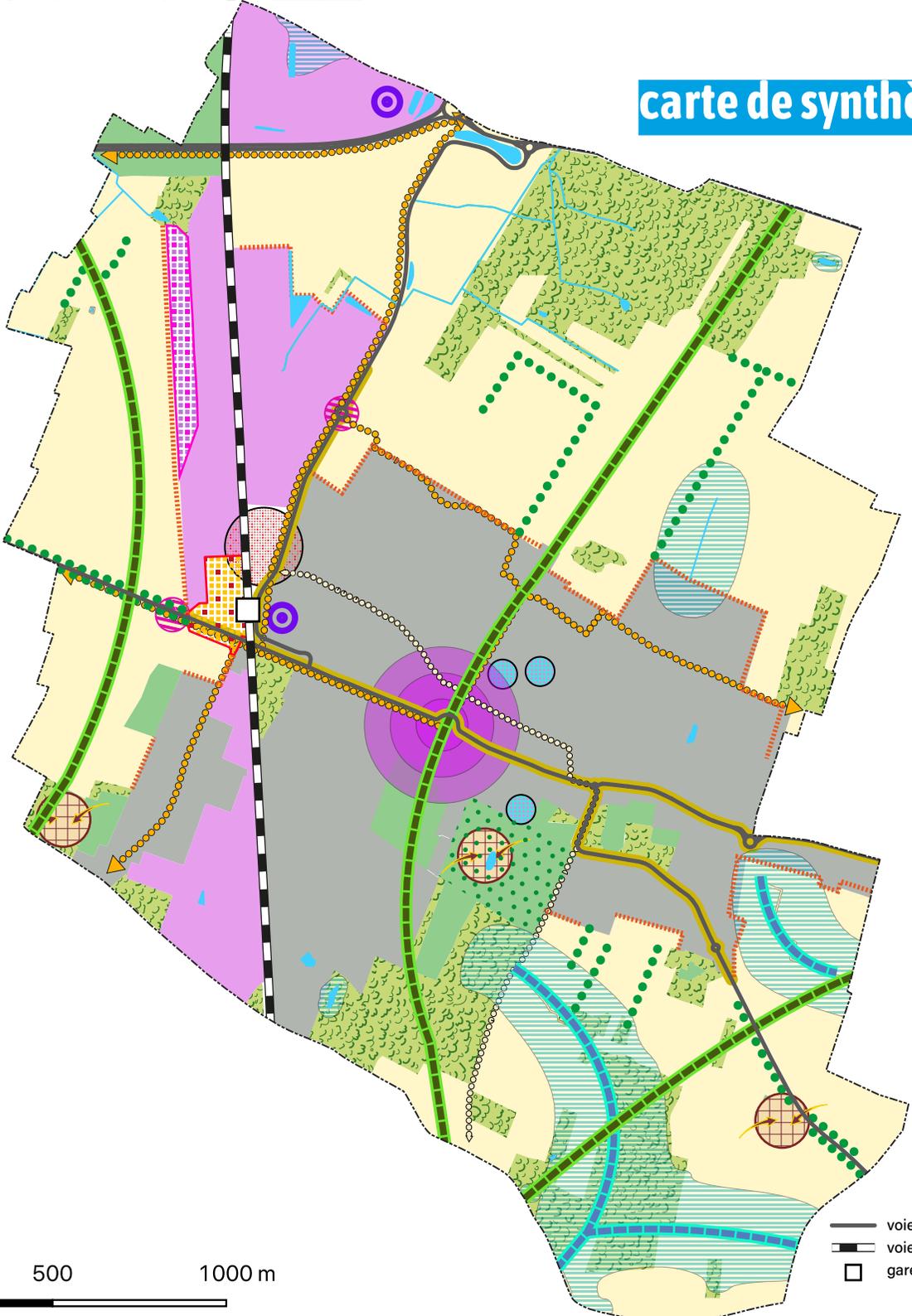
-  conforter et développer les zones d'activités économiques en veillant à leur parfaite intégration paysagère et environnementale
-  préserver et renforcer les commerces de proximité
-  soutenir les polarités commerciales principales en veillant à une bonne intégration paysagère et environnementale
-  programmer un secteur de développement des activités commerciales
-  préserver les espaces agricoles afin de maintenir une économie local vertueuse et permettant le développement de filières courtes

## Axe #5 : la ville structurée et équilibrée

-  programmer le secteur de développement urbain du secteur Gare
-  cadrer les principaux secteurs de projets mixtes afin de rompre avec les friches et les secteurs délaissés
-  conforter les espaces déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine au travers d'une densification et optimisation foncière rationnelle et adaptée au contexte
-  contenir l'urbanisation des secteurs de hameaux et/ou des différents écarts au sein des milieux naturels

## Axe #6 : la ville durable et exigeante

Axe thématique sans représentation graphique.



0 500 1000 m

-  voies routières majeures du territoire
-  voies ferroviaires
-  gare de Marolles-en-Hurepoix

**Merci de votre participation**