



Marolles-en-Hurepoix



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3 . Orientations d'Aménagement et de Programmation

Marolles-en-Hurepoix

1 av. Charles de Gaulle

91630 MAROLLES-EN-HUREPOIX

Tél : 01 69 14 14 50

fax : 01 69 14 14 59

e-mail : mairie@marolles-en-hurepoix.fr

***Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 4 juillet 2013***

SOMMAIRE

1. Secteur UAa : Cœur de ville – Avenue Agoutin	2
Le contexte et les objectifs de l'opération	
Les principes d'aménagement	
Schéma de principe	
2. Secteur Gare	7
Le contexte et les objectifs de l'opération	
Les principes d'aménagement	
Schéma de principe	
3. Secteur AUG : entrée de ville depuis Saint Vrain	10
Le contexte et les objectifs de l'opération	
Les principes d'aménagement	
Schéma de principe	
4. La ferme via le Clos du Mont Midi	13
Le contexte et les objectifs de l'opération	
Les principes d'aménagement	
Schéma de principe	
5. Secteur AUH : Le Clos Neuf – « Domaine du Château »	15
Les principes d'aménagement	
6. Secteur UA : Ferme rue du Puits Sucré	17
Les principes d'aménagement	

1. SECTEUR UA_a : CŒUR DE VILLE – AVENUE AGOUTIN

■ Le contexte

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

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

Ainsi, deux secteurs de « renouvellement » cristallisent les principaux enjeux de renouvellement urbain et de d'affirmation du centre ville :

- le secteur « Gare » : la complexité des enjeux, la multiplicité des acteurs ainsi que le planning opérationnel envisagé en font un secteur stratégique à « long terme »,
- le secteur « Cœur de Ville » : il constitue un secteur à enjeux prioritaires, qui rentre dans un planning envisagé sur les court / moyen termes.

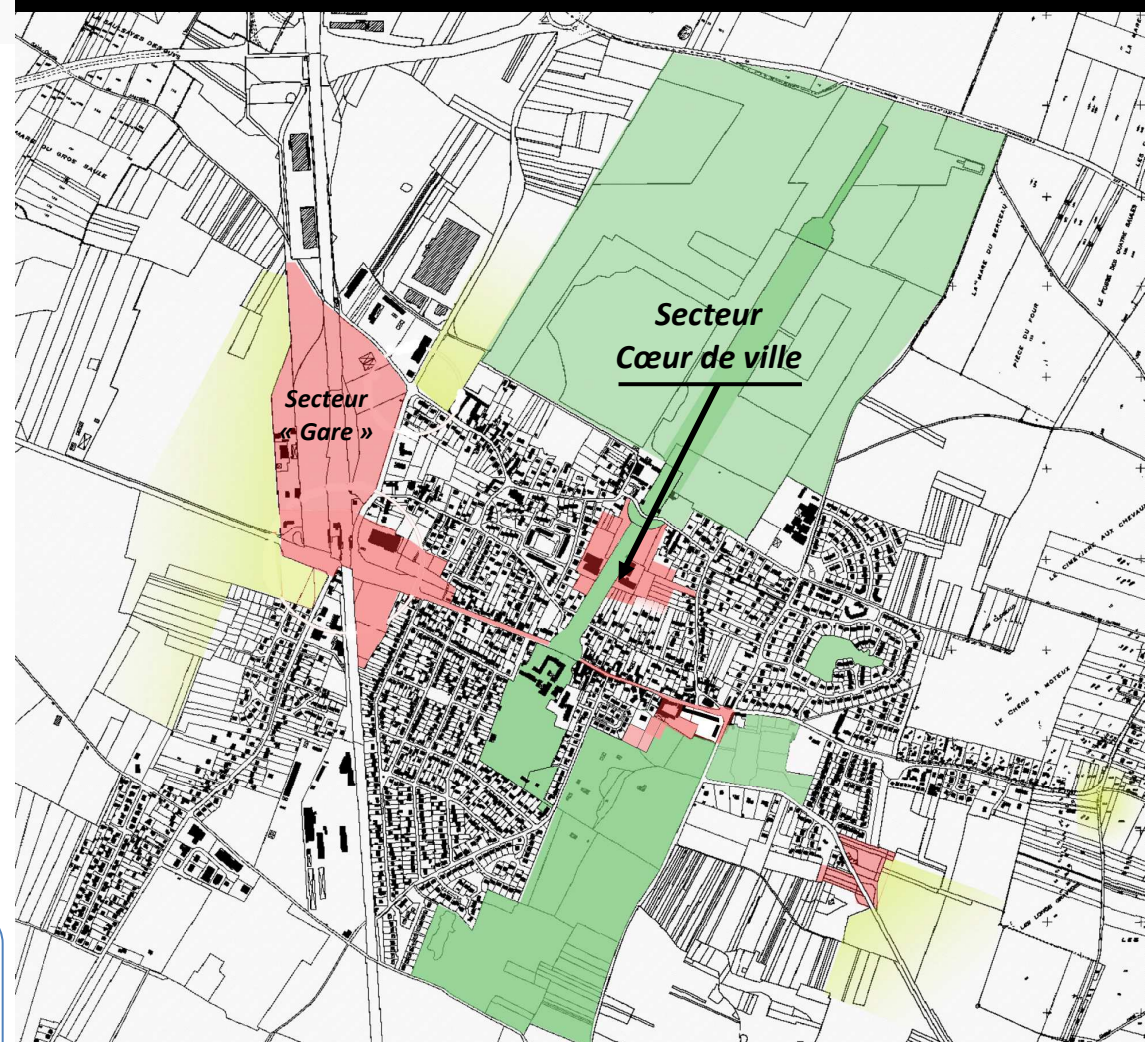
Le secteur « Cœur de Ville », constitué de parcelles publiques et privées représente environ 5,5 hectares (hors emprises équipements publics existants) et forme un ensemble « central » sur le territoire communal.

