



MAIRIE
1, place de la Mairie
91470 Les Molières
Tél : 01 60 12 07 99
E-mail : contact@lesmolières.fr

Commune des Molières

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1

1

RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier pour enquête publique



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

SOMMAIRE

Partie I Rappels généraux sur la commune

- 1 Cadrage général
- 2 Organisation du territoire communal
- 3 Caractéristiques démographiques et socio-économiques

Partie II une procédure de modification du PLU

- 1 Les fondements de la procédure
- 2 Déroulement de la procédure

Partie III Objet de la modification du PLU

- 1 Objectifs de la modification
- 2 Traduction dans le PLU et ses différentes pièces

Partie IV Incidences de la modification

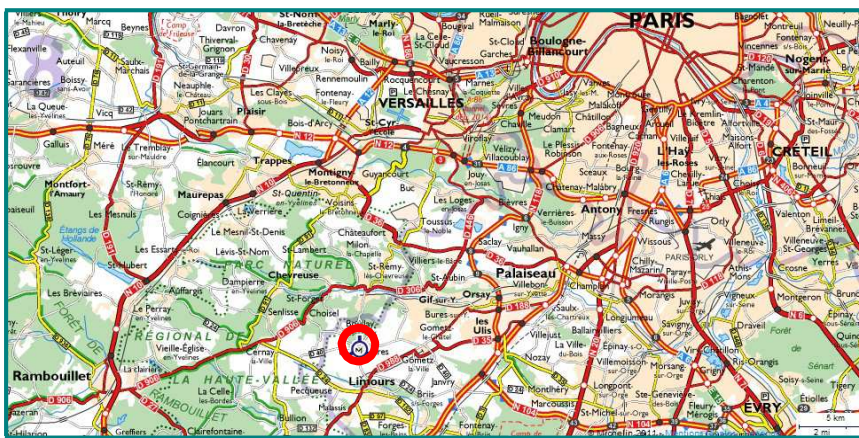
- 1 Compatibilité et respect du cadre législatif
- 2 Impacts de la modification du PLU

I – RAPPELS GENERAUX SUR LA COMMUNE

I.1 – CADRAGE GENERAL

■ Situation et contexte intercommunal

SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE



La commune des Molières se situe à 4 km au nord de Limours, dans la partie nord du département de l'Essonne, en limite des Yvelines, à une trentaine de kilomètres de Paris.



D'une superficie de 702 ha soit 7,02 km², avec une population de 1 971 habitants en 2011 (INSEE), la densité moyenne était à cette date de 280,8 habitants au km².

Administrativement, Les Molières appartient au canton de Limours (12 communes) et à la Communauté de Communes du Pays de Limours (14 communes) qui accueille 24 361 habitants.

■ Accès et dessertes

La proximité de l'agglomération parisienne permet de rejoindre facilement les axes nationaux qui rayonnent depuis Paris (autoroutes A10 et TGV notamment). En outre, Les Molières n'est qu'à environ 30 minutes de l'aéroport international de Paris-Orly.

Le territoire des Molières est traversé par un axe intercommunal principal, la RD 838, qui fait le lien entre le Sud-Est des Yvelines (Saint-Rémy-lès-Chevreuse) et le Nord-Ouest de l'Essonne (Limours). La commune se structure donc principalement autour de cette voie et aussi autour de la RD 40. Ces deux routes se croisent au centre des Molières. Des axes aux trafics importants (RD838) présentent des problématiques d'accidentologie sur le territoire.

Des aires de stationnement existantes au sein du bourg mais présence encore de quelques poches de stationnement sauvage (rue de la Butte) et à l'intérieur des cours.

La commune ne dispose pas réellement d'une bonne desserte en transports en commun mais profite de la proximité de l'agglomération parisienne pour être proche (4 km) d'une station de RER qui la met à 45 minutes du centre de Paris par le train. Des liaisons régulières par bus permettent de rejoindre les pôles de Limours (au Sud) et Saint-Rémy-lès-Chevreuse (au Nord) mais des transports en commun pas encore assez développés à l'échelle du bourg.

Une bonne répartition des arrêts de bus: l'essentiel des constructions du bourg sont situées à moins de 5 mn à pied d'un arrêt, excepté trois secteurs (au nord-ouest et à l'est

Les Molières proposent plusieurs sentiers de randonnées dont deux chemins de Grande Randonnées (GR 11 et GR 655). Les circulations douces sont assez bien développées mais non reliées entre elles sur certaines séquences.