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

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

*Nota Bene : Une démarche de concertation spécifique et de consultation d'opérateurs a été menée sur ce secteur afin de s'assurer les conditions de réalisation urbaine et opérationnelle adaptée sur ce secteur.
Aussi, les présentes OAP sont issues des résultats des études opérationnelles qui en découlent.*

SITUATION GENERALE DU SITE



1. SECTEUR UAa : CŒUR DE VILLE – AVENUE AGOUTIN

■ Les objectifs

Un « maillon » de la stratégie globale de valorisation du Bourg,

à l'identité patrimoniale forte au cœur de la commune. Cette opération constitue une opportunité majeure pour :

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

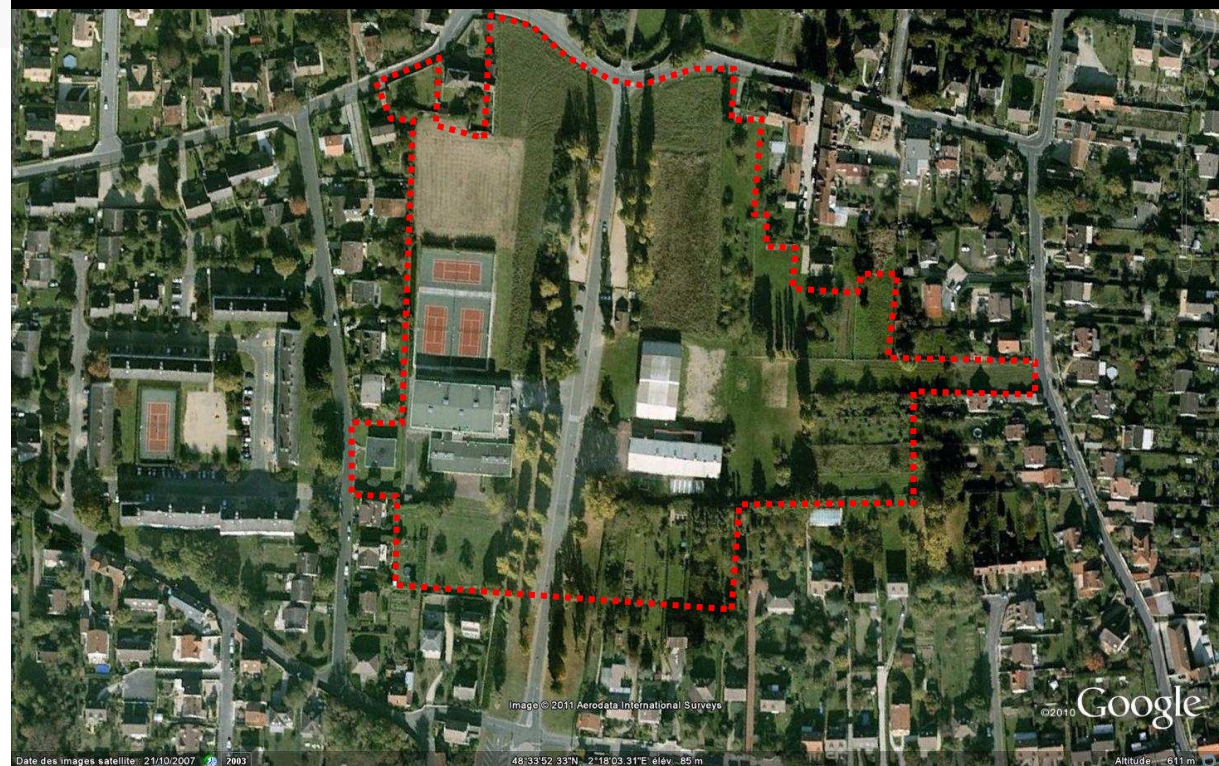
Une opération de renouvellement urbain visant à :

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

Des principes de composition guidés par plusieurs volontés et ambitions :

- la réappropriation et l'organisation d'îlots bénéficiant d'une situation exceptionnelle en Cœur de Ville et à quelques pas de la gare, par une composition urbaine privilégiant :
 - la confortation du centre ville, perpendiculairement à son orientation actuelle, linéaire le long de la Grande Rue et de l'avenue Charles de Gaulle
 - l'articulation de cette confortation autour d'un espace public majeur, le mail paysager redonnant sa noblesse à l'axe historique du Parc de l'ancien château jusqu'à la place de la mairie (avenue Agoutin)
 - une qualité urbaine du front bâti ou des façades principales donnant sur cette avenue
 - des cœurs d'îlots pacifiés, traités en espaces communs paysagers (publics ou résidentialisés)

ETAT ACTUEL DU SITE



- la recherche d'une cohérence programmatique, créant et organisant la mixité fonctionnelle et sociale au cœur des îlots et le développement d'une offre diversifiée de logements (locatifs sociaux, accession aidée et accession libre) ;
- la possibilité d'intégration de locaux commerciaux et de services animant l'espace public créé ;
- la création de liaisons nouvelles assurant l'articulation entre les quartiers centraux, les équipements et espaces publics et privilégiant des « perméabilités douces » entre les îlots
- l'intégration d'une démarche de développement durable (éventuelle démarches AEU et HQE pour les bâtiments notamment dans le domaine des énergies renouvelables) ;

1. SECTEUR UAa : CŒUR DE VILLE – AVENUE AGOUTIN

■ Les principes d'aménagement

□ La réalisation d'un programme mixte comprenant,

DES LOGEMENTS, PLUS PARTICULIEREMENT ORIENTES VERS LES CIBLES de jeunes ménages, seniors et personnes âgées, ou de logements aidés ou sociaux pour aider les jeunes ménages ou ménages modestes à s'installer et/ou rester sur la commune.

DANS LE CADRE DE PROGRAMMES COMPRENANT :

- de maisons individuelles, des maisons de villes, des logements intermédiaires évolutifs, et des petits ensembles collectifs intégrés dans la forme urbaine du bourg,
- des logements, plus petits, en location ou accession maîtrisée,
- des logements aidés ou sociaux.

Le site doit accueillir un programme global de 135 à 150 logements, allant au-delà des densités préconisées dans le Programme Local de l'Habitat mais souhaitées par l'Etat, et composés de :

- 15 à 20 % de logements individuels en accession libre, assurant la transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- 55 à 60 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective.) en accession libre ou à prix modérés, et en location.
- au moins 25% logements locatifs sociaux,

DES EQUIPEMENTS et SERVICES DE PROXIMITE, participant à l'animation du Cœur de ville. L'opportunité de conforter les équipements présents par des services de proximité ou des commerces sera étudiée.

Leur répartition doit assurer une composition harmonieuse des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif et la mise en scène de l'avenue Agoutin par des fronts bâtis ou urbains structurés, mais aussi la transition avec les tissus urbains pavillonnaires et les milieux naturels du parc du Château.

□ La valorisation de l'axe historique et des espaces publics du quartier

■ Un mail paysager sur l'avenue Agoutin

Il s'agit de préserver et de mettre en scène la perspective entre la Mairie et l'entrée du Parc de l'ancien Château, par un aménagement de mail central. Afin de dégager cette perspective, les dessertes routières sont aménagées sous forme de contre-allées à sens unique de part et d'autre de ce mail, et seront éventuellement accompagnés de stationnements publics.

■ L'aménagement des espaces publics liés aux équipements et le renforcement des capacités de stationnement

Par ailleurs, l'accessibilité et les abords des équipements publics existants seront valorisés et renforcés par l'aménagement des espaces publics et de stationnements publics.

□ La réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée privilégiant les circulations douces

La conception d'ensemble de ce secteur devra prévoir :

- **une desserte principale** depuis les contre-allées le long de l'avenue Agoutin ;
- **des liaisons automobiles « transversales » Est-Ouest**, entre la rue de l'Eglise, le mail réaménagé et le Chemin aux Ouailles

De plus, elle devra **privilégier la conception d'îlot résidentiels « pacifiés »** privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces.

Le schéma des principes d'aménagement –page suivante- donne les tracés indicatifs d'une organisation souhaitable en termes de liaisons et circulations.

□ Une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable appliqués à l'aménagement et à la construction :

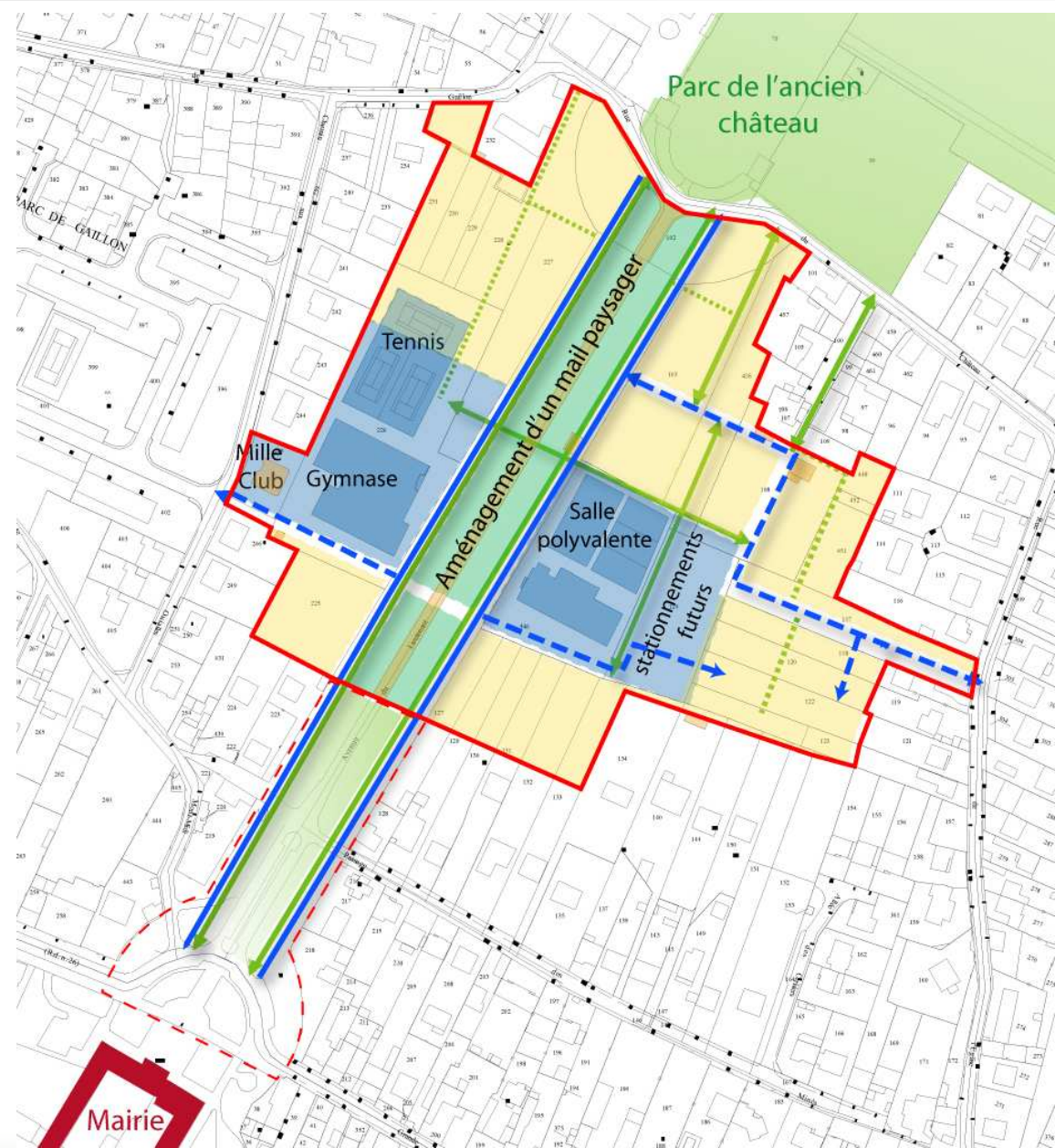
- **Formes urbaines et performances énergétiques** : Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur le mail, le respect de formes urbaines intégrées (plus traditionnelles) sera particulièrement étudié.
- **Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols** : des exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.
- **Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel** : Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité).
- **Gestion et mode de collecte des déchets** : une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires.

1. SECTEUR UA_a : CŒUR DE VILLE – AVENUE AGOUTIN

■ Schéma des principes d'aménagement

LEGENDE

-  Périmètre du "Coeur de ville"
 -  Emprises équipements publics
 -  Emprises de renouvellement urbain
 -  Mail paysager -perspective entre la mairie et le parc
- Principes de voies de desserte et de liaisons routières *(tracé indicatif)*
-  Contre-allées du mail
 -  Desserte des îlots et connexions entre quartiers
- Principes de circulations douces *(tracé indicatif)*
-  Liaisons publiques structurantes
 -  "Perméabilités douces" au sein des îlots



1. SECTEUR UA_a : CŒUR DE VILLE – AVENUE AGOUTIN

■ Les principes d'aménagement d'ensemble et de phasage possible

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement global à terme mais aussi de tenir compte des impératifs de maîtrise foncière et de phasage de réalisation des opérations de logements, deux tranches possibles ont été définies.