I.2 – ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

■ Les paysages

La perception du paysage est liée à l'organisation de l'espace, à la nature et la disposition des objets paysagers, et à la composition des lignes de force et des surfaces.

Les Molières répond en 1^{ère} approche à l'image d'un village regroupé autour de son clocher, perçu à bonne distance depuis les champs, et adossé à un bois accueillant qui constitue un fond devant lequel les maisons prennent forme au fur et à mesure du rapprochement.

Typologie de paysages :

- Plateau de Limours
- Les vallons et coteaux boisés, signe de la vallée de Chevreuse

Additionnés les uns aux autres, les éléments végétaux composent des paysages d'une grande richesse, jamais monotones, où « les pleins » des boisements viennent jouer avec le « vide » des prairies et des cultures. Les entités urbanisées du bourg et de ses extensions viennent se mêler de manière plus ou moins harmonieuse aux espaces naturels et agricoles. Les axes routiers et nombreux chemins ruraux contribuent à structurer le territoire. Les boisements omniprésents marquent la perception et définissent l'identité de la commune.

Les paysages des Molières se constituent donc par l'imbrication de l'occupation humaine et des espaces naturels boisés et espaces agricoles, qui sont des éléments à préserver dans un contexte d'expansion périurbaine.

■ Organisation du territoire

On identifie plusieurs entités sur le territoire :

- les vallons étroits et les coteaux abrupts et boisés,
- le bourg, noyau d'urbanisation à l'intersection des axes majeurs,
- le plateau agricole principalement occupé par des cultures.

Le parcellaire des Molières est en lien étroit avec l'occupation du sol. On distingue :

- Le centre-bourg avec ses petites parcelles formant à peu près un cercle, caractéristique des villages dits groupés,
- Les parcelles des lotissements (La Cocquetière et les Peupliers) se démarquent par leurs voiries sinueuses qui créent des parcelles perpendiculaires à la trame des terres agricoles.
- Les petites parcelles de l'urbanisation récente du lieu-dit «les carrières de Saint Jean» ainsi que celles de la «croix Valentin».
- Les coteaux boisés aux petites parcelles, perpendiculaire à la pente du terrain,
- Les parcelles agricoles sont très lanierées à proximité du bourg au Sud et au Nord Est. Quant aux parcelles des terres agricoles entourant les fermes isolées, elles sont beaucoup plus importantes.

I.3 – CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

■ La population

Une commune en croissance démographique

Les Molières accueillent, en 2008, 1942 habitants, soit plus du double de la population de 1975. La croissance, plus ou moins importante depuis 1968, s'est ralentie depuis le début des années 1990 en raison d'une baisse du solde migratoire. Le solde naturel est pour sa part faible sur toute la période 1968-2008.

Un vieillissement de la population

La structure par âge de la population des Molières en 2007, bien qu'un peu plus jeune que celle du canton de Limours et du département de l'Essonne, montre un début de vieillissement de la population communale avec une faible croissance du nombre de jeunes et une augmentation des plus de 60 ans.

Une population relativement fixe

La commune des Molières est marquée par une population habitant à près de 90 % dans le même département depuis 2001 et près de 75 % dans le même logement dans la commune. Par ailleurs, la quasi-totalité des ménages (96,7 %) possèdent au moins une voiture, voire deux (68%).

■ L'Habitat et le parc de logements

Un parc de logements principalement constitué de résidences principales

Les Molières comptent en 2007 un parc de 643 logements principalement constitué de résidences principales. Il est en croissance constante et a doublé entre 1975 et 2007. Les évolutions du parc depuis 1968 se caractérisent essentiellement par la chute du nombre de résidences secondaires. Elles représentent en 2007 2,8% des logements.

Une part de logements vacants faible

La commune des Molières se caractérise par un taux de vacance en 2007 satisfaisant mais qui reste faible (2,8%), dans un contexte d'augmentation du nombre de logements et de diminution du nombre de résidences secondaires. Ce constat résulte notamment de l'importante pression foncière dans la région.

Un parc de grands logements individuels en propriété

Près des deux tiers des résidences principales ont été construites après 1975 et l'on observe un pic de construction entre 1975 et 1989. Il s'agit principalement de grands logements individuels en propriété, 86,8 % des moliérois étant propriétaires.

L'offre en petits logements et en location est relativement rare sur la commune, ce qui rend difficile les parcours résidentiels. Mais cette situation explique en partie l'attraction de la commune vis-à-vis de ménages d'âge moyen, déjà constitués et avec enfants.