Ainsi, la **première tranche** définie porte sur un périmètre global d'environ 46 350 m² (dont environ 25 000 m² à vocation résidentielle), correspondant à une première phase de réalisation du projet de renouvellement global. Cette 1^{ère} tranche devra être réalisée dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du foncier inclus, sauf autorisation expresse du Conseil Municipal.

Le périmètre d'études présenté ci-dessous inclut donc :

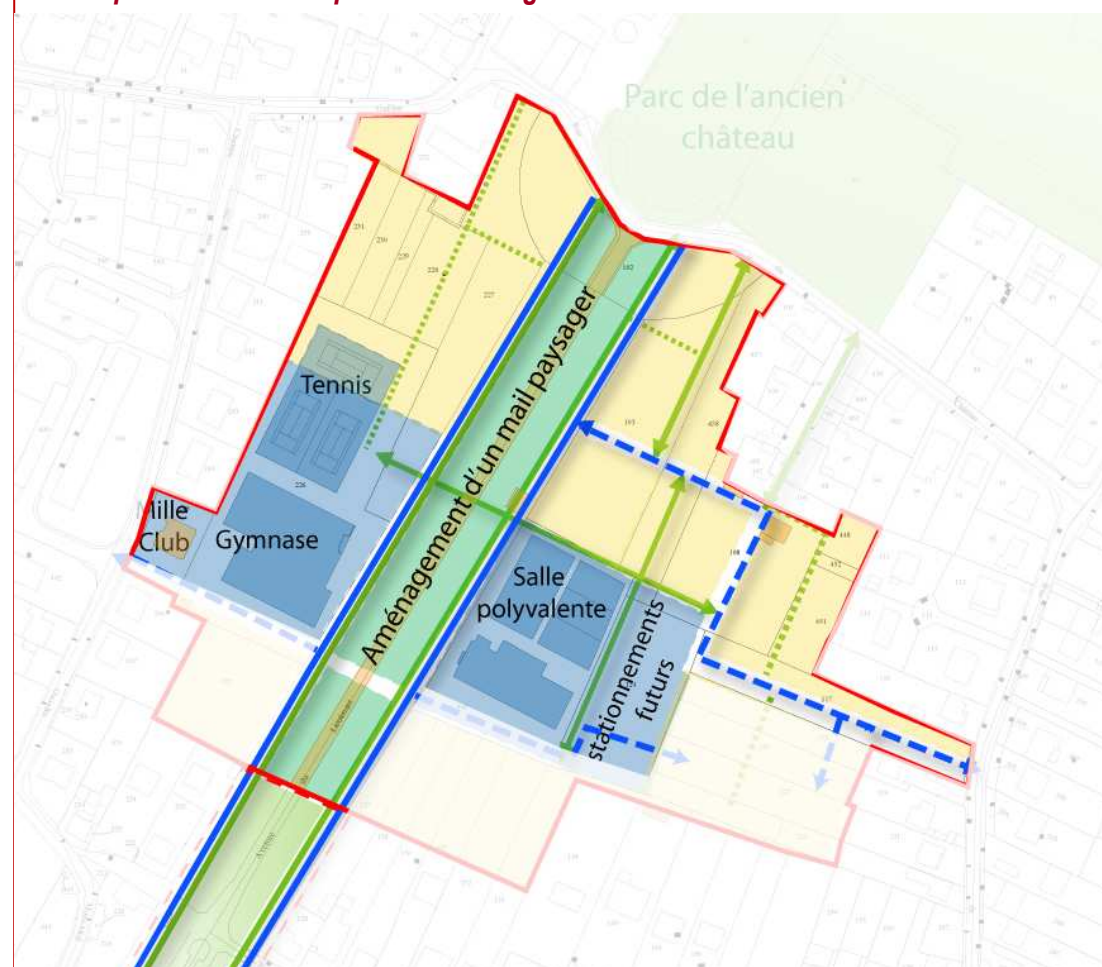
- Les parcelles destinées à l'aménagement résidentiel diversifié
- Les emprises publiques des équipements culturels et sportifs et les espaces publics inclus dans l'aménagement d'ensemble (en trame bleue sur le plan). A priori, la maîtrise d'ouvrage de ces derniers revient à la collectivité. Toutefois, le lauréat et son équipe de conception devront faire de propositions pour son aménagement et sa valorisation.

Puis, une **seconde tranche** sera réalisée sur la partie suivante (en grisé sur le plan ci-joint), dans les mêmes conditions.

L'échelonnement dans le temps des tranches sera validée par le Conseil Municipal. La réalisation des équipements publics prévus pourra être envisagée quelque soit le phasage des opérations pour répondre aux besoins des habitants.

POSSIBILITES DE PHASAGE :

Une première tranche pour un aménagement d'ensemble



2. SECTEUR « GARE »

■ Les principes d'aménagement

□ L'inscription dans un « périmètre d'études » au titre de l'article L123.2a du Code de l'urbanisme

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

Les réflexions et les études étant complexes, et le nombre d'intervenants multiples, cette réflexion ne pourra pas aboutir avant l'approbation du PLU.

Aussi, afin de retenir les enjeux stratégiques d'aménagement de ce site, il a été inscrit dans un périmètre de réflexion, outil relevant de l'article L123.2a du Code de l'Urbanisme :

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

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

□ Les grands principes d'aménagement et d'organisation générale

Sur l'organisation générale et la répartition des programmes

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

Sur la dynamisation des fonctions du centre-ville,

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

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

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

Favoriser une valorisation des entrées de ville Nord et Ouest

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

2. SECTEUR « GARE »

1ers PRINCIPES D'INTENTIONS ET D'ORGANISATION
dans l'attente de la fin des réflexions sur le secteur Gare et de la
levée de la servitude L123.2a du CU.



Parc de stationnements paysagers liés à la gare

Aménagement de l'accès Gare
(PEM, parkings, gare) **et zones d'activités**

Pôle d'échanges multimodal

Réserve pour équipements publics
Relocalisation équipements du CV à terme
Stationnements mutualisés entre équipements et gare
ou fonctions urbaines développées sur Av Charles de
Gaulle

Qualification de l'«entrée de ville» -
Programme variable à définir à long terme

Ouverture de la perspective sur entrée de ville
par réorientation de la RD. L'emprise de la RD
existante est transformée en voie de quartier pacifiée

Stationnements « mutualisés »

Placette urbaine – articulation urbaine structurante
entre centre ville /Gare

-  Aménagements liés au Pôle intermodal et à la gare
-  Activités, services ou équipements intercommunaux
-  Ilôts résidentiels mixtes : résidentiels + commerces /serv./act en RDC
-  Ilôts résidentiels
-  Ilôts résidentiels et valorisation de l'entrée de ville
-  Equipements publics ou collectifs

3. SECTEUR AUG : ENTREE DE VILLE DEPUIS SAINT-VRAIN

■ Le contexte

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

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

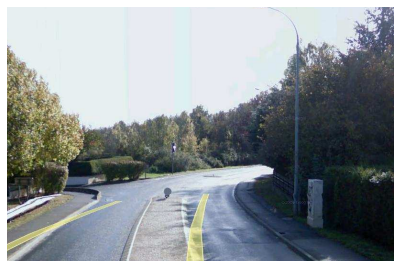
Et ce, pour trois raisons essentielles :

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

■ Les objectifs

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

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



ETAT ACTUEL DU SITE



3. SECTEUR AUG : ENTREE DE VILLE DEPUIS SAINT-VRAIN

■ Les principes d'aménagement

- **La réalisation d'un programme de logements diversifiés**, tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :
 - contribuer aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire de la Communauté de Communes, conformément au Programme Local de l'Habitat intercommunal ;
 - faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée.

En effet, le site doit accueillir une cinquantaine de logements composée de :

- au moins 25% logements locatifs sociaux,
- 15 à 20% de terrains à bâtir ou logements individuels en accession libre,
- 55 à 60 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, et en location.

Leur répartition doit s'inscrire dans les 3 secteurs de localisation préférentielle définis sur le schéma ci-après. Elle contribue à l'harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif et la mise en scène de l'entrée dans le bourg mais aussi la transition avec les tissus et milieux agricoles alentours.

□ L'aménagement sécurisé et qualitatif de l'entrée de ville

Des aménagements routiers destinés à ralentir les vitesses et « pacifier » les différents usages et moyens de circulations (piétons, cycles, automobiles) sont inscrits :

- aménagement d'un giratoire marquant l'entrée du Bourg et desservant l'ensemble des futurs logements. Les accès automobiles individualisés depuis la RD ne sont pas envisageables. En revanche, les accès piétonniers sont privilégiés.
- traitements au sol de la voie et de ses abords, revêtements « urbains » sur la RD doivent traduire l'arrivée dans une « zone de courtoisie » des usages de déplacements ;

Et l'organisation du bâti et des espaces extérieurs des logements doivent créer des ambiances urbaines et mettre en scène l'arrivée dans le Bourg.

□ La réalisation de circulations douces et desserte en transports en commun

L'urbanisation de ce site intègre également la réalisation de circulations douces (piétonnes et cyclables)

- liaisons cyclables vers le collège et le long de la RD (en lien avec le Conseil Général) tel que figuré sur le schéma ci-après.
- liaisons et ouvertures en circulations douces
- l'aménagement d'un arrêt de bus (emplacement à définir) en lien avec la RD.

□ Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération ... de manière à assurer son intégration entre des milieux agricoles et naturels et le tissu urbain du bourg.

- **En contact avec les zones agricoles ou naturelles (limites sud et Est) :** Le choix des éléments de clôtures et de plantations sera réalisé pour assurer une transition douce avec le caractère naturel dominant vers les espaces agricoles ;
- **Le long de la RD et du futur giratoire (au centre) :** des traitements plus « urbains » seront privilégiés avec notamment des façades bâties de qualité, structurées et ouvertes sur la route de Saint-Vrain et structurées aux abords du futur giratoire ;
- **En contact avec les quartiers ou constructions limitrophes (au nord) :** des espaces ménageant des reculs « courtois » par rapport aux constructions voisines (fonds de jardins, espaces plantés) et minimisant les vis-à-vis directs