■ Emplois et activités

ACTIFS

Un taux d'activité et un taux de chômage en baisse

Le taux d'activité (pourcentage de personnes actives dans la population de 15 à 64 ans) a diminué aux Molières, passant de 70,8 % en 1999 à 68,5 % en 2007 (soit 119 actifs de moins).

Le taux de chômage aux Molières a diminué de 2 points ; il est de 4,3 %, plus faible que celui des échelles de référence en 2007.

Une population active en baisse

En 2007, 79,7 % des actifs ayant un emploi sont salariés en contrat à durée indéterminée. Toutefois, le nombre d'actifs est en baisse de plus de 2 points entre 1999 et 2007, et le nombre de retraités et des autres inactifs est en hausse.

EMPLOIS

Un emploi pour trois actifs

Les Molières comptent en 2007 826 actifs ayant un emploi pour 321 emplois. Il y a un peu plus de un emploi pour trois actifs, ce qui confirme la vocation résidentielle majoritaire de la commune.

Neuf personnes sur dix travaillent hors de la commune

Les navettes domicile – travail sont largement majoritaires. Près de la moitié des actifs travaille dans un autre département de la région Ile-de-France. D'autre part, environ un tiers des actifs de la commune travaille dans une autre commune de l'Essonne. Seuls 10 % des actifs résidant dans la commune travaillent aux Molières.

L'importance du secteur tertiaire et du commerce

L'emploi aux Molières est principalement concentré dans le secteur tertiaire, qui représente près de 80 % des établissements de la commune en 2007. Le secteur du commerce et des transports se distingue avec 40 % des établissements présents aux Molières. Avec 37 % du total des établissements, le secteur de l'administration et de la santé est également important dans l'économie locale.

Plus de la moitié des établissements (58 %) ne possèdent pas de salariés et 35 % ont de 1 à 9 salariés. Seuls 7 % des établissements dépassent 10 salariés.

■ Les services et équipements

Les Molières possèdent un seul groupe scolaire composé d'une école maternelle et d'une école élémentaire qui accueillent au total 236 enfants en 2010. L'école maternelle regroupe 79 élèves et l'école élémentaire accueille 157 élèves.

Le collège et le lycée les plus proches de la commune des Molières se situent à Limours, d'autres sont également localisés à Gif-sur-Yvette.

L'accueil extrascolaire est assuré par une étude dirigée, une garderie, plusieurs assistantes maternelles, un centre de loisirs

La commune possède également des équipements pour l'accueil de personnes handicapées avec un Établissement pour Enfants Polyhandicapés et une Maison d'Accueil Spécialisée. Les autres centres d'accueil localisés en dehors des Molières sont un centre de loisirs intercommunal à Fontenay-lès-Briis,

un relais assistantes maternelles à Briis-sous-Forges, deux multi-accueils à Gometz-la-Ville et à Boullay-les-Troux.

Les équipements sportifs sont représentés par le stade municipal, les terrains de tennis, un centre équestre, et un terrain d'aéromodélisme.

La « Salle du Paradou » est l'équipement socioculturel central de la commune. Cette salle des fêtes d'une superficie de 200 m² vient compléter l'offre en location de salles : une autre salle de 500 m² (celle-ci est privée) peut être louée pour divers évènements.

Le bourg accueille la mairie et une bibliothèque municipale. Les principaux services administratifs (Poste, police, pompiers, gendarmerie) sont localisés à Limours.

II – UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

II.1 – FONDEMENTS DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Molières a été approuvé le 24 juin 2013

Par délibération en date du décembre 2014 puis par arrêté du Maire en Mars 2015, une modification a été prescrite en vue de procéder à des adaptations réglementaires diverses.

Pour rappel, conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme mis à jour par l'Ordonnance du 5 janvier 2012, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon plusieurs types de procédures en fonction de la nature et des incidences des adaptations à intégrer :

- 1. la procédure de révision** : cette procédure est obligatoire lorsque la commune souhaite :
 - Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.
- 2. la procédure de révision « allégée »** dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.
- 3. la procédure de modification** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente adaptation du document d'urbanisme entre dans le champ de ces possibilités.
- 4. la procédure de modification simplifiée** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas :
 - de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminution des possibilités de construire ;
 - de réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La présente adaptation du document d'urbanisme ne respecte pas ces conditions limitatives.