4. SECTEUR UH/UA/N : LA FERME VIA LE CLOS DU MONT MIDI

■ Le contexte

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

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

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

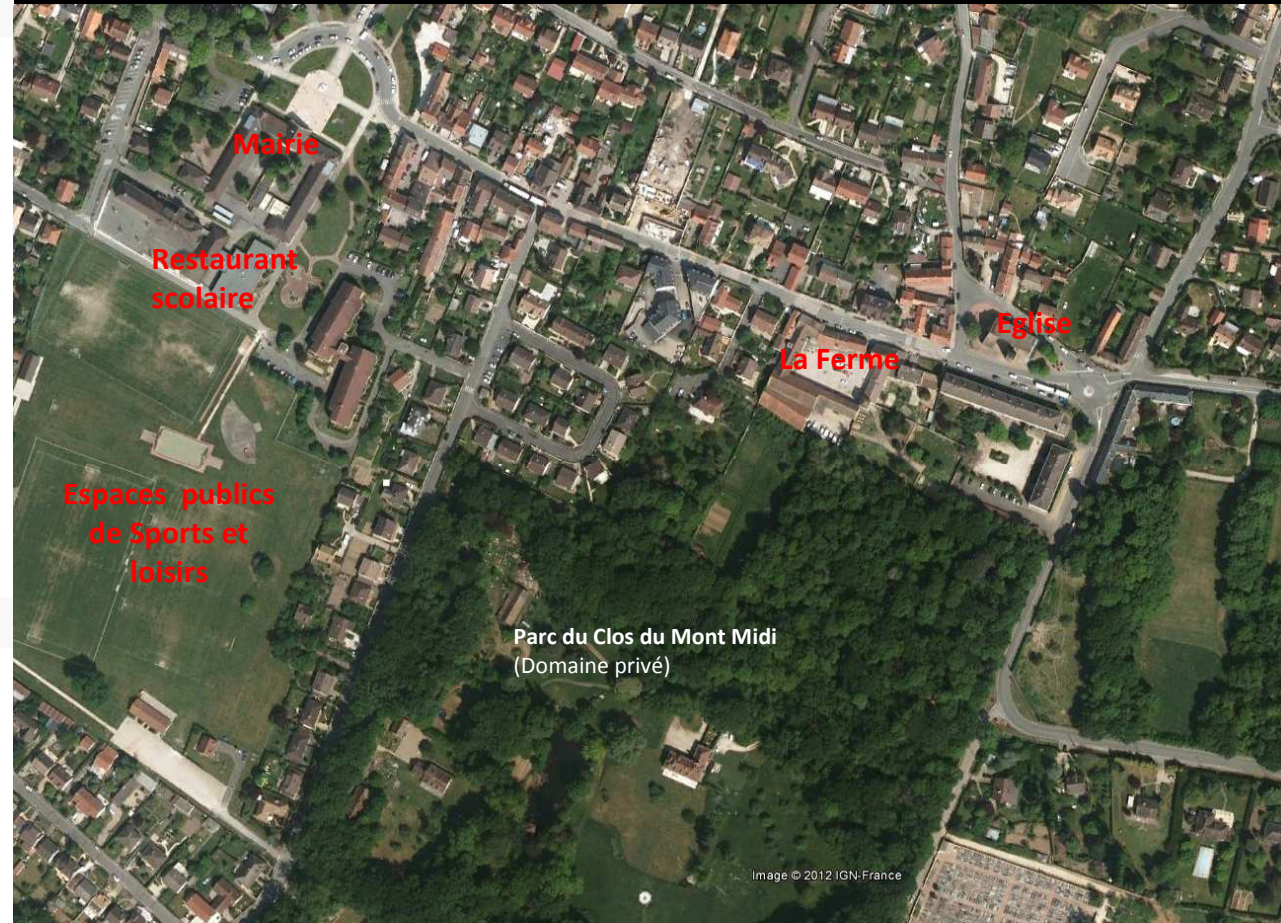
Toutefois, compte tenu du regroupement de nombreux équipements, cet ensemble n'est pas valorisé comme il se doit : stationnements dans la cour, problèmes de sécurité et de cohabitation fonctionnelle de ces équipements, etc.

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

■ Les objectifs

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

ETAT ACTUEL DU SITE



4. SECTEUR UH/UA/N : LA FERME VIA LE CLOS DU MONT MIDI

■ Les principes d'aménagement

□ Valoriser la Ferme sur la Grande Rue et améliorer le stationnement aux abords des équipements

Cet ancien corps de ferme accueille aujourd'hui un grand nombre d'équipements publics (Médiathèque, centre de loisirs, halte-garderie, MJC, centre des pompiers, services techniques).

Après le déménagement prévu du centre de Secours et des Services Techniques vers un autre site de la commune, il est envisagé de renforcer et d'organiser le stationnement à l'arrière de cet ensemble afin de dégager la cour, dans un double objectif :

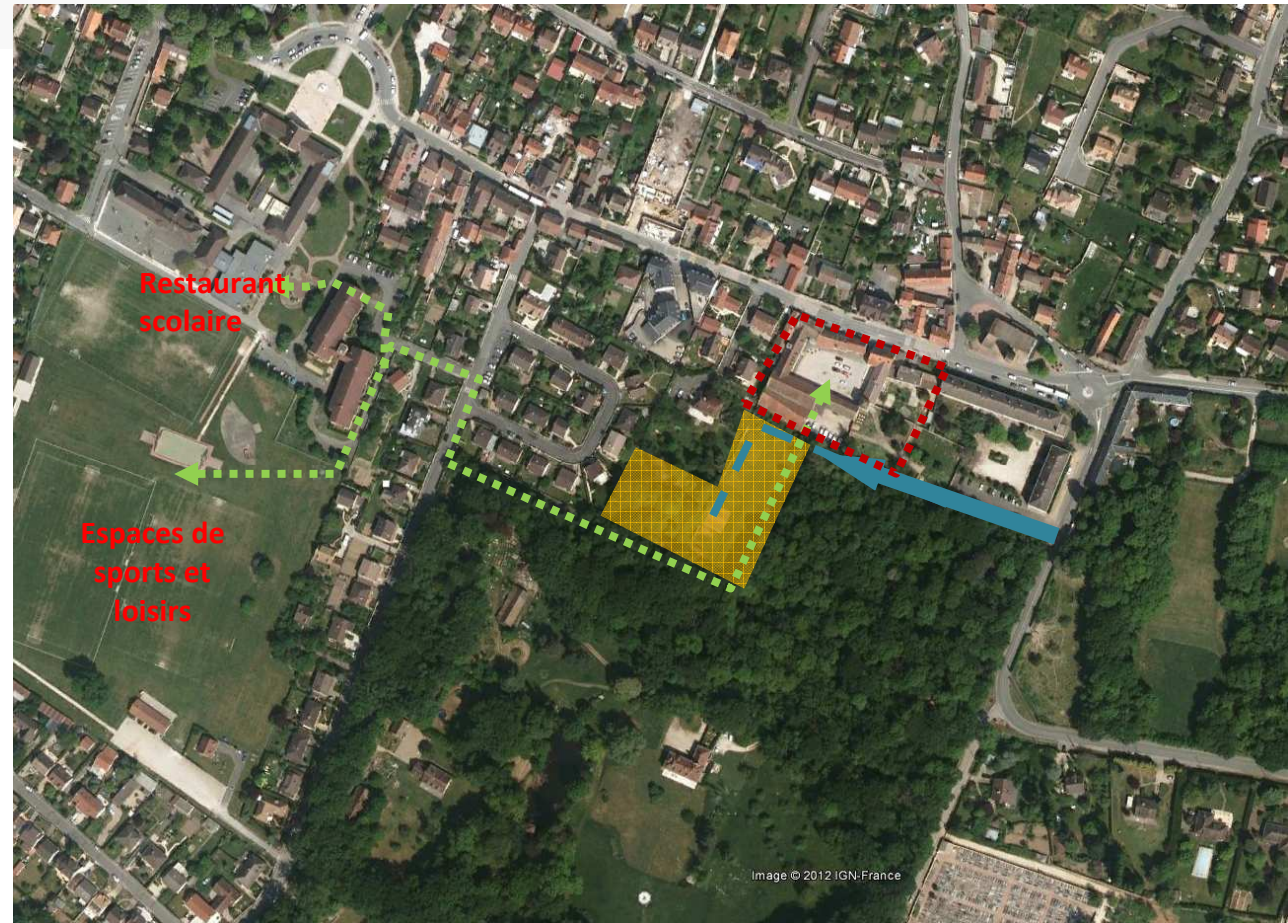
- De sécurité et de fonctionnement : en effet, la cour est actuellement utilisée pour le stationnement et ouverte à la circulation. Or, cela pose des difficultés pour les enfants et usagers des équipements présents
- De valorisation patrimoniale de cet ensemble.