C'est donc la 3^{ème} procédure « modification du PLU » qui est ici mise en œuvre en raison du contenu des adaptations et évolutions apportées au dossier de PLU.

II.1 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique constitue une étape essentielle d'information et de consultation de la population lors d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation, présentant succinctement la commune et justifiant les modifications apportées,
- le règlement graphique (extraits modifiés deux secteurs)
- le règlement écrit

Ainsi, pendant une durée d'au moins 30 jours, les habitants des Molières ont la possibilité de consulter le dossier mis à enquête publique et de faire part au commissaire enquêteur, désigné par le président du Tribunal Administratif à la demande de Monsieur le Maire, de leur avis et remarques sur les modifications apportées.

Ces suggestions sont reprises par le commissaire enquêteur, qui peut alors assortir son avis de « recommandations » ou de « réserves ». La municipalité pourra modifier ou adapter son projet de Plan Local d'Urbanisme pour lever les réserves ou prendre en compte les recommandations émises.

A noter que le Conseil d'Etat a précisé les conditions cumulatives pour qu'un projet de PLU puisse légalement être modifié après l'enquête publique : d'une part, les modifications doivent « procéder de l'enquête publique » ; d'autre part, « l'économie générale du projet de plan ne doit pas être remise en cause ».

III – OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

■ Les objets de la modification du PLU

Dans le cas présent, la **modification du PLU a plusieurs objets** :

A - MODIFICATIONS DE ZONE

- 1. Modification de zonage sur le secteur sud-Est de la commune** : extension de la zone Ne et réduction zone à urbaniser et insertion d'un règlement à vocation économique (1AUX)
- 2. Modification des OAP sur ledit secteur** en vue de permettre un développement économique soutenu par la CCPL sur 5 ha et de renforcer les protections et projets en faveur des établissements médico-sociaux et du tourisme durable **dans le respect des orientations du PADD.**

B - MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Un certain nombre d'adaptations, corrections et reprises de rédaction sont effectués dans l'ensemble du règlement. Elles concernent notamment :

- Clarification sur la protection des éléments et bâtiments remarquables
- Reprise et actualisation de la réglementation sur les accès et voies
- la réglementation des réseaux Eaux pluviales (articles 4)
- Simplification et corrections réglementaires dans les articles UA6 et UA7
- Clarification des règles de hauteurs de constructions (articles 10)
- sur l'aspect des constructions (articles 11)
- Simplification et ajustement des règles sur l'aspect des constructions (articles 12)
- Adaptation des règles sur l'aspect des constructions (articles 13)
- Zone 1Au et renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation
- Dans la zone A : rectification d'une erreur matérielle sur la zone Aa et adaptation réglementaire sur des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Réglementation de la zone 1AUX (ex- 2AUX) pour l'accueil d'activités sur 5 ha dans le cadre d'un développement économique souhaité et maîtrisé par la CCPL

C - ACTUALISATIONS LIEES AUX EVOLUTIONS DU CONTEXTE JURIDIQUE ET A LA CLARIFICATION DU REGLEMENT

- 1. Prise en compte de la loi ALUR** (suppression des articles 5 et 14)
- 2. Intégration des articles 15 et 16 dans les règlements de zones.** Issus de la loi GRENELLE 2, ces articles concernent les obligations en matière de performances énergétiques des constructions et les obligations en matière d'infrastructures et réseaux numériques.
- 3. Corrections et actualisation des références aux articles** du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme suite aux évolutions juridiques depuis l'approbation du PLU.
Clarifications diverses de termes employés et actualisation des dispositions générales et des annexes ou dispositions diverses en fin de règlement

II.2 – LA TRADUCTION DANS LES DIFFERENTES PIECES DU PLU

■ Généralités

Les différents objets de la modification énoncés ci-avant nécessitent des changements et adaptations de différentes pièces du dossier de PLU, à savoir :

- le **règlement graphique ou plan de zonage** et les OAP en ce qui concerne le point A,
- le **règlement écrit de zones** en ce qui concerne les autres points ; ils concernent par ailleurs l'ensemble des zones : il s'agit de réaliser un toilettage général pour apporter des clarifications de rédaction et prendre en compte les évolutions du contexte juridique et du code de l'Urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2013.