□ La réalisation de circulations douces entre les équipements publics de la Ferme et les espaces scolaires, sportifs et de loisirs

Afin de faciliter les liaisons sécurisées et les itinéraires des enfants du centre de loisirs, il est prévu d'aménager une liaison douce entre la cour de la Ferme et les équipements de sports et loisirs et le restaurant scolaire, en bordure du parc du Clos du Mont Midi.

□ La maîtrise de l'urbanisation des terrains désenclavés à l'arrière de la Ferme

Ils seront obligatoirement desservis par la voie nouvelle créée à l'arrière de la ferme.



Accès véhicules unique à la partie arrière de la ferme et aux lots



Principes de desserte et aménagements de stationnements publics



Liaison douce à aménager



Terrains désenclavés potentiellement constructibles



Ensemble de la Ferme à valoriser

5. SECTEURS UHa/UHb : LE CLOS NEUF – « DOMAINE DU CHATEAU »

■ Principes de dessertes et de circulations

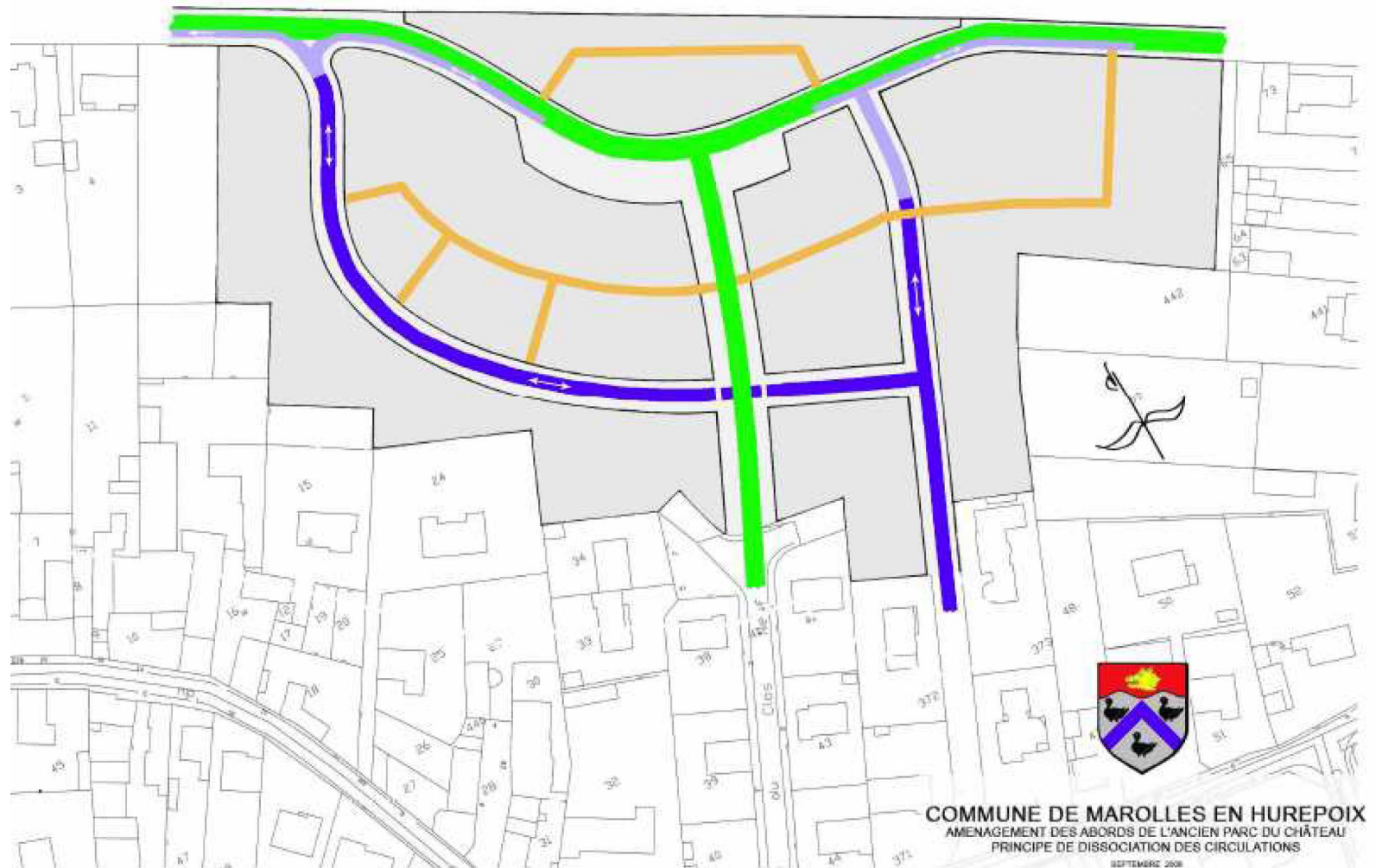
Ce secteur a fait l'objet d'une modification du POS en 2009, afin de permettre son urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce secteur est aujourd'hui urbanisé et près d'être achevé par rétrocession des espaces collectifs.

Toutefois, cette rétrocession n'a pas encore eu lieu. Les OAP sont donc conservées.

Elles précisent notamment :

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



— Cheminement principal
piétons
liaisons douces

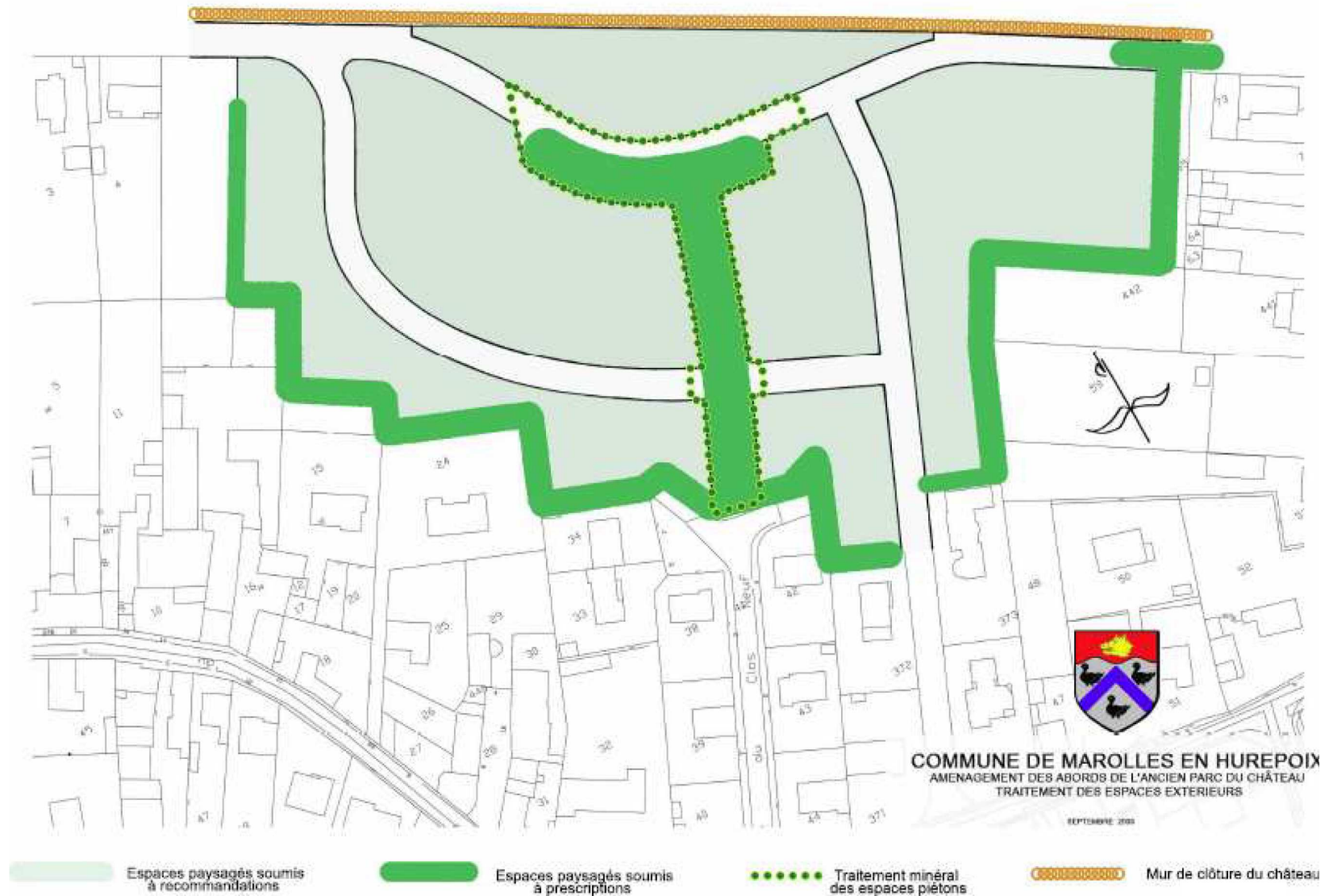
— Cheminement secondaire
piétons

— Voie principale
voitures

— Voie secondaire
voitures

5. SECTEURS UHa/UHb : LE CLOS NEUF – « DOMAINE DU CHATEAU »

■ Principes de paysagement



6. SECTEUR UA : FERME RUE DU PUITS SUCRE

■ Le contexte

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

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

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

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

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

■ Les objectifs

- **Permettre la reconversion, dans un cadre maîtrisé, de cette ancienne ferme en logements :**
 - Imposer un programme de logements sociaux dans le cadre d'un programme résidentiel
 - orienter cette reconversion vers les principes environnementaux et de Développement Durable
- **Préserver le caractère patrimonial de la ferme : cour, bâtiments, murs de pierres, etc.**

ETAT ACTUEL DU SITE



6. SECTEUR UA : FERME RUE DU PUITS SUCRE

■ Les principes d'aménagement : Valoriser la Ferme et permettre sa reconversion

Par la réalisation d'un programme de logements diversifiés, tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, conformément au Programme Local de l'Habitat intercommunal ;
- faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée.

En effet, le site doit accueillir 30 logements maximum composés de :

- au moins 25% logements locatifs sociaux, en s'appuyant sur les volumes existants à préserver. Pour ce type de programme, des aménagements des façades et volumes pourront être acceptés par la commune.
- au plus 75 % d'habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg) en accession libre ou à prix modérés, et en location en s'appuyant sur les volumes existants.

Par la préservation des éléments caractéristiques de l'intérêt patrimonial de cet ensemble s'agissant :

- de murs de pierres à conserver/restaurer ou à créer/reconstituer sur la rue du Puits Sucré à la place des bâtiments éventuellement démolis ;
- des bâtiments principaux autour de la cour de ferme, dont les façades et gabarits pourront faire l'objet d'aménagements ou percées dans la zone cadrée par les limites d'espaces résidentialisés identifiés sur la carte ci-contre.
- de la préservation d'une organisation générale autour d'une cour centrale, dont une partie pourra être « privatisée ». Elle doit offrir la perception d'un espace ouvert valorisant pour les façades et bâtis qui le structurent, éventuellement résidentialisé.

Par une recherche des principes de développement durable sur les thèmes suivants :

- Orientation bio-climatique des volumes bâtis ;
- Gestion des stationnements et des espaces publics ou communs dédiés aux piétons ou habitants
- Préservation d'espaces verts et dans la mesure du possible des arbres de haute tige plus remarquables, aménagement de surfaces perméables en vue d'une régulation des eaux pluviales et rejets dans les réseaux publics