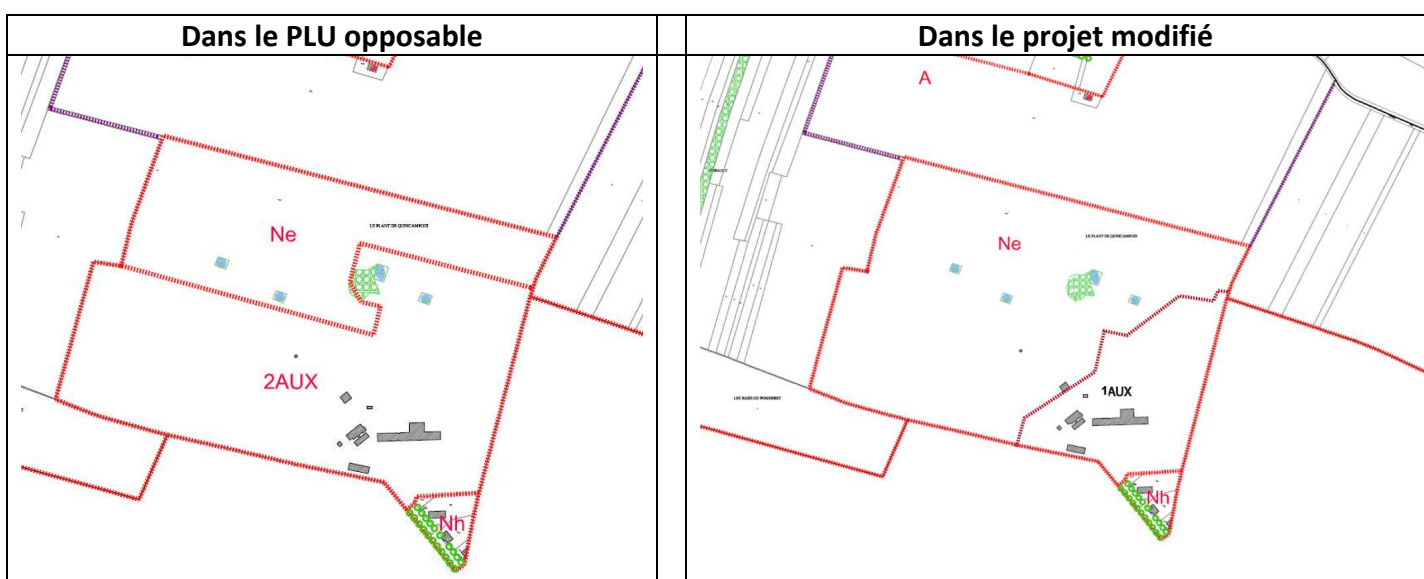
Les différentes modifications sont donc détaillées ci-après par type de documents modifiés.

■ Sur les pièces graphiques réglementaires – Plans de zonages

A.1 - Modification sur le secteur Sud-Est de la commune

La zone Naturelle Ne est étendue et seule une partie d'environ 5ha au sud-est du site est maintenue en zone à urbaniser à vocation économique. Elle a vocation à accueillir des activités économiques dans le cadre d'un aménagement porté par la CC du Pays de Limours.

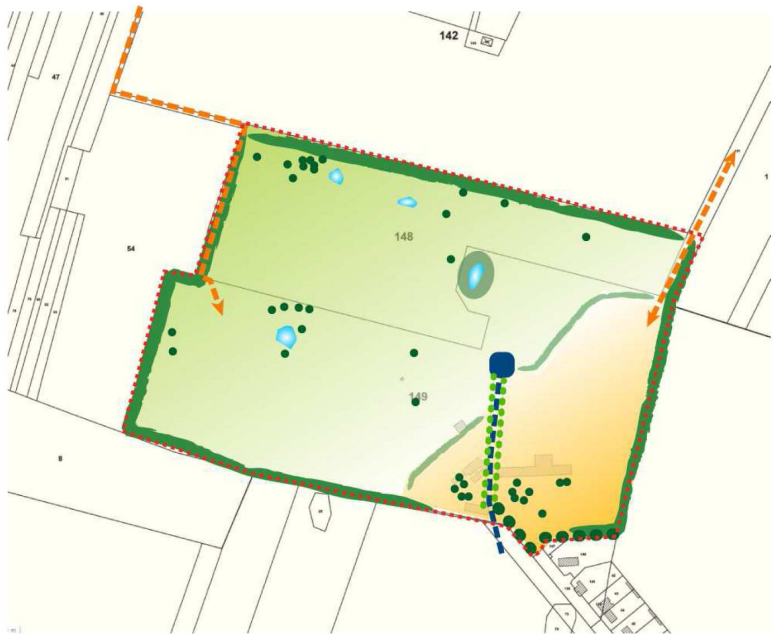
Cette dernière est classée en zone 1AUX et pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le cadre d'un projet cohérent répondant aux orientations d'aménagement et de programmation et respectant les objectifs du PADD qui restent inchangés.



Dans les OAP sur le secteur Sud-Est de la commune (ancienne zone TDF)

En conséquence de ces changements de limite de zones et du passage d'une partie du secteur en zone 1AUX, les Orientations d'aménagement et de Programmation ont été adaptées. Elles reprennent toutefois les grands orientations garantissant l'insertion des projets dans leur environnement naturel et paysager et le respect du caractère paysager et planté des lieux.

Commune des Molières
 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3
 site dit "anciennement TDF"



- INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Haie 2m de haut à valoriser et/ou à créer
 - Frange paysagée et plantée entre les différentes zones du projet (espace de transition paysager)
 - Arbres à préserver (emplacement et nombre indicatif) – plan schématique
 - Plantations d'alignement à préserver
 - Plantations d'alignement à créer (voie primaire de la ZA)
 - Mare et ses abords à préserver
- COMPOSANTES DU PROJET**
- Pôle d'activités économiques (environ 5 ha)
 - Pôle médico-social et activités associées
- PRINCIPE DE MAILLAGE**
- Principes d'accès automobiles (tracé indicatif voie primaire)
 - Circulation douces
 - Périmètre de l'OAP

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme d'activités dans un cadre naturel et un environnement paysager de qualité à respecter.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant le principe de circulation automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, les plantations devront être valorisées et préservées et le traitement des franges et limites avec les espaces naturels et agricoles traité avec une bande végétale arbustive.
 Les abords de la mare et les bandes végétales existantes sont à valoriser.

Sur les pièces écrites réglementaires

B – Modifications réglementaires

Clarification sur la protection des éléments et bâtiments remarquables

ARTICLE UA2 :

Pour lever une contradiction :

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123.1.5-III-2° (ancien article L123-1-5-7°) du Code de l'urbanisme. **Ces derniers doivent être préservés.** Il s'agit de :

- n°1 : Vestiges d'une tour et des remparts, situés au centre du cœur d'îlot entre la rue de Limours et la rue de la Croix Valentin
- n°6 : Le pavillon de Sully au 7, place de l'église
- n°11 : Ancienne ferme 6, place de l'église
- n°13 : Plaque en céramique au 18, rue de Gometz
- n°14 : La maison du Général Landry, angle Grande rue et rue de Gometz

Contradiction

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme ~~et un~~ **permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.**

▪ Reprise et actualisation de la réglementation sur les accès et voies

Zones	Objet de la modification	Justification
<p>UA article 3</p>	<p>Toute voie nouvelle, publique ou privée, ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m, comprenant à minima une chaussée de 3.50 de largeur et un trottoir d'1,50m,</p> <p>De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m (dont au moins 4,50 m de chaussée et au moins 1.50 m de trottoir) si elles desservent entre 5 et 10 logements, - 8m (dont au moins 5 m de chaussée, et un trottoir d'au moins 1,50m) si elles desservent plus de 10 logements. <p>Dans le cas de voies nouvelles desservant 6 logements et plus, il sera intégré des espaces de stationnement à raison d'une place par tranche entamée de 3 logements.</p> <p>Les voies destinées principalement à la desserte résidentielle: Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, destinées à desservir plus de deux unités d'habitation doivent permettre le passage simultané des véhicules et des piétons et doivent présenter au minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> — une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m, - une ou plusieurs aires de stationnement qui pourront être soit matérialisées sur le linéaire, soit être regroupées en petites unités à raison d'au moins 1 aire pour 3 logements desservis par la voie nouvelle; (cette — un élargissement suffisant au débouché de la voie de distribution, soit sur un linéaire d'au moins 6 mètres comptés à partir du carrefour entre la voie nouvelle et la voie existante sur laquelle elle se raccorde. <p>Toute voie nouvelle ou existante, publique ou privée se terminant en impasse et desservant au moins trois habitations devra être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins un chemin piétonnier de façon à ce que les habitations ainsi desservies par cette voie soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).</p> <p>Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.</p> <p>En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.</p> <p>Les voies destinées à relier des îlots ou des quartiers: Les voies nouvelles destinées à relier des îlots ou des quartiers doivent avoir une emprise minimale de 9,50 mètres avec:</p> <ul style="list-style-type: none"> — une largeur de chaussée d'au moins 4,5 m, — un stationnement latéral, sur au moins 1 côté, d'une largeur égale à 2,5 m, — un trottoir de part et d'autre de la voie. 	<p>Simplification de l'application de la règle de desserte en cas de création de voies nouvelles</p>

▪ **articles 4 réglementation des réseaux Eaux pluviales**

Zones	Objet de la modification	Justification
Articles 4 toutes zones	<p>a) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). Ce dernier indique que le débit de fuite maximum autorisé est de 1,2 l / ha / s pour une pluie de 50 mm d'occurrence de 20 ans.</p>	<p>le simple renvoi vers le règlement semble suffisant et permet de ne pas modifier le règlement de Plu en cas d'évolution du règlement d'assainissement</p>

▪ **Articles UA 6 et UA7 simplification et corrections réglementaires**

La règle d'implantation des constructions par rapport à la voie est ajustée et corrigée car sa rédaction antérieure ne répondait pas bien au respect des formes urbaines existantes dans le cœur de Bourg.
 Par ailleurs, un croquis est ajouté pour faciliter la compréhension des règles en UA6

▪ **Articles 10 sur les hauteurs de constructions**

Outre des adaptations de formes de rédaction et de paragraphes,

La définition de la hauteur a été précisée et complétée. Elle est illustrée avec des schémas.
 Par ailleurs certaines hauteurs ont été ajustées pour mieux répondre à l'existant dans les zones UA

Zones	Objet de la modification	Justification
UA	<p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 9 mètres au faîtage et 8 7 mètres en cas de toiture-terrasse.</p> <p><i>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.</i></p>	<p>Ajustement des hauteurs aux hauteurs présentes dans la zone centrale</p>

▪ **Articles 11 sur l'aspect des constructions**

Ces articles ont fait l'objet de nombreux modifications et adaptations :

- D'une part, pour simplifier leur application et l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- D'autre part, pour lever et supprimer certaines règles inapplicables ou trop contraignante
- Et enfin , pour adapter certains dispositions sur l'aspect de constructions qui ne sont pas appropriées sur les zones et dans le village des Molières, afin de préserver son caractère traditionnel intéressant et son esprit de village

▪ **Articles 12 sur l'aspect des constructions**

Outre des adaptations de formes de rédaction et de paragraphes,

Il est proposé d'ajouter/revoir les dispositions imposés en terme de stationnements pour les deux-roues non motorisés.

Par ailleurs, les exigences de stationnement sont reprises pour être bien précisées pour chaque vocation autorisée dans les zones et pour l'application de la règle dans l'habitat.

▪ **Articles 13 sur l'aspect des constructions**

Précisions sur l'application du ratio d'espaces verts imposés (correction erreur)

Et re-précision des obligations de plantations dans les espaces paysagers à protéger

▪ **Dans les zones AU**

L'article 2 de la zone 1AU mentionne explicitement le renvoi au respect des Orientations d'aménagement et de Programmation

▪ **Dans la zone A**

L'évolution des bâtiments repérés avec un astérisque (pouvant faire l'objet d'un changement de destination) est recadrée dans l'article 2 : sont autorisés dans les volumes existantes les évolutions futures du bâti en hébergement hôtelier, activités commerciales et de services spécifiques et équipements collectifs pour des raisons patrimoniales.

Par ailleurs, les conditions de stationnements sont précisées pour ces changements de destination. Et enfin, des dispositions sont ajoutées pour assurer l'insertion paysagère et limiter l'impact des stationnements dans ces ensembles de patrimoine intéressants.

Par ailleurs, pour rectifier une erreur matérielle, il est précisé à l'article 1, que dans la zone Aa (figurant sur les documents graphiques), toute construction est interdite. Cette mention avait été omise dans le document de PLU.

▪ **Calage d'un règlement sur la zone 1AUX (ex 2AUX)**

Il s'agit d'inscrire un règlement permettant l'accueil d'activités économiques dans le cadre d'un aménagement cohérent et du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Ce règlement inscrit par ailleurs des obligations en terme de :

- Desserte et accès avec la réalisation d'une voie structurante plantée de 20 m et d'autres voies de 8 à 9 m permettant ainsi l'accès et les circulations des véhicules.
- De desserte par les réseaux avec les obligations de raccordement à l'assainissement et une incitation à la gestion des eaux de pluie sur place
- Des règles d'implantations des constructions relativement souples (en limites séparatives ou avec des retrait de 5 m)
- Une emprise au sol de 40% de la superficie du terrain et des hauteurs de 10 m, généralement employés dans les zones d'activités mais assurant une intégration dans le paysage de plaine agricole et naturelle qui caractérise le site
- des règles d'aspect de constructions et de paysages ou aménagement des espaces libres veillant à assurer une bonne insertion dans l'environnement du site (matériaux, formes urbaines, plantations, respect des mares et haies, traitement paysager des espaces publics, obligation de traitement des franges de l'opération et lieux de transition avec les espaces agricoles et naturels)

C – Actualisations liées aux évolutions du contexte juridique et à la clarification du document

■ **Suppression des articles 5 et 14 dans toutes les zones.**

Depuis le 26 mars 2014, les tailles minimales de terrains et les Coefficients d'occupation des Sols ne peuvent plus être appliqués lors de l'instruction des projets.
 Ainsi, les articles 5 et 14 sont modifiés avec la mention suivante :

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Sans objet.~~ Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE 1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Sans objet.~~ Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

■ **Intégration des articles 15 et 16 dans l'ensemble des zones.**

Issus de la loi GRENELLE 2, ces articles concernent les obligations en matière de performances énergétiques des constructions et les obligations en matière d'infrastructures et réseaux numériques. Ils sont intégrés dans toutes les zones avec la rédaction suivante :

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

*Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
 En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.*

■ **Clarifications diverses de termes employés, actualisation des dispositions générales, et des annexes ou dispositions diverses en fin de règlement + Corrections et actualisation des références aux articles du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme**

OBJET	JUSTIFICATIONS
<ul style="list-style-type: none"> références aux articles du code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> - R123.1.5-III – 2 du CU au lieu de R123.1.5.7 sur les éléments de patrimoine 	<p>Suite aux régulières actualisations et modifications du Code de l'urbanisme, les articles législatifs et réglementaires sont modifiés. Les références sont donc modifiées dans tout le règlement</p>
<ul style="list-style-type: none"> Liste et énoncés des articles du règlement 	<p>Actualisation / suppression articles 5 et 14 et ajout articles 15 et 16</p>

■ **Lexique :**

- Notion de COS supprimée
- Correction liée à la surface de plancher (et suppression des mentions SHON/SHOB)
- Actualisation définition de l'emprise au sol
- Actualisation définition des espaces boisés classés
- Actualisation et compléments illustrées sur les hauteurs

III – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

III.1 – COMPATIBILITE ET RESPECT DU CADRE LEGISLATIF

■ Les principes généraux du Code de l'Urbanisme

L'article L110 du CU

Cette modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, adopté en 2013. Celle-ci prend en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Elle est compatible avec les dispositions de l'article L 110.1 du CU.

L'article L 121.1 du CU

Cet article énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les principes de cet article et vient même conforter certains de ces objectifs :

- **l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels à l'échelle de la commune** : les objets de la modification ne remettent pas en cause cet équilibre et ne modifient par les délimitations des espaces urbanisés et des espaces naturels, boisés ou agricoles.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**. En dehors des adaptations juridiques, la modification maintient le potentiel de construction dans le village.
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**. Le projet respecte ce principe dans le sens où il ne change pas la délimitation des ces différents espaces. Il corrige une erreur matérielle sur la zone Aa (zone agricole inconstructible)
- **la maîtrise des besoins de déplacements**, en s'inscrivant dans la continuité des espaces urbains, des pôles d'équipements existants et en confortant les liaisons automobiles et douces.
- **la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...**

■ Les documents supra-communaux

La modification ne contredit aucun document supra-communal compte tenu de ses objets.

■ les servitudes d'utilité publique et éléments divers

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées.

III.2 – IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU

Les objets de la modification ont peu d'incidences sur l'environnement. En effet, il s'agit principalement d'adaptations réglementaires ou d'ajustements liés aux évolutions juridiques.

Ce sont par ailleurs :

- la prise en compte plus adaptées des formes urbaines existantes dans le village, à travers des adaptations réglementaires facilitant et clarifiant les évolutions et projets souhaitables et le renforcement de la préservation naturelle, paysagère su site avec l'extension des zones naturelles
- la réduction de la zone à urbanise au Sud-Ouest de la commune au profit de la zone naturelle Ne

Ce dernier apporte une évolution positive des incidences sur l'environnement et répondent aux objectifs de l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme.