



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DES CHARCOIX

**CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DE L'ARTICLE
L.121-16 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

DU 08 JUILLET AU 06 SEPTEMBRE 2019



SOMMAIRE

Préambule

- A. Contenu du dossier de concertation**
- B. Comment participer à la concertation**

- I. Eléments de cadrage sur la procédure**
 - A. Cadre juridique de la concertation**
 - B. L'objet de la concertation**
 - C. Le plan local d'urbanisme**
 - 1. Principes généraux**
 - 2. Le PLU et ses évolutions**
 - 3. La procédure de mise en compatibilité**

- II. Le projet des Charcoix**

- III. La mise en compatibilité du PLU du Plessis-Pâté**
 - A. Le projet des Charcoix dans les documents d'urbanisme**
 - B. Pièces du PLU à mettre en compatibilité**
 - C. Incidences de la Mise en compatibilité du PLU sur l'environnement**

- IV. Annexes**

Préambule

Le présent document rentre dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU du Plessis-Paté avec l'opération d'aménagement des Charcoix. Il est ainsi regroupé en trois (3) parties:

- ▣ La première partie présente les éléments de cadrage sur la procédure,
- ▣ La seconde partie présente le projet des Charcoix dans ses différentes composantes pour permettre au public de comprendre le contexte dans lequel s'inscrivent les évolutions qui seront apportées au PLU,
- ▣ Enfin la troisième partie expose les orientations d'aménagement, les prescriptions réglementaires définies par les documents du PLU ainsi que les évolutions qu'il est envisagé d'apporter, afin de le mettre en compatibilité le PLU avec le projet des Charcoix.

La concertation préalable porte sur les modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLU pour permettre la réalisation du projet des Charcoix lui-même soumis à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Elle ne porte pas sur le projet des Charcoix. Une enquête publique sera ainsi ouverte dans le cadre de la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Délibération du conseil municipal pour la tenue d'une concertation préalable

Par délibération du Conseil municipal n°37 en date du 17 juin 2019, la commune du Plessis-Pâté a pris l'initiative d'organiser une concertation préalable sur le projet des Charcoix. Elle aura lieu du **lundi 8 juillet 2019** au **vendredi 6 septembre 2019** inclus soit une durée de 61 jours.

Cette concertation décidée en application du code de l'environnement est organisée par la commune du Plessis-Pâté, conformément aux modalités de l'article L.121-16 du même code.

A cet effet un **dossier de concertation préalable est constitué et** pourra être consulté :

- Sur **le site internet** de la commune du Plessis-Pâté : <http://www.leplessispate.fr/> (Rubrique : Cadre de vie/Urbanisme/Projet Charcoix/Concertation préalable)
- Sur **support papier**, accompagné du registre de concertation à la mairie du Plessis-Pâté – Place du 8 mai 1945, 91220 Le Plessis-Pâté, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 (Fermeture le mercredi après-midi).

Le dossier de concertation sera composé des pièces suivantes :

- La présente note qui fait ressortir les caractéristiques générales de l'opération des Charcoix
- Le formulaire de demande d'examen au cas par cas du PLU,
- Le dossier de mise en compatibilité du PLU,
- L'étude d'impact.

Pendant toute la durée de la concertation, les observations et propositions du public relatives au projet pourront être transmises :

- **Par courriel électronique**, à l'adresse suivante : concertation@leplessispate.fr
- **Sur le formulaire dématérialisé** accessible sur le site internet de la commune du Plessis-Pâté : <http://www.leplessispate.fr/> (Rubrique : Cadre de vie/Urbanisme/Projet Charcoix/Concertation préalable)

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

- **Par courrier postal** adressé à l'adresse suivante : Hôtel de ville – Concertation préalable opération Charcoix - Place du 8 mai 1945, 91220 Le Plessis-Pâté.
- **Directement dans le registre de concertation** accessible au public à la mairie du Plessis-Pâté – Place du 8 mai 1945, 91220 Le Plessis-Pâté, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 (Fermeture le mercredi après-midi).

Toute observation ou proposition réceptionnée après la date de clôture de la concertation ne pourra pas être prise en considération.

A l'issue de la concertation, la commune du Plessis-Pâté disposera d'un délai d'un mois pour en dresser le bilan, qui sera ensuite mis en ligne sans délai sur le site internet du Plessis-Pâté. Dans un délai de deux mois suivant cette publication, la commune du Plessis-Pâté mentionnera sur ce même site les mesures qu'elle jugera nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

ÉLEMENTS DE CADRAGE SUR LA PROCEDURE

A. Cadre juridique de la concertation

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique. L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement a créé une nouvelle procédure de concertation préalable qui vise à favoriser la consultation du public en amont de la décision pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale hors champ de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)

Cette procédure est codifiée aux articles L.121-16 et suivants du code de l'environnement

La concertation préalable du code de l'environnement n'est pas systématique. La personne responsable du projet plan ou programme peut organiser une **concertation volontaire**. C'est le cas de la commune du Plessis-Pâté. En effet, afin de réaliser l'opération d'aménagement des Charcoix, la commune du Plessis-Pâté va procéder à la mise en compatibilité de son PLU dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

A cette occasion, la commune va saisir l'Autorité Environnementale (DRIEE) pour une demande d'examen au cas par cas sur son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de savoir si une évaluation environnementale est nécessaire, selon l'article R 104-8 du code de l'environnement.

La commune a donc souhaité mettre en œuvre spontanément une concertation telle que prévue à l'article L121-16 du code de l'environnement et mettre à disposition du public, tous les éléments de la mise en compatibilité du PLU qui seront transmis à l'Autorité Environnementale.

Les modalités de concertation

La personne responsable du plan ou programme ou le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-4 du code de l'environnement, ~~sous l'égide d'un garant.~~

La concertation préalable est d'une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois. Au minimum, quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation.

Le bilan de cette concertation est ensuite établi et rendu public. Ensuite le maître d'ouvrage indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.

L'avis de l'autorité environnementale ainsi que le bilan de la concertation seront introduits dans le dossier de déclaration d'utilité publique et mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

B. L'objet de la concertation

La concertation préalable est destinée à associer le public en amont de la décision. Elle permet de recueillir l'avis du public, ses propositions à un stade précoce de la démarche.

La présente concertation porte donc sur la **mise en compatibilité du PLU du Plessis-Pâté nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet des Charcoix dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique**. Il s'agit en particulier d'adapter les différents textes réglementaires et de les mettre en conformité avec les différentes orientations d'aménagement retenues dans le cadre de ce projet localisé dans

une zone à urbaniser mais régie par certaines dispositions réglementaires qu'il convient de faire évoluer pour une mise en œuvre opérationnelle du projet.

C. Le plan local d'urbanisme

1. Principes généraux

Le plan local d'urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il est régi par le code de l'urbanisme (article L.151-1 et suivants). Le PLU définit un cadre général en réglementant l'usage des sols sur l'ensemble du territoire qu'il couvre. Il assure la répartition entre les zones constructibles ou naturelles, entre les secteurs à vocation résidentielle, commerciale, industrielle, etc. Le règlement précise ainsi les dispositions à prendre en compte pour tous les projets (hauteurs, volumes, densité au sol, recul par rapport à la voirie, etc.).

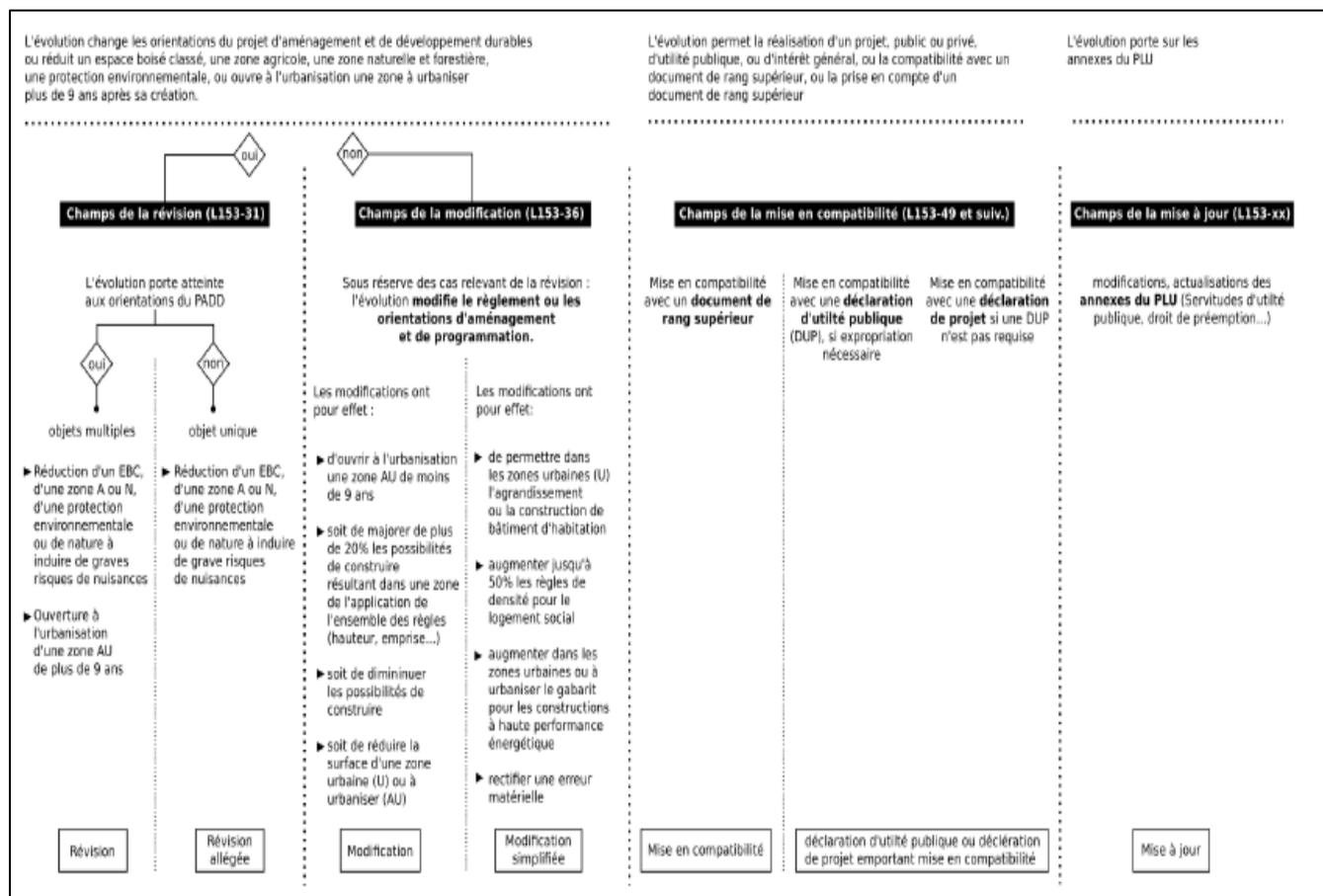
Dans le respect des principes du développement durable, le PLU traite l'ensemble des politiques urbaines: aménagement, paysages, protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, équipement, urbanisme, habitat, développement économique et loisirs, transports et déplacement, équipement commercial.

2. Le PLU et ses évolutions

Le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme. Il s'agit notamment en l'état actuel de la réglementation des procédures de révision, révision allégée, modification, modification simplifiée et mise en compatibilité. Celles-ci sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

Aperçu des procédures d'évolution d'un PLU

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation



Au gré des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux, au rythme du développement et de l'aménagement du territoire le PLU évolue et s'ajuste: ouverture de zones à l'urbanisation, modifications ponctuelles de zonage ou d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces procédures d'évolution sont également l'occasion de procéder à diverses corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires.

Le Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Pâté a été approuvé le 17 décembre 2012. Il a fait l'objet de différentes procédures d'évolution : une révision simplifiée, trois modifications, une mise en compatibilité et une mise en compatibilité pour permettre la réalisation de projets sur la commune (Val Vert - Croix Blanche, La Tremblaie).

Dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement des Charcoix, la commune a décidé de modifier son PLU à travers une procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

3. Règle générale sur la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité du PLU permet de faire évoluer les règles du document d'urbanisme pour qu'un projet d'intérêt général, qui n'est pas complètement conforme aux règles d'urbanisme en vigueur, puisse être réalisé, y compris lorsque les évolutions projetées relèvent en principe d'une révision du PLU. Elle intervient dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'une déclaration de projet. Dans le cas d'une déclaration de projet il peut s'agir d'un projet public ou privé.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

La mise en compatibilité (MEC) d'un Plan Local d'Urbanisme a donc pour objectif de permettre via enquête publique, la réalisation de l'opération sur laquelle porte la DUP. La procédure de MEC est régie par le Code de l'urbanisme, et notamment par les articles suivants :

- Partie législative : L.153-54 à L.153-59
- Partie réglementaire : R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique et sur la MEC du PLU. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA).

Prévu conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le dossier de MEC qui sera soumis à enquête publique se composera de :

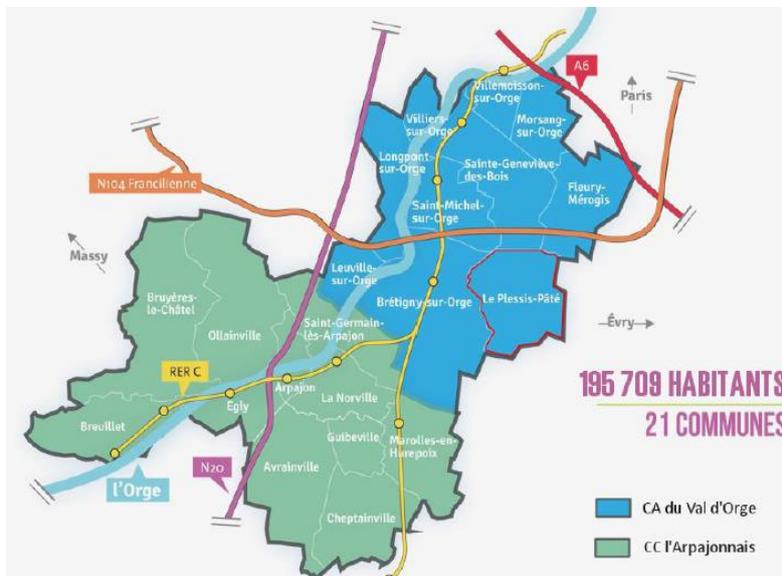
- **La notice valant rapport de présentation de la mise en compatibilité mettant en évidence, en caractères apparents, les différentes modifications apportées : au plan graphique, à la liste des emplacements réservés et à la notice de présentation, sur lesquels apparaîtront en caractères apparents les dispositions qui viennent s'ajouter (ou se retrancher) à celles existantes.**
- **Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.**
- **Le bilan de la concertation**

- **La décision de l'Autorité Environnementale (la DRIEE), après examen au cas par cas.**
- **L'Evaluation Environnementale le cas échéant**
- **Le dossier complet de mise en compatibilité (le règlement écrit et pièces graphiques, l'étude entrée de ville, l'OAP, le PADD)**

LE PROJET DES CHARCOIX

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Le projet de création du quartier de Charcoix, porté par la SORGEM, se situe au sein du tissu urbain de la commune du Plessis-Pâté, commune localisée à huit kilomètres à l'Ouest du chef-lieu du département, Evry, dans le département de l'Essonne (91), en région Ile-de-France. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, entité regroupant 21 communes pour environ 200 000 habitants.



Localisation du Plessis-Pâté dans sa communauté d'agglomération

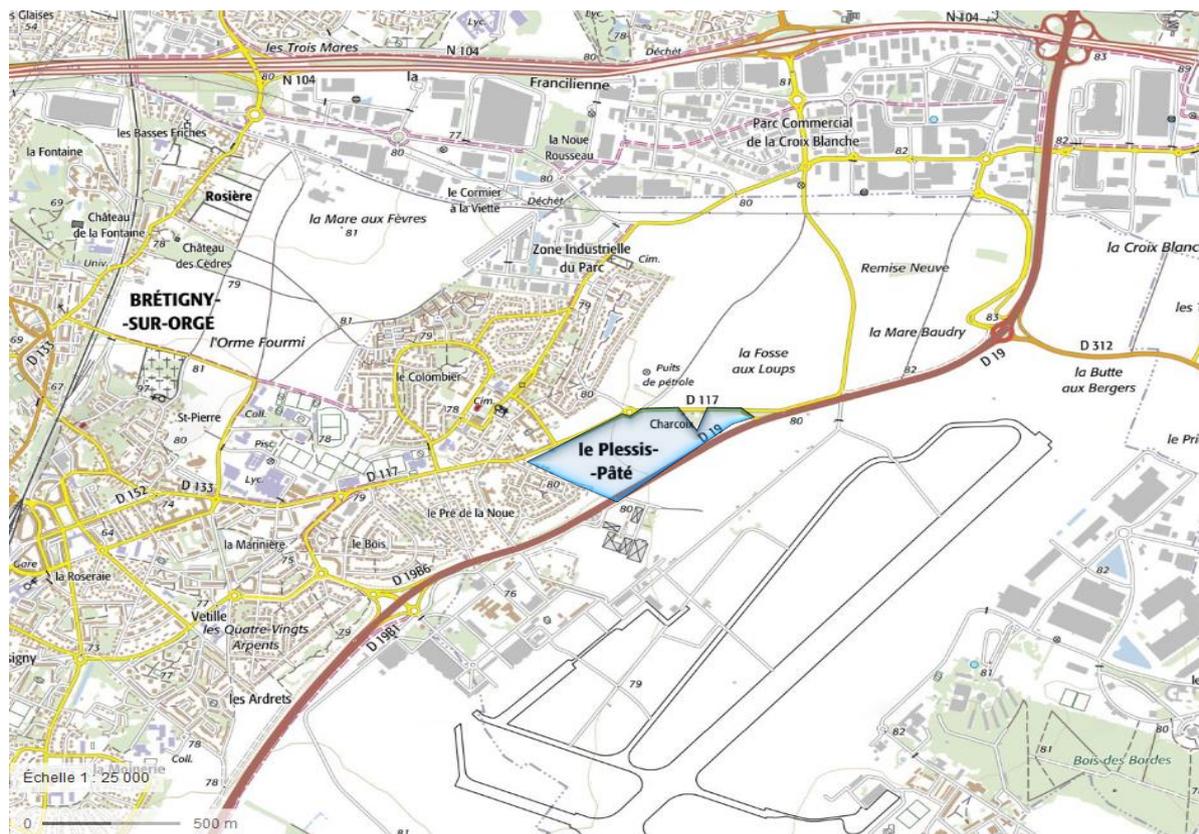
Actuellement, le Plessis-Pâté entretient davantage de liens avec les villes de Brétigny-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois. Ces relations seront d'autant plus fortes avec la création de la ZAC Val-Vert-Croix Blanche.

Une importante superficie du territoire du Plessis-Pâté est occupée par l'ancienne base aérienne 217. Sa fermeture en 2012 a fortement contribué au déficit d'emplois dans l'agglomération. Le programme de reconversion économique planifié sur cette zone permettra de redynamiser le secteur en recréant un grand nombre d'emplois (déjà près de 1 000 postes prévus rien que pour la plateforme logistique Amazon). De fait, le quartier d'habitat planifié sur le site des Charcoix viendra en complément de ce projet de reconversion, permettant de fournir de la main d'œuvre à la future zone d'activités.



Périmètre de l'opération, fond IGN

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation



Périmètre et localisation du projet - IGN

Le site destiné à recevoir le projet s'étend sur une superficie de 14,23 ha.

Il est bordé :

- Au nord, par la RD117 (Route de Corbeil) puis des parcelles agricoles avant de trouver le bourg constitué.
- Au sud et sud-est, par la RD19 puis au-delà des parcelles agricoles et l'ancienne base aérienne.
- A l'ouest, la Route des Bordes qui dessert le quartier de la Pouletterie.

L'aménagement du site est donc un atout important pour la commune du Plessis Pâté. En plus d'être desservi par la RD 19, il est également proche de la route nationale 104 communément appelée « La Francilienne ». En effet il s'agit de deux voies de desserte majeures pour le département et la région.

Du point de vue paysage, le site du projet est à l'interface entre le milieu urbain et le milieu rural composé principalement de :

- Une grande plaine agricole sur le site et sur ses franges nord et sud au-delà de la RD19,
- Une mare et sa lisière d'arbres au nord-ouest du site,
- Des ensembles boisés visuels dans le paysage lointain, en-dehors du site,
- Un paysage urbanisé comprenant entre autres de l'habitat pavillonnaire à l'ouest du site et en second rideau au nord et des infrastructures de voirie en l'occurrence les RD 117 et 19

A. Objectifs

Le projet d'aménagement des Charcoix vise à concilier les besoins de développement de la commune de Plessis-Pâté avec l'enjeu de connecter ce nouveau quartier sur le tissu urbain existant.

Il répondra aux enjeux urbains et architecturaux qui consistent à :

- Créer un quartier mixte s'intégrant de façon cohérente au paysage et au tissu urbain environnant,
- Connecter ce quartier au reste de la ville par des voiries adaptées à chacun des modes de transport,
- Maîtriser les nuisances à l'égard des riverains, notamment de la RD 19,
- Inscrire le projet dans une démarche environnementale.

Le projet se veut être en continuité avec le tissu existant, et intégrer les principes suivants dans sa conception :

- îlots ouverts pour répondre aux exigences urbaines, environnementales et écologiques ;
- diversité de logements alliant mixités sociale et intergénérationnelle ;
- programme de constructions en ossature bois permettant de diminuer l'empreinte carbone du projet par la limitation des gaz à effet de serre (besoins énergétiques moindres pour la préparation du matériau et séquestration du CO2 dans la construction bois) ;
- espaces publics généreux, végétalisés et de qualité (réalisation d'une Trame Verte et Bleue, développement de modes de déplacements doux) ;
- approche environnementale raisonnée (gestion des eaux, de l'énergie, des matériaux, du chantier) ;
- favoriser la biodiversité à travers le développement d'habitats variés au sein des espaces verts ;
- mise en place de refuges pour la biodiversité sur les façades, balcons, garde-corps (nichoirs, hôtels à insectes) et développement d'une richesse floristique favorable aux pollinisateurs ;
- anticiper les contraintes découlant du réchauffement climatique, notamment par la création d'îlots de fraîcheur au sein du nouveau quartier, formés par d'importants espaces verts, une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, le développement de coulées vertes à travers l'ensemble du quartier.

La dimension environnementale du projet se décline notamment par une artificialisation limitée des sols et l'aménagement de grands espaces verts, entretenus selon un plan de gestion différenciée ; la diversification des milieux (prairies, boisement, vergers et potagers, mare et bassins) favorables à une biodiversité, à la pollinisation et à la conservation d'îlots de fraîcheur en quartier urbain ; le développement de pratiques agro écologiques au sein du verger et des jardins partagés ; l'utilisation de matériaux biosourcés tels que le bois dans la construction des bâtiments, qui devront répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à ce qui est prescrit par réglementation en vigueur en l'occurrence la RT 2012 – 30%.

B. Contexte et enjeux du projet : Les Charcoix, un projet d'intérêt général

1. Compléter les parcours résidentiels et améliorer le cadre de vie des habitants pour favoriser la cohésion sociale

L'enjeu majeur que la Commune du Plessis-Pâté souhaite relever est de créer une véritable mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle. En effet, ce projet d'aménagement, à dominante résidentielle, a pour objectif de faciliter les parcours résidentiels pour tous les ménages, à tous les âges. Les statuts de logements (social ou libre), les formes urbaines (collectif, intermédiaire, individuel) ainsi que les typologies (du studio au T5) sont choisis pour offrir une réelle diversité de logements.

Le projet prévoit de développer près de 500 logements, dont la moitié de logements sociaux, permettant ainsi à la ville de rattraper une partie de son retard vis-à-vis de la loi (les lois SRU et Duflot imposent un taux de 25% alors que la commune ne dispose que de 11,4% de logements locatifs sociaux en 2017).

Une offre de logement spécifique est envisagée. Initialement orientée vers les séniors, le projet prévoit de développer une résidence intergénérationnelle de 100 logements, qui réservera une partie de ses logements pour les séniors.

L'opération urbaine cherche également à améliorer la qualité de services publics et privés pour l'ensemble des Plessiens, dans une logique d'offre de proximité. Ainsi le programme intègre :

- Un groupe scolaire,
- Un équipement sportif,
- Un pôle de santé regroupant plusieurs professionnels,
- Une crèche.

2. Développement durable : Préserver l'environnement et limiter les nuisances

Le projet des Charcoix fait l'objet d'un accompagnement environnemental à travers la mise en place d'une Charte Développement Durable (CDD) et d'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). Cette démarche de développement durable se traduit par une vision transversale et pluridisciplinaire couvrant toutes les facettes du développement urbain durable (environnement physique, milieu naturel, contexte sociodémographique, mobilités, risques, ressources...) et des ambitions communes de qualité de vie et d'usage (bien-être, diversité, santé), de lien social (mixité, mobilité, participation, activités) et de rapport au vivant (sobriété, biodiversité, durabilité).

Les objectifs déclinés dans cette Charte forment une ligne directrice à suivre tout au long de la mise en œuvre du projet, de la conception à l'exploitation en passant par la phase de travaux qui sera encadrée par une Charte chantier vert.

Les objectifs de la CDD s'articulent autour des 3 axes suivants :

- **Concevoir un quartier vivant et respectueux de la santé et du bien-être de ses habitants ;**
- **Créer un paysage de qualité et multifonctionnel connecté à son environnement ;**
- **Viser la sobriété des besoins et une gestion raisonnée des ressources.**

L'enjeu environnemental constitue donc une dimension majeure de ce projet qui veut ressembler à un quartier durable, conçu selon les principes de l'éco-quartier.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Le désir de préserver l'environnement et les paysages du site, par une structure paysagère généreuse et des espaces publics de qualité, est particulièrement mis en avant. Ainsi les espaces publics, représentant la moitié de l'emprise foncière, comprennent un parc écologique de 2 ha renforçant la biodiversité du site et assurant une gestion vertueuse des eaux de pluie en cœur de projet.

La proximité des infrastructures routières est prise en considération pour limiter l'exposition des populations aux nuisances. Le traitement d'un merlon acoustique et paysager imposant un recul des constructions au sud de l'opération entre dans cette démarche.

Le projet vise également à limiter la consommation d'espace foncier. En effet, lors de la révision du PLU de 2012, la zone AU, site de projet, est passée 34,1 ha à 14,5 ha pour tenir compte de la préservation des terres agricoles. Avec près de 500 logements, le projet répond aux objectifs régionaux de densité.

L'aménagement privilégie la mobilité durable, en particulier les modes actifs en proposant un réseau de venelles et liaisons douces.

Les constructions suivront des prescriptions de haute qualité architecturale et environnementale. Le recours aux énergies renouvelables et le mode de construction bois y seront fortement encouragés.

3. Conception et programme du projet

Sur une emprise foncière de 14,2 ha, le projet prévoit de développer une surface de plancher d'environ 40 000 m² comprenant :

- 500 logements environ, dont 50 % de logements sociaux, dont un programme d'habitat spécifique, de type intergénérationnel,
- Un pôle de santé regroupant des professionnels,
- Un équipement d'accueil de la petite enfance de type crèche,
- Un groupe scolaire,
- Un équipement sportif.

Les espaces publics représentent environ 50% de l'emprise foncière du projet et comprennent :

- un parc naturel et écologique de 2 ha,
- une place autour de la mare existante, des venelles et noues se diffusant dans le quartier,
- des voiries et stationnements,
- un merlon paysager le long de la RD19.

Le nouveau quartier des Charcoix sera accessible depuis la route de Corbeil en deux accès principaux, par le biais du rond-point existant sur la route de Corbeil et d'un carrefour créé près de la mare. Ces deux entrées seront reliées par les rues de la Rogère et de la Mare, formant un axe principal interne à double sens.

Une voie de desserte secondaire également reliée à la route de Corbeil permettra d'accéder à la zone pavillonnaire au nord-est du quartier.

Une dernière entrée secondaire sera aménagée depuis la route des Bordes afin de rendre le quartier accessible depuis le quartier de la Pouletterie au sud-ouest.



Plan masse général du quartier des Charcoix (source TGTFP, AVP mars 2019)

La trame verte et bleue projetée vient se greffer à la trame viaire en prenant en compte les éléments existants sur et à proximité du site, tel que :

- L'existence d'une mare et d'un bosquet à l'ouest du site qui ont permis de concevoir une continuité paysagère se prolongeant vers l'est du site à travers le quartier avec la création du parc écologique,
- Une succession de lanières végétalisées et de noues accompagnent les venelles et les rues et se diffusent dans le quartier,
- La présence de trois habitations formant une encoche sur la parcelle du projet, orientent à cet endroit la programmation vers des maisons avec jardin en fond de parcelle ;
- La présence de la RD 19 entraîne la création d'un merlon acoustique et paysager.

L'ensemble des aménagements paysagers est conçu pour apporter une diversité d'habitats naturels et veiller à inscrire le nouveau quartier dans son environnement.

4. La co-construction, au cœur du projet

Le projet se caractérise aussi par une démarche participative mis en avant à toutes les étapes. Cette volonté de la commune d'associer les habitants à la réflexion autour du projet a permis d'engager une démarche de concertation citoyenne tout au long de l'élaboration du futur quartier. Basée sur un principe de dialogue constructif lors d'ateliers citoyens organisés, cette participation du public permet d'enrichir la réflexion sur les adaptations à apporter au projet.

C. Les acteurs du projet

Différents acteurs interviennent dans le cadre de l'opération des Charcoix :

La ville du Plessis-Pâté :

Autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, elle abrite le site de l'opération.

A ce titre, elle est l'autorité administrative qui conduit la procédure de mise en compatibilité du PLU jusqu'à la saisine du préfet. Elle organise dans ce cadre la concertation volontaire au titre du code de l'environnement. Après enquête publique, elle devra se prononcer sur l'intérêt général du projet des Charcoix, et la mise en compatibilité du PLU. Elle aura ensuite à instruire puis délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

La SORGEM :

L'opération d'aménagement du quartier des Charcoix est portée par la SORGEM désigné comme aménageur, par la ville via un traité de concession d'aménagement.

Dans sa mission, la SORGEM a engagé un groupement de maîtrise d'œuvre constitué de l'agence TGTFP, architecte urbaniste et mandataire du groupement, l'Atelier 3^e paysage, INGETEC, Trans-faire et Philippe ALMON. Leur intervention rentre dans le cadre d'un accord cadre mono-attributaire pour une mission de suivi environnementale (Etude d'impact) et une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et maîtrise d'œuvre des espaces publics.

LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU PLESSIS PATE

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

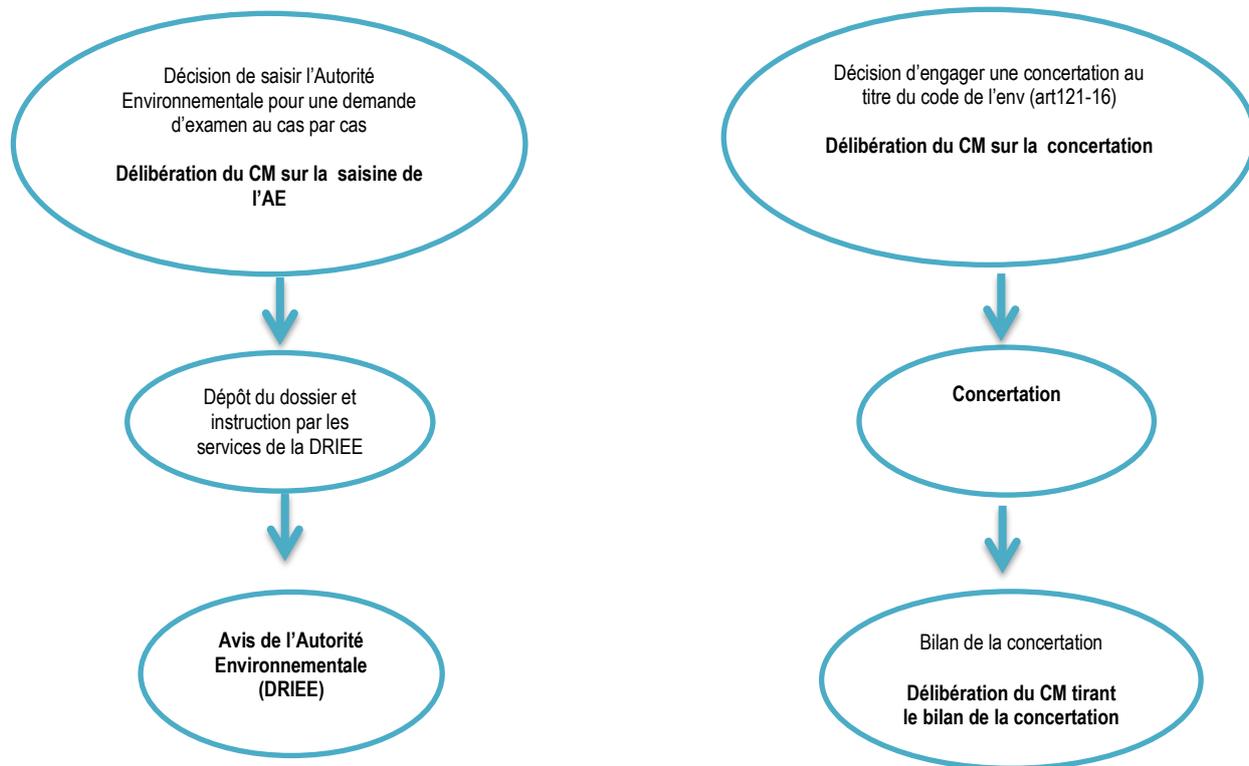
La présente procédure de mise en compatibilité a pour objectif d'adapter le PLU pour permettre la réalisation de l'opération urbaine Les Charcoix. Le PLU en vigueur destinait déjà le périmètre de l'opération à accueillir un projet d'aménagement. Cependant, les réflexions et études n'étaient pas suffisamment avancées pour ouvrir la zone AU2 à l'urbanisation. Ainsi le règlement indique : « *Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.* ».

La mise en compatibilité porte ainsi sur la zone AU2 et comprend :

- L'introduction d'une étude « entrée de ville » afin de réduire la distance de recul imposé par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme sur la RD19.
- L'ajustement de la rédaction du PADD, en particulier concernant le nombre de logements neufs programmés. La partie graphique du PADD n'est pas modifiée.
- L'introduction d'un règlement écrit pour la zone AU2, permettant la réalisation du projet dans le respect des ambitions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
- L'adaptation règlement graphique (plan de zonage) avec :
 - o l'évolution de la ligne de recul par rapport à la RD19 en lien avec l'étude « entrée de ville »,
 - o l'agrandissement et le recalage de l'Espace Paysager Remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
 - o L'adaptation de la destination de l'emplacement réservé n°6, sans modification de périmètre.

Son déroulement est le suivant:

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation



Décision d'engager la procédure de DUP valant MEC du PLU

Délibération du Conseil Municipal



Portée à connaissance de l'Etat

Transmission au Préfet du dossier d'enquête préalable à la DUP et du dossier d'enquête parcellaire



Saisine de l'AE pour avis portant sur l'évaluation environnementale le cas échéant

Réunion d'examen conjoint



PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique unique portant sur la DUP et la mise en compatibilité du PLU

Désignation du commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête

Publicité de l'enquête

Déroulement de l'enquête

Rapport du commissaire-enquêteur



Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Délibération du Conseil municipal portant sur l'intérêt général de l'opération



Arrêté préfectoral ou décret de DUP emportant mise en compatibilité du PLU



Mesures de publicité



Caractère exécutoire

A. Le projet des Charcoix dans les documents d'urbanisme

1. Dans le SDRIF

Le principe de l'élaboration d'un Schéma Directeur couvrant l'ensemble du territoire régional de l'Ile-de-France est inscrit à l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme. La dernière version de ce document a été adoptée par délibération du conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvée par le conseil d'Etat à travers le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

A la fois document d'aménagement du territoire et document d'aménagement prescriptif, le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économique de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Pour cela, il fixe des objectifs à la fois en termes d'aménagement de l'espace mais également en termes d'évolutions sociale, économique et environnementale du territoire régional et de ses différentes parties. Il définit à ce titre un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire, dans toutes ses dimensions :

- Habitat ;
- Transports ;
- Développement économique ;
- Préservation de l'environnement ;
- Implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Ce document constitue ainsi un projet d'ensemble pour les différents acteurs du territoire, et permet, par son approche transversale des thématiques, de répondre aux enjeux régionaux du développement francilien.

La commune du Plessis-Pâté fait partie de l'agglomération centrale du cœur de métropole de Paris. Les secteurs d'urbanisation identifiés comme préférentiel sont localisés entre l'aérodrome et la RD19.

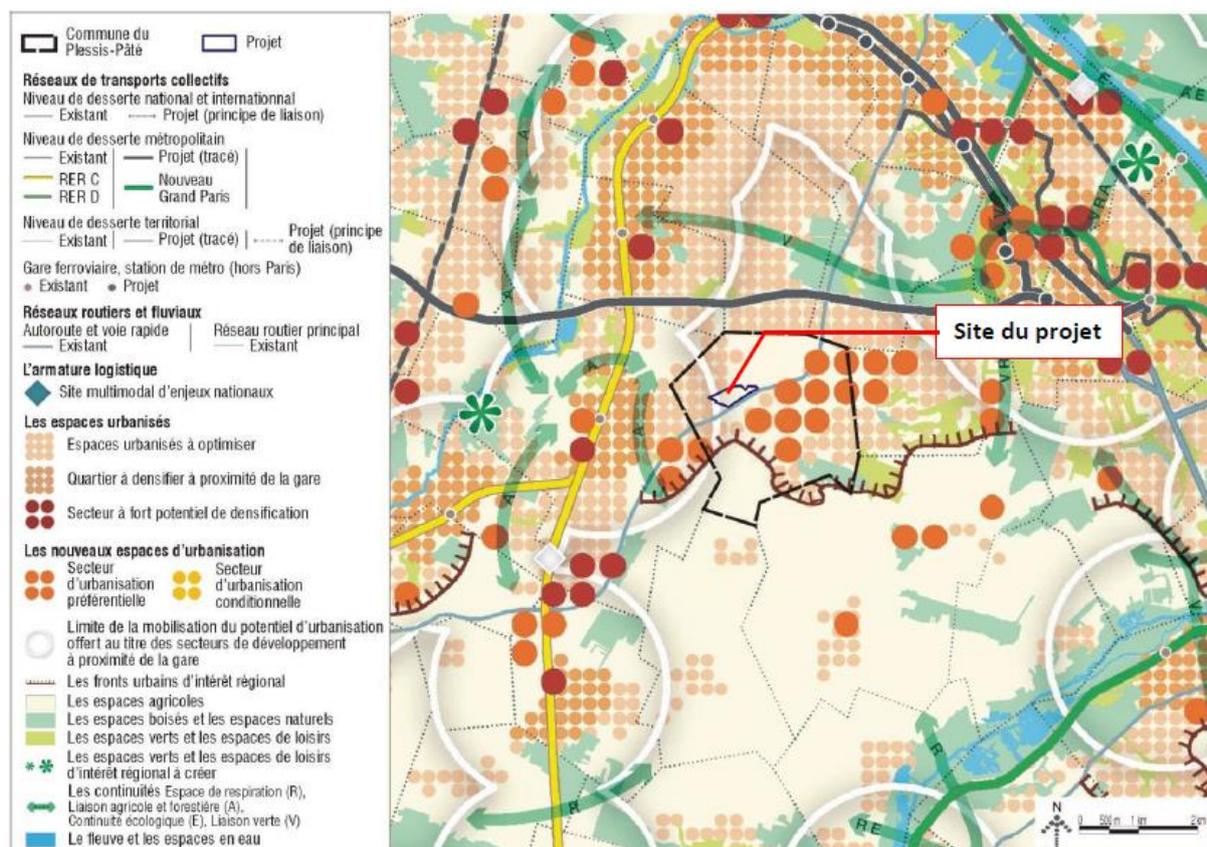
D'autre part, la commune est traversée en son extrémité Sud, au niveau de la piste de l'aérodrome, par un « front urbain d'intérêt régional ».

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Au Sud-est du territoire, le bois des Bordes est inscrit comme espace boisé à préserver et à valoriser.

Un front urbain est défini comme étant la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur. Il doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces.

Le site des Charcoix s'inscrit en marge d'espaces urbanisés à optimiser définis sur le tissu urbain du Plessis-Pâté et sur la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité de la gare de Brétigny-sur-Orge.



Extrait du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 (source Théma Environnement, étude d'impact 2019)

Il est à noter que les orientations du SDRIF visent une densité résidentielle minimale de 35 logements par hectare. De fait, l'opération devra projeter environ 500 logements à terme.

2. Dans le SRCE

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la Région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SDRIF 2030 et le SRCE partagent des objectifs communs concernant les continuités écologiques. Ainsi, la carte des objectifs de préservation et restauration de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France ne prévoit pas de périmètre de protection écologique sur le site concerné par l'opération. La mise en compatibilité du PLU est donc compatible avec le SRCE.



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

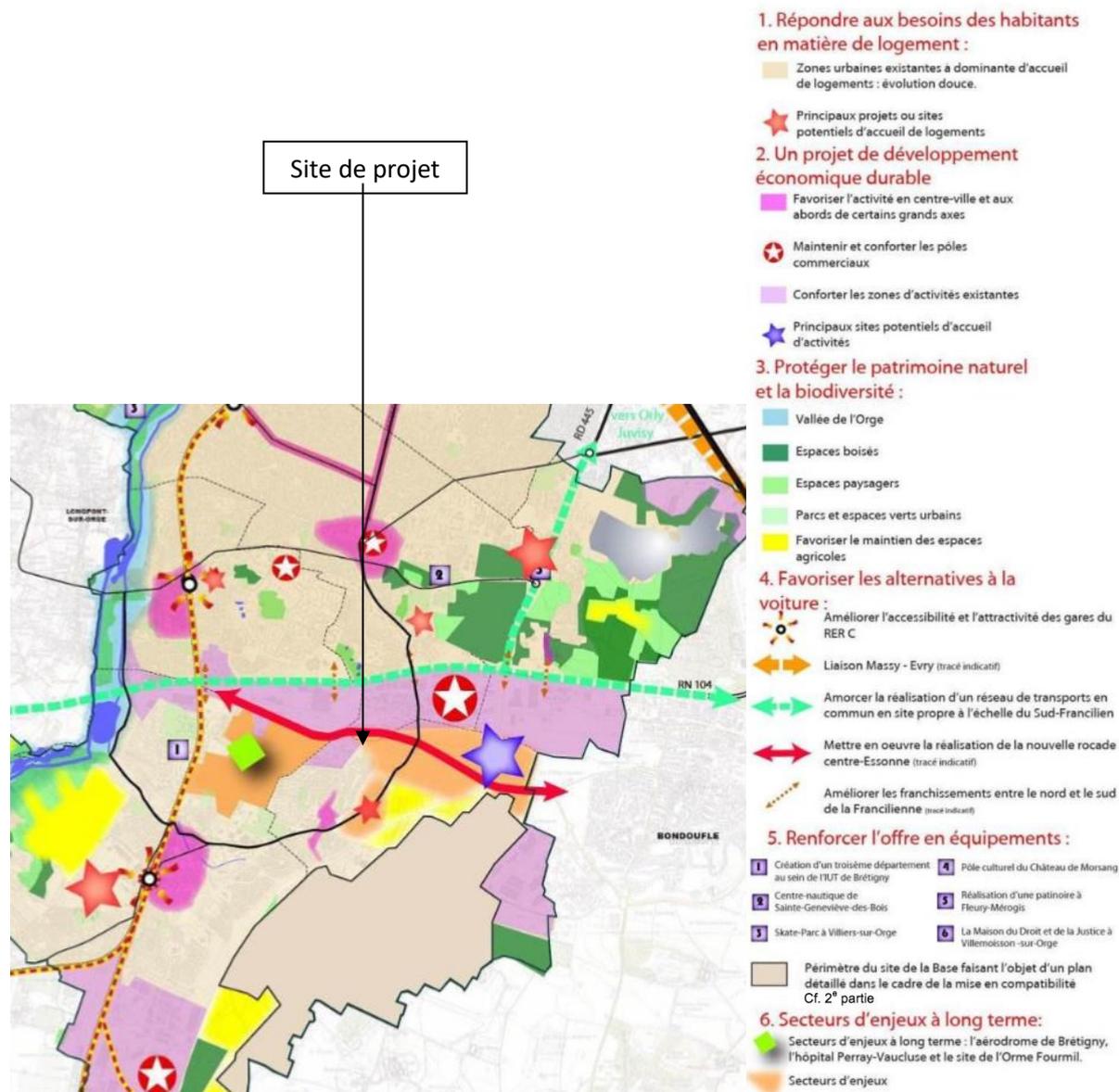
Extrait du SRCE, carte des objectifs de préservation et restauration de la trame verte et bleue

3. Dans le SCOT

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** actuellement en vigueur est celui du Val d'Orge, approuvé en décembre 2007, mis en compatibilité en juin 2017.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

La mise en compatibilité du PLU du Plessis-Pâté ne remet pas en cause les orientations affichées dans le SCoT du Val d'Orge qui identifie le secteur comme un site d'accueil de logements. Le projet des Charcoix respecte les objectifs thématiques déclinés dans le SCoT du Val d'Orge.



Extrait du SCoT du Val d'Orge (projet de territoire - PADD)

Suite à la fusion du Val d'Orge avec l'Arpajonnais pour créer Cœur d'Essonne Agglomération, **un nouveau SCoT est en cours d'élaboration** depuis 2016. **Son approbation est visée pour fin 2019.** Il sera donc élaboré selon les dispositions de la loi « Grenelle 2 ».

La révision du SCoT permet l'intégration des dispositions du SDRIF concernant la mutualisation des potentiels d'extension urbaine au sein de la CDEA : le terrain d'assiette du projet peut être urbanisé sur les 14,23 ha.

En effet, au titre du SDRIF et des règles définies dans ce dernier, la commune de Plessis-Pâté dispose aujourd'hui d'une capacité d'urbanisation restreinte à 10 ha, à mettre en rapport avec le potentiel lié au « buffer gare ».

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Or, le projet d'aménagement des Charcoix se développerait sur 14,23 ha au total soit 4 ha de plus que ce que le SDRIF autorise sans condition spécifique.

En effet, le SDRIF offre la possibilité à travers l'outil « SCoT » de mutualiser des capacités d'extension non cartographiées, afin de mieux répondre aux besoins de la population au regard d'une stratégie intercommunale.

Les règles en matière de mutualisation des capacités d'extension urbaines sont définies dans le SDRIF et peuvent donc être reprises dans les SCOT.

Seuls les potentiels d'extension urbaine de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal offerts aux communes appartenant aux entités « bourgs, villages et hameaux » et « agglomérations des pôles de centralité à conforter » peuvent être mutualisés. La mutualisation des potentiels d'extension au titre des pastilles ou des buffers gare ne sont donc pas possibles.

Sur le territoire de la Coeur d'Essonne Agglomération (CDEA), les 3 communes qui relèvent des « bourgs, village et hameaux » n'offre qu'un faible potentiel de mutualisation puisque la plupart des possibilités d'extension urbaine ont été consommées. Seule la commune d'Avrainville dispose encore d'un potentiel d'extension de 0.8ha, insuffisant pour assurer la compensation des 4 ha nécessaires à la réalisation du projet des Charcoix.

La commune de Marolles-En-Hurepoix, relève, elle des « agglomération des pôles de centralité à conforter » et dispose au titre des 5% d'un potentiel mutualisable de 10ha.

Une partie de ces 10 ha d'extension urbanisable mutualisable pourrait donc servir à la commune de Plessis-Pâté dans une logique intercommunale permettant notamment de répondre à l'échelle de l'agglomération aux objectifs fixés dans le PLH. Après analyse, la commune de Marolles-en-Hurepoix dispose au titre du SDRIF, des possibilités totales d'extension suivante :

- 5 % au titre des « agglomérations des pôles de centralité à conforter », soit 10 ha ;
- 5% au titre de la proximité de la gare, soit 10 ha ;
- 25 ha au titre des pastilles d'urbanisation : il y a 3 pastilles sur la commune, soit 75 ha.

2 ha ont déjà été consommés depuis 2013 (approbation du SDRIF). Comparativement aux projets portés par la commune et au potentiel d'urbanisation mobilisable, cette dernière peut sans problème réaliser ses projets sur les potentiels d'extension (Pastilles et gares) qui ne sont pas mutualisables.

Aussi, la commune de Marolles-en-Hurepoix peut réaliser son projet d'urbanisation sans consommer les 10 ha au titre des 5% des « agglomérations des pôles de centralité à conforter » qui pourrait alors être mutualiser à hauteur de 4 ha pour le projet des Charcoix et 5 ha pour un autre projet sur la commune de Leuville-Sur-Orge.

C'est donc cette mécanique de mutualisation que la CDEA a décidé de mettre en œuvre pour assurer la compatibilité du projet des Charcoix avec le SDRIF. A cet effet, le SCOT de la CDEA actuellement en cours de révision, intègre ces éléments de mutualisation et les justifie.

4. Dans le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté a été approuvé le 17 décembre 2012. Il a fait l'objet de différentes procédures d'évolution : une révision simplifiée, trois modifications, une révision allégée et une mise en compatibilité pour permettre la réalisation de projets sur la commune (Val Vert - Croix Blanche, La Tremblaie).

a. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation évoque et justifie le projet d'extension du bourg sur la zone AU2. Ainsi dans la partie « Justifications et impacts sur l'environnement », il est indiqué (Cf. p14) :

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

« Le projet d'extension urbaine sur une superficie de 14,5 hectares au lieu de 33 au PLU actuel a été classé en zone AU2 afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur la zone. »

En ce sens, la mise en compatibilité ne nécessite pas de modifier le rapport de présentation en vigueur.

Cependant, la zone AU2 :

- est prévue pour accueillir de l'ordre de 240 logements (Cf. p19) :
« Les principaux sites programmés dans le cadre du PLU pour accueillir la construction de logements sont :
 - la zone AU2 : cette zone inscrite au PLU, d'une superficie de 14,5 hectares, à une capacité qui permettent d'accueillir 240 logements, une telle quantité de logements ne peut se faire sans qu'un vrai projet d'urbanisme soit élaboré, c'est pourquoi elle a été classée en AU2 stricte.
 - ...»
« La zone AU2, d'une surface d'environ 14,5 hectares correspond à l'extension du bourg, celle-ci pourra accueillir 240 logements. »
- est soumise à un recul de l'urbanisation de 75 m de part et d'autre de la RD19. La réalisation du projet nécessite de lever cette servitude en partie nord de l'axe. Le rapport de présentation sera donc complété par une étude « entrée de ville » sur le site de l'opération (Cf. pièce 2C du PLU).

Il y aura donc lieu de modifier le rapport de présentation pour tenir compte des nouveaux objectifs de production de logements sur la zone AU2 et intégrer l'étude « entrée de ville ».

b. Le PADD

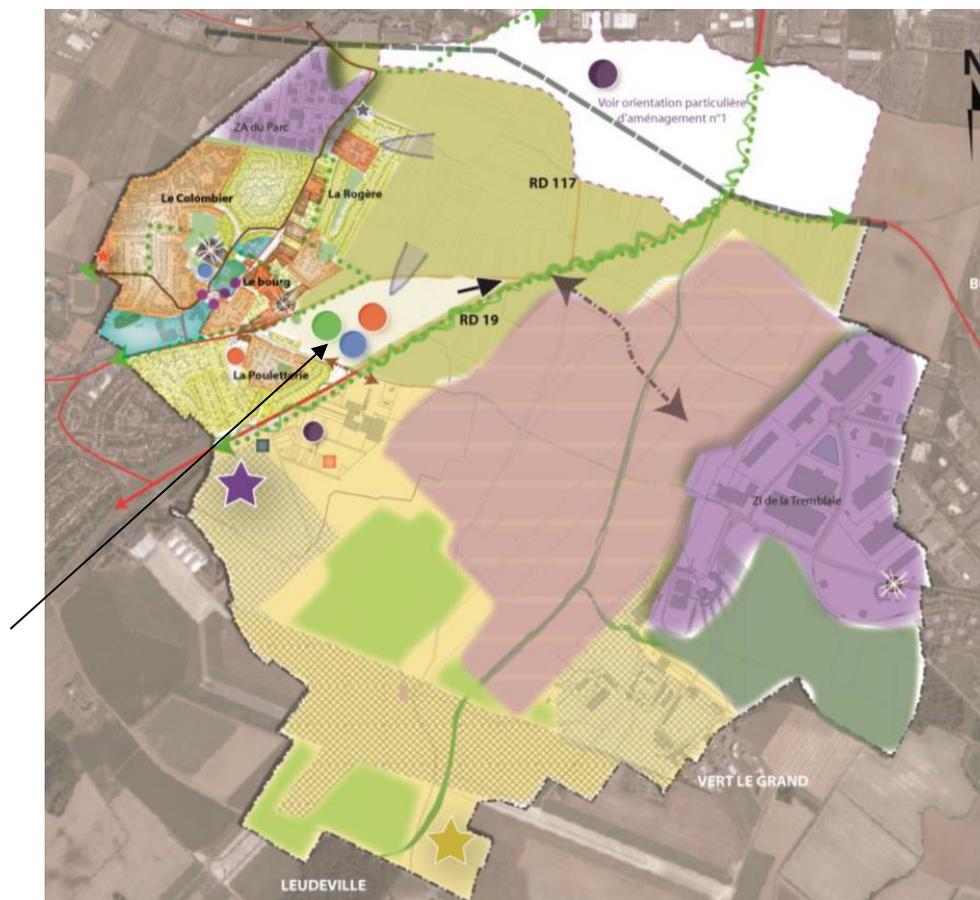
Le PADD de la commune du Plessis-Pâté s'organise autour de trois axes principaux :

1. Protéger et améliorer le cadre de vie et la qualité de la vie quotidienne sur l'ensemble du territoire et dans les quartiers
2. Promouvoir un mode de développement maîtrisé, adapté à l'échelle du territoire, selon un mode d'urbanisation qui traduise concrètement les principes du développement durable
 - 1° Programmer au cours des quinze années à venir un **développement maîtrisé et équilibré du parc de logements avec un objectif d'équilibre social**
 - 2° Organiser le développement selon un nouveau parti d'urbanisme axé sur **l'économie de la consommation de l'espace**
 - 3° Maintenir et développer l'activité économique - Favoriser le rapprochement habitat /emploi afin de réduire les déplacements domicile/travail
3. La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques, des nuisances et des pollutions
 - 1° La préservation des espaces naturels et de la biodiversité – **la valorisation de la trame verte et trame bleue**
 - 2° Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale
 - 3° Pour les futurs grands projets mettre en place les conditions de **réalisation d'éco quartiers** : Val Vert, futur quartier de logements
 - 4° Sur l'ensemble du territoire, développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun et faciliter les déplacements intra-communaux
 - 5° Mieux prévenir les risques, les nuisances et les pollutions.

Le PADD identifie le secteur de projet comme une zone pouvant accueillir :

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

- le développement d'une nouvelle offre de logements,
- le développement d'une nouvelle offre d'équipements,
- la réalisation d'un nouveau parc public.



Conforter les atouts de la commune

- Favoriser une évolution douce dans les quartiers constitués en prenant en compte les spécificités de chaque quartier
- Assurer la pérennité des espaces agricoles
- Maintenir et renforcer les activités économiques
- Protéger le bois des Bordes
- Conforter les équipements existants
Réhabiliter le groupe scolaire
- Conserver un équipement à caractère médical et social
- Préserver les espaces naturels et les zones humides
- Maintenir et conforter les corridors écologiques, préserver les talus (tracé de principe)
- Valoriser le commerce du centre bourg
- Préserver les vues vers la plaine agricole
- Protéger les fermes remarquables

Poursuivre un développement mesuré

- Développer une nouvelle offre de logements
 - Développer l'habitat intergénérationnel
 - Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage
 - Développer une nouvelle offre d'équipements
 - Développer de nouvelles activités
 - Réaliser un nouveau parc public
 - Étendre le cimetière
- Sur l'emprise de la base 217, dans le cadre du programme de redynamisation en cours :
- Conserver des activités militaires ou civiles
 - Réaliser le projet de l'IRBA
 - Conserver une partie en espace agricole
 - Développer l'agriculture et le maraichage biologiques
 - Implanter de nouvelles activités économiques de qualité axées sur l'environnement et les nouvelles technologies et permettre l'implantation de grands équipements
 - Désenclaver la ZI de la Tremblaie
 - Créer une sortie vers la RD 19
 - Réaliser un franchissement piéton de part et d'autre de la RD 19
 - Permettre la réaliation de la liaison TCSP Centre-Essonne
 - Poursuivre la réalisation des pistes cyclables
 - Développer de nouvelles liaisons douces

PADD du Plessis-Pâté, source : Mise en compatibilité du PLU novembre 2018

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

De plus, le projet des Charcoix répond à de nombreux objectifs du PADD :

- en développement l'offre en espaces verts publics, en équipements et services publics et privés, il améliore la qualité de vie quotidienne des habitants actuels et futurs.
- Avec 50% du programme de logements dédiés au locatif social, l'opération vise à rattraper le retard dans l'offre actuelle pour un meilleur équilibre social.
- En prévoyant une densité raisonnée de 35 log/ha, le projet s'inscrit de la démarche d'économie de la consommation de l'espace imposée par le SDRIF.
- Avec un parc de 2 ha et une trame généreuse d'espaces publics végétalisés et gérant les eaux pluviales (noues), l'opération répond à l'objectif de valorisation de la trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité.
- L'opération s'est engagée dans une logique respectueuse de l'environnement et des principes du développement durable. Elle s'inscrit dans la démarche régionale des 100 quartiers Innovants et Ecologiques.
- En développant un réseau de liaisons douces et d'espaces partagés, le projet encourage les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- L'étude « entrée de ville » et l'aménagement du merlon paysager le long de la RD19 répond à l'objectif de mieux prévenir les risques, nuisances et pollutions.

Le PADD en vigueur indique la construction de 540 logements à l'échelle de la commune entre 2013 et 2025 (200 en cours et 340 projetés) pour un niveau de population de 5000 habitants en 2025. Or, la zone AU2, site du projet des Charcoix, devrait accueillir environ 500 logements entre 2022 et 2026, ce qui conduit à devoir ajuster les objectifs chiffrés du PADD.

Le projet de mise en compatibilité du PLU doit ainsi ajuster la rédaction du PADD portant sur les objectifs de production de logements.

c. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il n'y a pas d'OAP portant sur la zone AU2.

Le projet de mise en compatibilité du PLU doit comporter une OAP afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation selon l'article R.151-20 du code de l'Urbanisme.

Cette OAP sera élaborée sur la base du plan masse du projet validé lors de l'AVP de Mars 2019.

d. Le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit de la zone AU2 indique :

« Il s'agit de la zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Ainsi la plupart des articles n'est pas réglementée. **Le projet de mise en compatibilité du PLU doit introduire un règlement pour permettre la réalisation de l'opération.**

e. Les servitudes

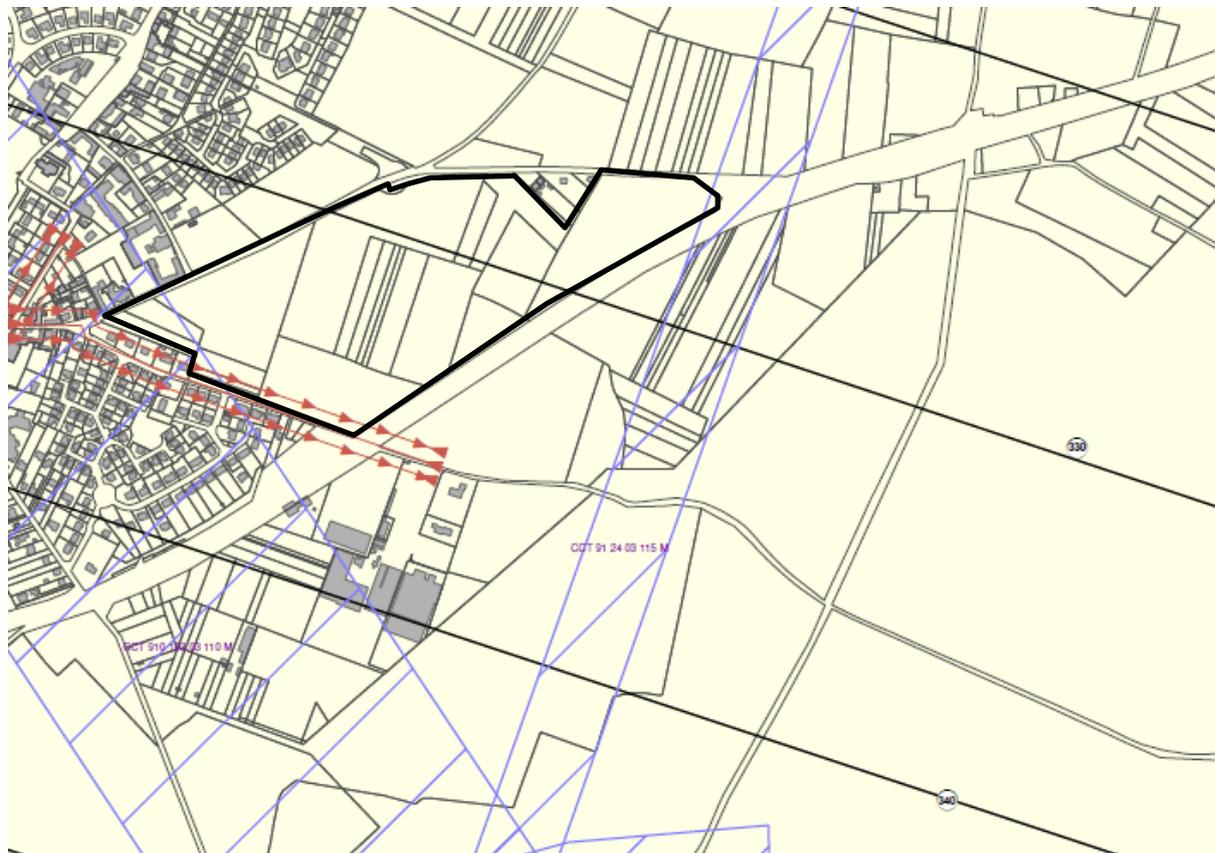
Le site est concerné par une servitude aéronautique de dégagement (T5). Les constructions ne doivent pas dépasser les cotes NGF fixées par le décret du 05-06-1992, soit de 330 m NGF.

Deux faisceaux hertziens traversent le projet, l'un à l'extrémité ouest, l'autre à l'extrémité est.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

A l'extrémité sud-ouest, la zone AU2 est également concernée par la servitude I4, servitude relative à la présence d'une ligne électrique moyenne tension. Les implications portent sur des servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres.

Le projet respecte les servitudes d'utilité publique.



-  Servitudes I4 zone de protection
-  Servitudes PT2 - faisceaux hertziens
-  Servitudes T5 - zone de dégagement
-  Servitudes I8 - périmètre d'exploitation d'hydrocarbures

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

B. Les pièces du PLU à mettre en compatibilité

1. Le rapport de présentation et l'étude entrée de ville

a. Justifications

Le rapport de présentation en vigueur annonce un projet de 240 logements sur la zone AU2, classée AU2 stricte dans l'attente d'un projet d'urbanisme (Cf. p19 du volet 2b-Justifications et impacts sur l'environnement).

Or, pour respecter la densité minimale imposée par le SDRIF, soit 35 log/ha, l'opération devra accueillir près de 500 logements.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement est suffisamment avancé pour donner des règles qui permettent la réalisation de l'opération. Ainsi, la notion de zone à urbaniser « stricte » peut être revue.

Enfin, le rapport de présentation doit évoluer pour intégrer la diminution de la règle de recul des constructions au nord de la RD 19.

L'étude au titre de l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme (pièce 2C du PLU)

Le projet envisagé rentre en conflit avec la bande recul de 75m à l'axe de la RD19. La réalisation de l'étude au titre de l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme permet de justifier la modification de la bande d'inconstructibilité afin de la réduire à 50 m sur la partie nord de la RD19 située dans le secteur AU2.

Les études conduites dans le cadre de la concession d'aménagement conclue entre la SORGEM et la Ville du Plessis-Pâté, ont permis de définir un projet d'ensemble cohérent d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental compte tenu des multiples enjeux recensés sur le site et des ambitions pour ce nouveau quartier.

b. Modifications

Rapport de présentation en vigueur p19 du volet 2b-Justifications et impacts sur l'environnement	Rapport de présentation mis en compatibilité
<p>« Les principaux sites programmés dans le cadre du PLU pour accueillir la construction de logements sont :</p> <ul style="list-style-type: none">○ la zone AU2 : cette zone inscrite au PLU, d'une superficie de 14,5 hectares, à une capacité qui permettent d'accueillir 240 logements, une telle quantité de logements ne peut se faire sans qu'un vrai projet d'urbanisme soit élaboré, c'est pourquoi elle a été classée en AU2 stricte.○ ...» <p>« La zone AU2, d'une surface d'environ 14,5 hectares correspond à l'extension du bourg, celle-ci pourra accueillir 240 logements. »</p>	<p>« Les principaux sites programmés dans le cadre du PLU pour accueillir la construction de logements sont :</p> <ul style="list-style-type: none">○ la zone AU2 : cette zone inscrite au PLU, d'une superficie de 14,5 hectares, à une capacité qui permettent d'accueillir environ 500 logements. La conception du projet urbain des Charcoix étant suffisamment avancée, la mise en compatibilité du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2. <p>-« La zone AU2, d'une surface d'environ 14,5 hectares correspond à l'extension du bourg, celle-ci pourra accueillir environ 500 logements. »</p>

L'étude entrée de ville portant sur la zone AU2 est ajoutée au volet 2C du rapport de présentation. Elle est annexée au présent dossier de mise en compatibilité.

2. Le PADD

a. Justifications

Le PADD identifie le secteur de projet comme une zone pouvant accueillir :

- le développement d'une nouvelle offre de logements,
- le développement d'une nouvelle offre d'équipements,
- la réalisation d'un nouveau parc public.

Toutefois, le programme de constructions envisagé en 2012 à l'échelle de la commune était de 200 logements en cours et 340 logements à programmer dans les 15 prochaines années. Avec environ 500 logements programmés à l'horizon 2026 et pour répondre aux objectifs de la loi SRU (25% de logements sociaux sur la commune), le projet des Charcoix dépasse les objectifs que s'était fixés la commune. Il convient donc de modifier la rédaction du PADD pour actualiser le programme de logements. Cette modification de programme est justifiée par les objectifs de densité inscrits dans les documents cadres supra-communaux (au moins 35 log/ha dans le SDRIF, densité de référence de 40 log/ha au SCoT). En effet, la proximité du bourg existant et du pôle gare de Brétigny justifie une conception urbaine compacte et économe en foncier.

Aucune modification graphique n'est nécessaire.

b. Modifications

PADD en vigueur	PADD mis en compatibilité
<p>Axe II - Promouvoir un mode de développement maîtrisé, adapté à l'échelle du territoire, selon un mode d'urbanisation qui traduise concrètement les principes du développement durable</p> <p>1 ° Programmer au cours des quinze années à venir un développement maîtrisé et équilibré du parc de logements avec un objectif d'équilibre social</p> <p>Orientations générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Plessis-Pâté compte aujourd'hui environ 4000 habitants et 1300 résidences principales, soit environ 2,7 personnes en moyenne par logement. Les projets de construction de logements récemment réalisés ou en cours portent sur environ 200 logements • Par ailleurs les perspectives de constructions résultant des projets inscrits dans le PLU à l'horizon des 15 prochaines années portent sur environ 340 logements. Soit au total un parc estimé à l'horizon 2025 à 1840 logements, si le taux moyen d'occupation se stabilise à peu près à son niveau actuel cela ferait une population d'environ 5000 habitants • ... 	<p>Axe II - Promouvoir un mode de développement maîtrisé, adapté à l'échelle du territoire, selon un mode d'urbanisation qui traduise concrètement les principes du développement durable</p> <p>1 ° Programmer au cours des quinze années à venir un développement maîtrisé et équilibré du parc de logements avec un objectif d'équilibre social</p> <p>Orientations générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Plessis-Pâté compte aujourd'hui environ 4000 habitants et 1300 résidences principales, soit environ 2,7 personnes en moyenne par logement. Les projets de construction de logements récemment réalisés ou en cours portent sur environ 200 logements • Par ailleurs les perspectives de constructions résultant des projets inscrits dans le PLU à l'horizon des 15 prochaines années portent sur environ 600 logements. Soit au total un parc estimé à l'horizon 2025 à 2100 logements, si le taux moyen d'occupation se stabilise à peu près à son niveau actuel (2,6 personnes par ménage en 2015), cela ferait une population d'environ 5600 habitants • ...

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Toute zone AU devant ouvrir à l'urbanisation doit faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) selon l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui stipule « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant,*

d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Cette OAP sera élaborée sur la base du plan masse du projet validé lors de l'AVP de Mars 2019.

4. Le règlement graphique

a. Justifications

Le plan de zonage fait l'objet :

- d'adaptation de l'affectation de l'emplacement réservé indicatif au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

L'emplacement réservé indicatif n°6 de 3 073 m² se situe de part et d'autre de la Route de Corbeil. Il est actuellement réservé pour la « réalisation d'une piste cyclable » comme indiqué dans la légende du plan de zonage. L'espace sera réservé pour la « réalisation d'un **aménagement** cyclable » qui permet de réaliser un espace partagé piétons-cycles.

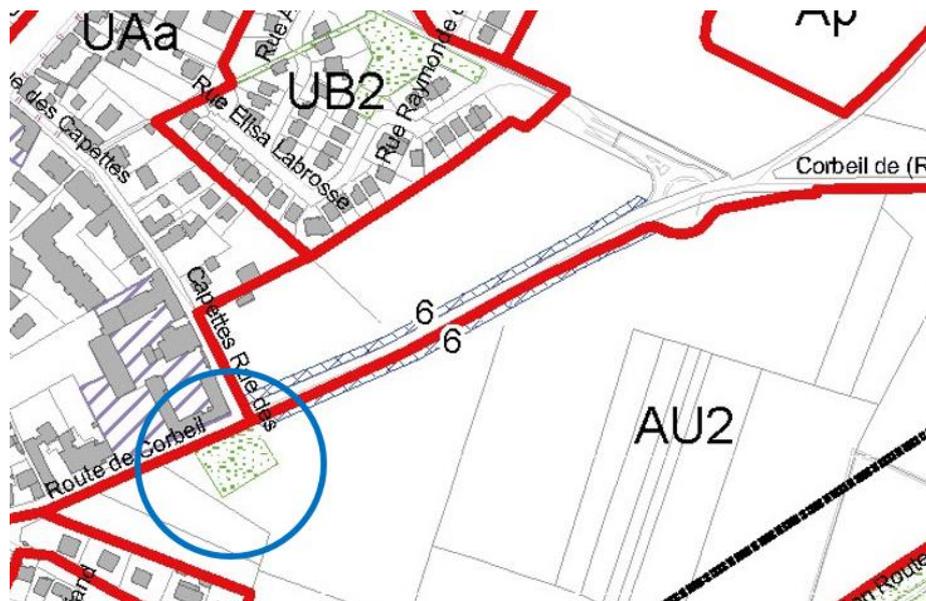
- d'adaptation de l'Espace Paysager Remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme situé sur la zone AU2.

L'Espace Paysager Remarquable actuel fait 1301 m², il comprend la mare et une ceinture arborée. Le diagnostic écologique réalisé par Théma Environnement indique :

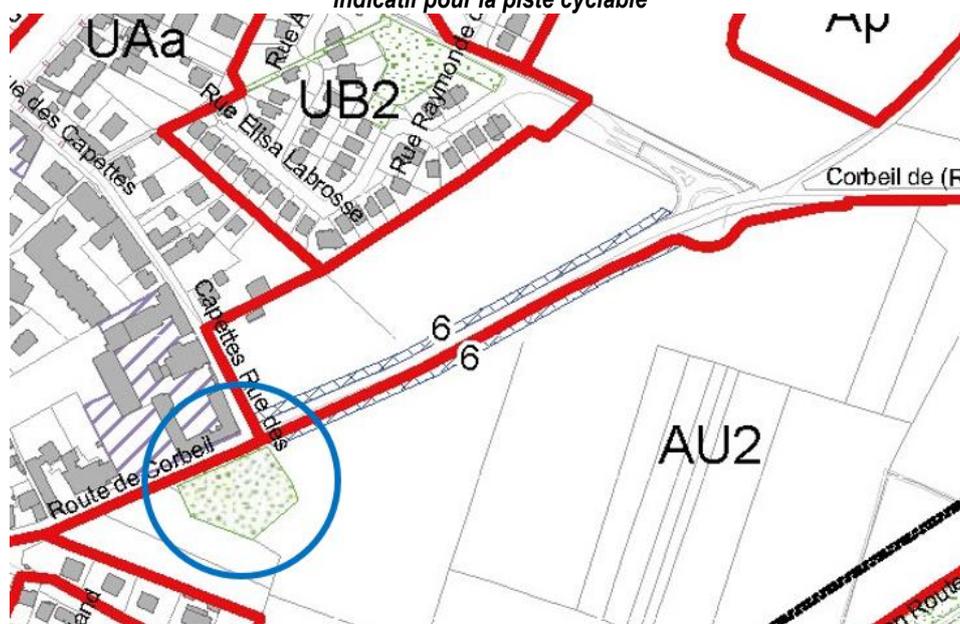
- Pour la mare : *« les berges abruptes ne permettent pas le développement d'une flore hydrophile caractéristique. » « Cette pièce d'eau, à l'interface du tissu urbain dense et de la matrice agricole, accueille un cortège floristique très limité et dépourvu d'espèce patrimoniale. Cet habitat présente de fait un faible intérêt patrimonial »*

- Pour la ceinture arborée : *« le cortège floristique caractéristique de cette ceinture arborée au sein de l'aire d'étude est relativement peu diversifié et ne comprend pas d'espèce d'intérêt patrimonial. Cet habitat présente de fait un faible intérêt patrimonial ».*

Le projet prévoit de conserver un Espace Paysager Remarquable en l'agrandissant à 2 300 m² afin de proposer des berges plus douces permettant le développement d'une flore hygrophile et donc des habitats diversifiés. Dans le cadre du projet urbain, la ceinture arborée sera retravaillée pour proposer des strates végétales différentes et sera complétée par une zone de prairies. L'Espace Paysager Remarquable est décalé d'environ 4 m vers le sud pour permettre l'aménagement d'un espace partagé piéton-cycle le long de la route de Corbeil dans la continuité de l'emplacement réservé indicatif n°6 afin de proposer une continuité cyclable.



Extrait du plan de zonage actuel montrant l'Espace Paysager Remarquable en vert et l'Emplacement réservé indicatif pour la piste cyclable

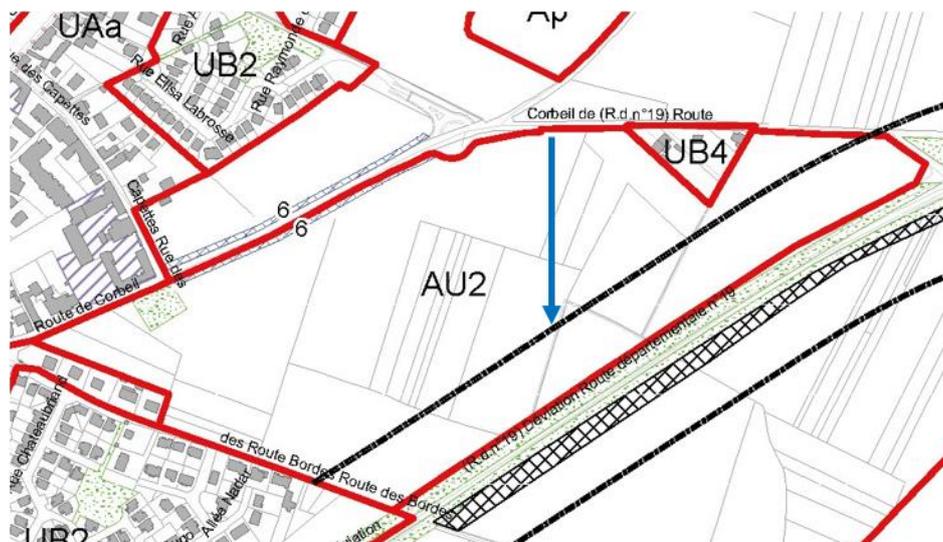


Extrait du plan de zonage futur montrant l'Espace Paysager Remarquable agrandi en vert et l'Emplacement réservé indicatif pour l'aménagement cyclable

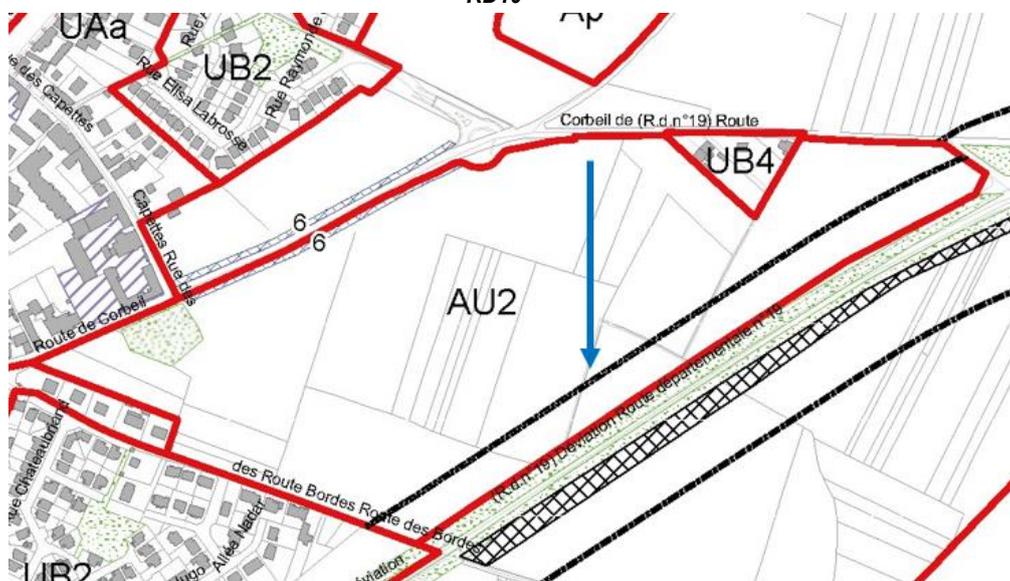
- Le secteur de projet est soumis à un recul de l'urbanisation de 75 m de part et d'autre de la RD19. La réalisation du projet nécessite de modifier ce recul en partie nord de la RD19. Le recul proposé dans le cadre de la mise en compatibilité est de 50 m par rapport à l'axe de la RD19. Ainsi, la réalisation de l'étude au titre de l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme permet de modifier cette bande d'inconstructibilité.

La marge d'inconstructibilité de 75 m figurant au plan de zonage au nord de la RD19 dans la zone AU2 est donc effacée et remplacée par une marge de 50 m comptée à l'axe de la RD 19. La marge de recul de 75 m est conservée au sud.

Le plan de zonage modifié est joint à la note.



Extrait du plan de zonage actuel montrant la limite de la bande d'inconstructibilité de 75m à partir de l'axe de la RD19



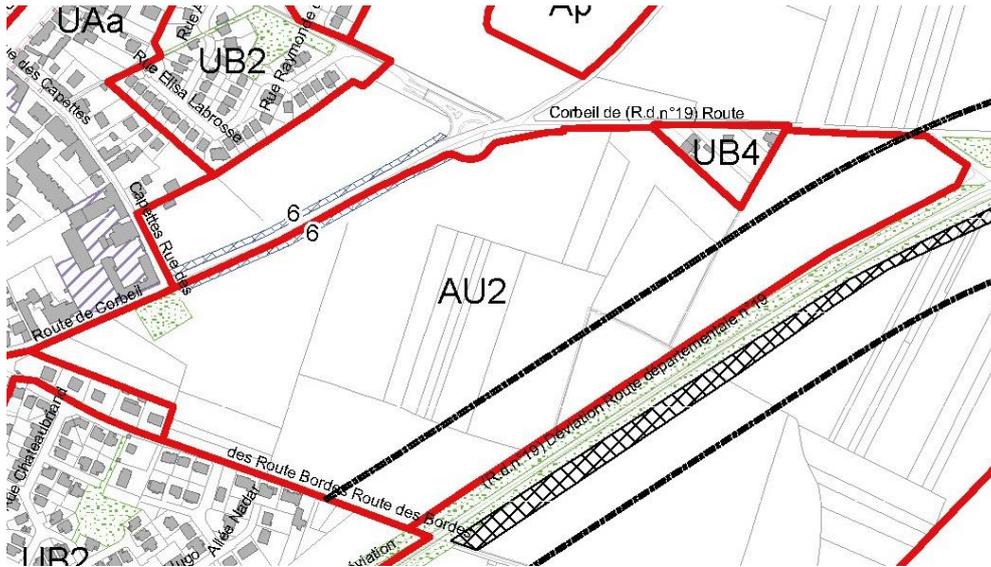
Extrait du plan de zonage futur montrant la limite de la bande d'inconstructibilité de 50m à partir de l'axe de la RD19 dans la zone AU2

b. Modifications

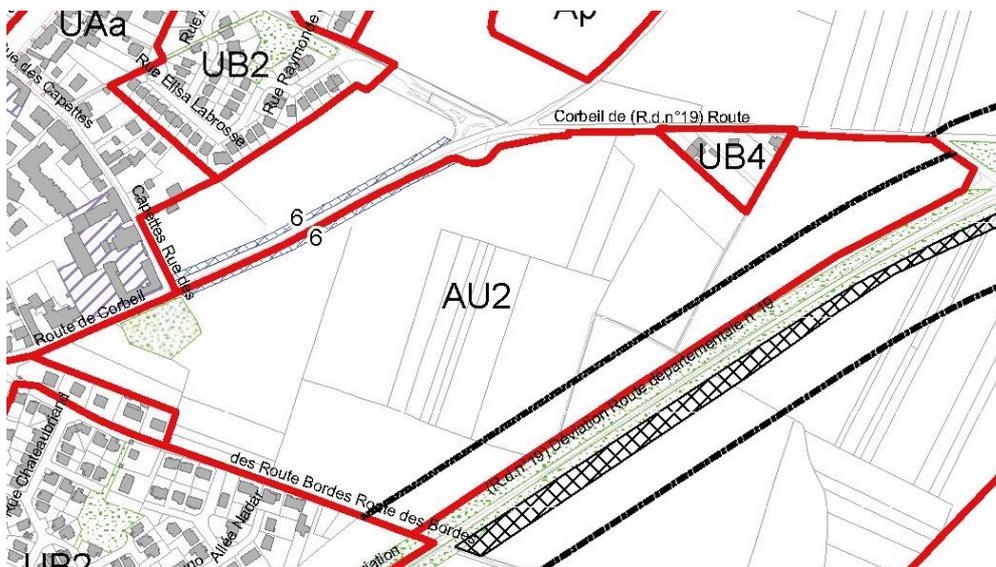
Le plan de zonage complet avant/après avec la légende est joint au dossier.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE



5. Le règlement écrit

a. Justifications

Le projet s'inscrit en totalité dans le secteur AU2 qui est « *une zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.* »

Ainsi, le règlement actuel est peu voire pas détaillé selon les articles. La mise en compatibilité est justifiée par la nécessité d'édicter les règles propres à l'opération des Charcoix pour permettre sa réalisation.

Les adaptations nécessaires sont :

TITRE -1-DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 12 : VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Le secteur de projet est soumis à un recul de l'urbanisation de 75 m de part et d'autre de la RD19. La réalisation du projet nécessite de modifier ce recul en partie nord de la RD19. Le recul proposé dans le cadre de la mise en compatibilité est de 50 m par rapport à l'axe de la RD19. Ainsi, la réalisation de l'étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme permet de modifier cette bande d'inconstructibilité.

L'article 12 est modifié pour intégrer la modification de la bande inconstructible qui est portée à 50 m au lieu de 75 m au droit du projet des Charcoix.

De plus, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme a été abrogé au 1^{er} janvier 2016 et remplacé par l'article L.111-6°. La référence à l'article est donc actualisée.

TITRE -5-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AU2

Dans l'introduction du règlement de la zone AU2, la mention « *Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.* » est supprimée car la mise en compatibilité du PLU lèvera l'inconstructibilité.

ARTICLE AU2-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

La rédaction doit être adaptée pour prendre en compte la modification de la bande d'inconstructibilité de 75 m à 50 m à partir de l'axe de la RD19 conformément à l'étude réalisée au titre de l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2-2 – Occupations et utilisations admises sous conditions

L'article est modifié pour permettre :

- Les programmes à usage de logements, services, petites activités, d'équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné,
- Les commerces dont la *surface de plancher* est inférieure ou égale à 500 m², sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné,
- Les équipements d'infrastructures s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'installation, à l'extension ou à l'entretien des divers réseaux ou s'ils nécessaires à la desserte de la zone,
- Les kiosques sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné,
- Les bassins de stockage des eaux pluviales s'ils font l'objet d'une composition paysagère spécifique,

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

- Les affouillements et exhaussements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un paysagement végétal et d'une bonne intégration au paysage urbain,
- Les constructions et installations à vocation d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif.

La mention « *L'urbanisation future de la zone sera possible après révision ou modification du PLU* » est supprimée.

ARTICLE AU2-3 - Les conditions et desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article AU2-3 est actuellement non réglementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix (Cf. modifications).

ARTICLE AU2-4 – Les conditions et desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article AU2-4 est actuellement non règlementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix (Cf. modifications).

ARTICLE AU2-5- Caractéristiques des terrains

Cet article demeure non règlementé.

ARTICLE AU2-6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose d'implanter les constructions en retrait de 2.50 m par rapport à l'alignement.

Afin de permettre notamment aux constructions comportant des équipements publics ou privés sur la place principale du quartier de s'implanter à l'alignement, la rédaction est modifiée pour permettre l'implantation à l'alignement. De plus, dans le cas d'un retrait, le retrait minimum est porté à 3 m afin de permettre la création d'espaces extérieurs plus confortables pour les éventuels logements à RDC.

ARTICLE AU2-7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article AU2-7 n'indique pas clairement qu'il est possible de respecter des marges d'isolement différentes (ex : L1, L2 L3 ci-dessous), en fonction des différents retraits des étages composant une façade (voir schéma ci-dessous). Ainsi, afin de préciser les multiples marges d'isolement possible, il est proposé de remplacer « la hauteur de la construction » par « la hauteur de chaque façade qui compose la construction ».

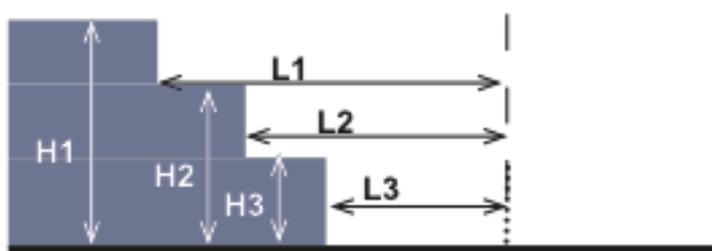


Schéma de principe des marges d'isolement en fonction des différentes façades composant la construction

Enfin, l'article est complété par une règle de retrait sur les limites de fond de parcelle afin de préserver un cœur d'ilot planté en particulier dans les zones de maisons individuelles.

(Cf. modifications).

ARTICLE AU2-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article AU2-8 est actuellement non réglementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix.

(Cf. modifications).

ARTICLE AU2-9 – Emprise au sol

L'article AU2-9 demeure non réglementé.

ARTICLE AU2-10 – Hauteur maximum des constructions

L'article AU2-8 est actuellement non réglementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix et les ambitions environnementales en matière de compacité et de recours aux énergies renouvelables.

Ainsi la hauteur maximale est fixée à 12 m. En dérogation au lexique du PLU, la hauteur est mesurée à partir du sol fini de l'espace public existant ou projeté jusqu'au faitage ou à l'acrotère de la construction. Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs de production d'énergie...) peuvent dépasser la limite maximale pour des raisons techniques. En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente. Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.

Sur toute la zone, une bonification de 10 % de la hauteur maximale établie à 12 m peut être accordée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le décret n°2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2-11- Aspect extérieur

L'article AU2-11 est actuellement non réglementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix.

Le projet des Charcoix s'inscrit dans le reste de la commune concernant l'aspect extérieur des constructions. Ainsi l'article AU2-11 s'inspire largement de l'article UA-11 tout en proposant des adaptations qui permettent une plus grande richesse architecturale. Ainsi les pentes de toitures autorisées sont plus étendues, les pentes uniques peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les pentes des toitures des annexes ne sont pas règlementées.

Afin de permettre une plus grande souplesse dans la réalisation des équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses pourront être autorisées.

Les clôtures PVC sont interdites pour répondre aux objectifs de qualité environnementale recherchée sur le quartier.

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux des clôtures dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant. Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement sauf pour les équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif qui pourront proposer certains espaces ouverts sans clôture afin de ménager des parvis d'accès.

ARTICLE AU2-12 - Stationnement

Le projet des Charcoix prévoit de limiter l'impact des voitures dans les cœurs d'ilot afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité, la création d'habitats pour la faune, la création de continuités écologiques

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

passant par les cœurs d'îlot, les usages des futurs habitants (jardins partagés, espaces de détente)... La limitation de l'impact de la voiture dans les cœurs d'îlot passe par une dérogation à l'annexe 2 du règlement concernant le stationnement.

- La longueur des places de stationnement ainsi que la largeur des allées ne sont pas conformes à l'annexe 2 mais elle sont conformes aux recommandations du CERTU et à la norme PMR, à savoir une longueur de 5m et des allées de 5m de large pour les parkings à usage privé.
- Les 10% supplémentaires de places visiteurs à la parcelle ne sont pas exigés en raison du nombre important de places de stationnement proposées sur l'espace public (environ 180 places sur le quartier des Charcoix).
- Le nombre de places exigibles pour les constructions à usage d'habitation est limitée à une place pour les logements T1, 2 places sont exigées pour les typologies à partir du T2. En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.
- Une catégorie pour les constructions à usage de résidence seniors est ajoutée avec un ratio d'une place minimum pour 3 logements seniors.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Il est rappelé que l'article 57 de la loi Grenelle 2 prévoit que « Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place ».

ARTICLE AU2-13 – Espaces libres et plantations

L'article AU2-8 est actuellement non réglementé et doit donc faire l'objet d'une rédaction complète compatible avec le projet des Charcoix.

Afin de favoriser les continuités écologiques au sein du quartier, les cœurs d'îlots devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Différentes strates de végétations devront être représentées dans le projet de paysage.

Les parkings extérieurs devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de parking (places de stationnement et allées de desserte comprises).

Une surface de pleine terre correspondant à 15 % minimum de l'unité foncière est exigée sauf pour les parcelles comprenant au moins un équipement public ou d'intérêt général.

Il est rappelé que dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont destinés à être ouverts, végétalisés et à accueillir des usages de loisirs. Ils peuvent accueillir des installations liées aux loisirs de plein air tels que des terrains de jeux, des structures légères liées à des usages de loisirs, sportifs ou démonstratifs de pratiques écologiques et durables.

ARTICLE AU2-14 – Coefficient d'occupation des sols

L'article AU2-14 demeure non réglementé.

ARTICLE AU2-15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Compte tenu des fortes ambitions environnementales portées par la Commune et la Sorgem dans le cadre de la concession d'aménagement et afin d'anticiper la future réglementation thermique à venir (le RE2020), un article 15 est ajouté au règlement de la zone AU2. Il introduit des exigences précises en termes de d'efficacité et performances énergétiques, de gestion des eaux pluviales et de réduction des déchets.

(Cf. modifications).

b. Modifications

Titre 1 – Dispositions générales

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
<p>ARTICLE 12 - VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATIONS Au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la RD 19 et la RD 312 sont classées comme voie à grande circulation. A ce titre, dans une bande de 75 m à compter de l'axe des voies (reportée sur le document graphique), toute construction est interdite.</p>	<p>ARTICLE 12 - VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATIONS Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, la RD 19 et la RD 312 sont classées comme voie à grande circulation. A ce titre, dans une bande de 75 m à compter de l'axe des voies (reportée sur le document graphique), toute construction est interdite. Le long de la zone AU2, la bande inconstructible est de 50 m à compter de l'axe de la RD19 (reportée sur le document graphique)</p>

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement de la zone AU2

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
<p>Il s'agit de la zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.</p>	<p>Il s'agit de la zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.</p>
<p>I- <u>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</u></p>	<p>I- <u>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</u></p>
<p><u>ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Toutes constructions sauf celles indiquées à l'article 2. Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 75 m comptées à partir de la RD 19 reportée sur le plan de zonage.</p>	<p><u>ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AU2-2 ci-dessous sont interdites. Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 75 m 50 m comptées à partir de l'axe de la RD 19 reportée sur le plan de zonage.</p>
<p><u>ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET</u></p>	<p><u>ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS</u></p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
<p><u>UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS</u></p> <p>Sont autorisées sous conditions : Les constructions à usage de logements Les commerces dont la <i>surface de plancher</i> est inférieure ou égale à 500 m².</p> <p>L'urbanisation future de la zone sera possible après révision ou modification du PLU.</p>	<p><u>ADMISES SOUS CONDITIONS</u></p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <p>Les programmes à usage de logements, services, petites activités sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné. Les commerces dont la <i>surface de plancher</i> est inférieure ou égale à 500 m² sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné. Les équipements d'infrastructures s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'installation, à l'extension ou à l'entretien des divers réseaux ou s'ils sont nécessaires à la desserte de la zone. Les kiosques sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné. Les bassins de stockage des eaux pluviales s'ils font l'objet d'une composition paysagère spécifique. Les affouillements et exhaussements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur. Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un paysagement végétal et d'une bonne intégration au paysage urbain. Les constructions et installations à vocation d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><u>II - Conditions de l'occupation du sol</u></p>	<p><u>II - Conditions de l'occupation du sol</u></p>
<p><u>ARTICLE AU2 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p> <p><u>Les accès</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p>
<p><u>ARTICLE AU2 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><u>Eaux usées</u> Toute construction ou autre occupation du sol autorisée</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	<p>engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.</p> <p><u>Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage</u> Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par Cœur d'Essonne Agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).</p>
<p><u>ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u> Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u> Non réglementé</p>
<p><u>ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait. La distance minimale de retrait est de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p><u>ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>
<p><u>ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou retrait. En cas de retrait, la longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4m si la façade comporte des baies. La longueur de la construction doit être égale au quart de la hauteur de la construction ($L=1/4H$) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de baie.</p>	<p><u>ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou retrait. En cas de retrait, la longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4m si la façade comporte des baies. La longueur de la construction doit être égale au quart de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ($L=1/4H$) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de baie. Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. La longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 5m. Les bâtiments annexes de type abris de jardin d'une surface</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	inférieure à 5m ² et d'une hauteur inférieure à 3.5m au faitage ou à l'acrotère peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en retrait. En cas de retrait, la longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2) avec un minimum de 2m.
<p><u>ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul.</p> <p>La marge de recul doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2) avec un minimum de 3m si la façade comporte des baies.</p> <p>La marge de recul doit être égale au quart de la hauteur de la façade (L=H/4) avec un minimum de 2m si la façade ne comporte pas de baie.</p>
<p><u>ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Non réglementé</p>
<p><u>ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximum est de 12m.</p> <p>La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public existant ou projeté jusqu'au faitage ou à l'acrotère de la construction.</p> <p>Les ouvrages techniques, les cheminées et autres éléments de superstructure (dispositifs de production d'énergies renouvelables, ascenseurs...) peuvent dépasser la hauteur de 12m pour des raisons techniques mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.</p> <p>Sur toute la zone, une bonification de 10 % de la hauteur maximale établie à 12m peut être accordée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation. Le décret n°2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme.</p>

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
<p><u>ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></p> <p>Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à</p>

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	<p>porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><u>Dispositions générales</u> Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages. L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.</p> <p><u>Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes</u></p> <p>Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche. - les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés <p><u>Les murs :</u> Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité</p> <p>Sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites, - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. <p><u>Les couleurs</u> Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville.</p> <p>Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.</p> <p><u>Les toitures :</u> Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. Les toitures sont principalement à 2 versants mais des toitures à une pente sont possibles, Leur pente sera comprise entre 30° et 45°. Les toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues ou espaces publics. Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	<p>Les annexes et les vérandas :</p> <p>Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.</p> <p>En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. Le degré de pente peut être différent de la construction principale.</p> <p>Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²) pour les constructions principales et de toiture zinc ou de tuiles plates petits moule pour les annexes.</p> <p>Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.</p> <p>Les percements en toiture devront s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment.</p> <p>L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.</p> <p>Sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none">- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes et pour les équipements publics ou privés, ou d'intérêt collectif), les toitures à la Mansart.- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non. <p>Les constructions annexes:</p> <p>Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.</p> <p><u>Les clôtures</u></p> <p>Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.</p> <p>Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement sauf pour les équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif qui pourront proposer certains espaces ouverts sans clôture. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.</p> <p><u>Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique feront une hauteur maximale de 2m.</u></p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.</p> <p>Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives):</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	<ul style="list-style-type: none"> - les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation. - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, enduit ciment gris. - les clôtures PVC <p><u>Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :</u></p> <p>Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques</p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en <i>façade</i> ou sur toiture. Ils seront posés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les constructions annexes, abris de jardins, garages - en façade ou en toiture. <p>S'ils sont posés en toiture :</p> <p>Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.</p> <p>Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture, - Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit, - Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale, - Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade. <p><u>Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)</u></p> <p>Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.</p>
<p><u>ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>L'annexe 2 du PLU n'est pas applicable dans la zone AU2. Les règles applicables sont les suivantes :</p> <p><u>I - Dimensions des places et des voies d'accès :</u></p> <p>Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.</p> <p>Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stationnement général : longueur de la place : - 5,00 mètres largeur de la place : 2,50 mètres • Stationnement handicapé : longueur : 5,00 mètres

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	<p>largeur : 3,30 mètres</p> <p>Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.</p> <p><u>II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction</u></p> <p>Dispositions générales Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface minimum de 3 m².</p> <p>Règles applicables aux constructions à usage de logement 1 place par logement pour les T1, 2 places par logement à partir du T2</p> <p>Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.</p> <p>Des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent être prévues. Leur accès doit être aisé.</p> <p>Stationnement des 2 roues : minimum 0.75 m² pour les T1 et T2 et minimum 1.5m² à partir du T3</p> <p><u>Exception</u> En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.</p> <p>Règle applicable aux constructions à usage de logement seniors 1 place pour 3 logements seniors</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.</p> <p>Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p> <p>Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation des équipements infrastructures ne sont pas assujettis aux dispositions de cet article.</p> <p><u>Places de stationnement pour voitures électriques</u> L'article 57 de la loi Grenelle 2 prévoit que « Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
	de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place ».
<p><u>ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></p> <p>Les cœurs d'îlots devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Différentes strates de végétations devront être représentées dans le projet de paysage.</p> <p>Les parkings extérieurs devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de parking (places de stationnement et allées de desserte comprises).</p> <p>Une surface de pleine terre correspondant à 15 % minimum de l'unité foncière est exigée sauf pour les parcelles comprenant au moins un équipement public ou d'intérêt général.</p> <p><u>Espace paysager remarquable :</u> Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont destinés à être ouverts, végétalisés et à accueillir des usages de loisirs. Ils peuvent accueillir des installations liées aux loisirs de plein air tels que des terrains de jeux, des structures légères liées à des usages de loisirs, sportifs ou démonstratifs de pratiques écologiques et durables.</p>

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité
<p><u>III- Possibilité maximale d'occupation du sol</u></p> <p><u>ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>III- Possibilité maximale d'occupation du sol</u></p> <p><u>ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>Non réglementé</p>

ARTICLE 15 AJOUTÉ

ARTICLE AU 2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Caractéristiques thermiques et énergétiques

Conception bioclimatique

Le Bbio, ou Besoin Bioclimatique, représente l'efficacité énergétique du bâti. Pour l'améliorer, les efforts doivent porter sur la compacité, les performances de l'isolation et de l'étanchéité à l'air, le traitement des ponts thermiques, l'optimisation des surfaces vitrées (au sud plutôt qu'au nord par exemple), les protections solaires...

Les constructions neuves doivent justifier d'un Bbio inférieur aux seuils définis ci-après pour chaque typologie :

Typologies	Bbio max *
Maisons individuelles	49,6
Logements collectifs	57,6
Groupe scolaire	66
Crèche	88
Equipement sportif	113,6
Cabinet médical	124,8

**Les seuils visés sont calculés par rapport au Bbiomax de la RT2012- 20% pour la zone de projet considérée.*

Performance énergétique

Les constructions neuves doivent justifier l'atteinte de performances énergétiques se traduisant par une consommation en énergie primaire inférieure aux seuils fixés ci-après :

Typologies	Consommation maximum en énergie primaire pour les constructions neuves*
Maisons individuelles	35 kWhEP/m ² .an
Logements collectifs	40 kWhEP/m ² .an
Groupe scolaire	77 kWhEP/m ² .an
Crèche	67 kWhEP/m ² .an
Equipement sportif	134 kWhEP/m ² .an
Cabinet médical	109 kWhEP/m ² .an

**Les seuils visés sont calculés par rapport au Cepmax de la RT2012- 30% pour la zone de projet considérée.*

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou de récupérations locales.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

Gestion des eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales. Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Le « règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés » de Cœur d'Essonne Agglomération devra être respecté.

De plus, toute construction devra prévoir les installations nécessaires au compostage des déchets verts. Ces installations pourront être propres à la parcelle ou être mutualisées avec d'autres parcelles.

6. Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique ne sont pas modifiées par la mise en compatibilité du PLU.

C. Incidences de la Mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

1. Aperçu des enjeux environnementaux

Extrait du formulaire de demande d'examen au cas par cas adressé à l'Autorité Environnementale

Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 6,5 km au sud-est (ZPS « Marais d'Iteville et de Fontenay-le-Vicomte » et ZSC « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne »)
Réserve naturelle (régionale ou nationale) / parc naturel régional ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par une réserve ou un parc naturel.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par une ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont à environ 3 km.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	La zone AU2 n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope. Le site APB le plus proche est à environ 6,5km.
Réservoirs et continuités écologiques repérés par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCoT, DTA...) ou par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		X	L'extrémité est de la zone AU2 objet de la mise en compatibilité est concernée par un corridor écologique de la sous-trame herbacée : « corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes ». Toutefois, celui-ci n'est pas concerné par les objectifs de préservation et de restauration du SRCE et ne fait pas l'objet de protection écologique.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X		Le projet a fait l'objet de repérage écologique au titre de l'étude d'impact (étude Théma Environnement) durant quatre campagnes de terrain couvrant une saison biologique complète (avril 2017 à janvier 2018). L'étude d'impact intègre le diagnostic écologique. Les enjeux faunistiques et floristiques sont considérés comme faibles sur le site de projet (Cf. étude d'impact jointe).
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		X	Le secteur AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concerné par une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ou d'un repérage. Les sondages réalisés sur site ont confirmé l'absence de zone humide.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X		La zone AU2, objet de la mise en compatibilité, se trouve à plus d'1,5 km du Bois des Bordes classé ENS. Elle n'est donc pas concernée par un ENS. Il n'existe pas d'espaces boisés classés dans la zone AU2. En revanche, la mise en compatibilité va concerner l'Espace Paysager Remarquable identifié autour de la mare. Son périmètre évolue pour prendre en compte un ajustement de positionnement (recalage) et son élargissement dans le cadre du projet. La mise en compatibilité du PLU aura ainsi un impact indirect positif sur la biodiversité du site. En effet le projet urbain permet une diversité de plantations et crée une trame verte et bleue qui améliorera la biodiversité du site, actuellement faible sur ce secteur.

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure de mise en compatibilité en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par un élément majeur du patrimoine bâti. La DRAC indique que le projet se trouve dans un secteur archéologique sensible. Le site se trouve à proximité du hameau des Charcoix mentionné au XIIème siècle (à environ 500 m de l'emprise du projet).
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par un périmètre de site classé ou inscrit.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?			
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est concernée ni par un périmètre de ZPPAUP ni par une AVAP.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par un PSMV.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...)?		X	Le SDRIF et le SCoT du Val d'Orge en vigueur n'ont pas identifié de perspectives paysagères à préserver. En revanche, le PADD débattu du SCoT Cœur d'Essonne (approbation attendue pour fin 2019) identifie des vues remarquables sur le grand paysage à préserver et à valoriser. Elles se situent à l'extrémité est de la zone AU2, en direction du nord-ouest.
Plan paysage (Cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		X	

Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	La zone AU2 correspond actuellement à un espace d'agriculture. Il ne s'agit pas d'un site ou sol pollué répertorié au BASOL. Le site BASOL identifié le plus proche se trouve à environ 2 km de la zone AU2.
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun site industriel répertorié BASIAS n'est présent sur la zone AU2 Le site BASIAS le plus proche se trouve au sud de la RD19, à environ 230 m.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité ne correspond pas à une carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	L'objet de la mise en compatibilité ne correspond pas à l'établissement d'un projet de traitement des déchets.

Ressource en eau			
CAPTAGES : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure de mise en compatibilité en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Ressource en eau			
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	<p>Le Ru Misery (eau de surface) est situé à environ 2km du projet. Son état écologique était médiocre et son état chimique mauvais en 2013 (source SDAGE Saine Normandie). Les objectifs de bon état sont visés pour 2026.</p> <p>Les nappes phréatiques présentes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nappe de Beauce libre dont l'état quantitatif est « médiocre » et l'état chimique « mauvais » du fait de la présence de nitrates et de pesticides. - la nappe de l'Albien Néocomien captif qui présente un bon état général. <p>La mise en compatibilité permettant la réalisation du projet des Charcoix n'aura pas d'impact sur la qualité des cours d'eau et des nappes phréatiques.</p>
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	La zone AU2 objet de la mise en compatibilité n'est pas concernée par une aire d'alimentation de captage prioritaire Grenelle.
USAGES :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		Les besoins journaliers en eau potable de l'opération d'aménagement sont estimés à 151,7 m³/jour en moyenne. La régie Eau Cœur d'Essonne Agglomération / Lyonnaise des Eaux assurera la distribution en eau potable sur le secteur.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		La nappe de Beauce et la nappe de l'Albien Néocomien captif sont deux aquifères classés en ZRE.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<p>La station d'épuration est en capacité de recevoir de nouveaux apports provenant du projet des Charcoix. L'impact du projet est positif puisqu'il complète le système d'assainissement pour les besoins présents et futurs.</p> <p>Les systèmes d'assainissement prévus étant séparatifs eaux pluviales/eaux usées, ils amélioreront la situation existante. Les eaux potentiellement polluées seront systématiquement traitées avant rejet au réseau ou dans le milieu naturel (via la STEP et le bassin de rétention).</p>

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	<p>Si oui, lequel(les) ?</p> <p>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p><u>Incidences sur l'aléa :</u></p> <p>Le site du projet se trouve classé en zone d'aléa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - moyen au risque de retrait et gonflement des argiles, - faible à moyen au risque d'inondation par remontée de nappe - Très faible au risque sismique <p>Aucun risque technologique n'est recensé dans le secteur d'étude.</p>
		X	<p><u>Incidences sur les populations exposées :</u></p> <p>La mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'impact sur l'exposition au risque. Le projet urbain tient en compte des aléas moyens dans les techniques constructives (cahier des charges). Il n'a donc pas d'impact sur la population.</p>
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	Le projet n'est pas couvert par un plan de prévention des risques.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>Les nuisances engendrées seront celles liées à l'activité urbaine d'un quartier à caractère résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de voiries et équipements éclairés. - Des flux d'usagers sur le site dont la circulation peut être polluante. - Des rejets hydrauliques qui sont traités dans le cadre du projet d'aménagement. Les eaux usées et eaux pluviales sont rejetées dans le réseau de l'agglomération Cœur d'Essonne. - Les habitants et équipements produiront des déchets domestiques qui seront traités. Les déchets liés aux travaux seront également traités. <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
			<p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>L'urbanisation de la zone AU2 est concernée par un axe routier à grande circulation (retrait en vigueur de 75m depuis l'axe de la RD19). Le projet de mise en compatibilité prend en compte les nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air en maintenant un retrait minimal de 50m. Le projet urbain aménage un merlon paysager dont le rôle sera de bloquer bruit et polluants pour éviter leur propagation dans le quartier. Des études spécifiques ont été menées (acoustique et qualité de l'air) et ont alimenté l'étude d'impact et l'étude entrée de ville jointes au dossier.</p> <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>
<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?</p> <p>Plan de protection du bruit dans l'environnement?</p>	X		<p>La commune du Plessis-Pâté n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Cœur d'Essonne Agglomération élabore un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). La zone AU2 est traversée par la RD19, axe concerné par un classement sonore (catégorie 2).</p> <p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>La circulation induite par le projet prévu en zone AU2 engendrera du bruit.</p> <p>Il n'y a pas de modification de cet aspect dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>
		X	<p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>La circulation induite par le projet prévu en zone AU2 engendre du bruit.</p> <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	La commune du Plessis-Pâté est couverte par le SRCAE de l'Île-de-France , approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012. Aucun enjeu spécifique grevant son périmètre n'est recensé.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	En cours	<p>L'Agenda 21 de Cœur d'Essonne Agglomération : Les territoires de l'ex-Arpajonnais et de l'ex-Val d'Orge avaient adopté et mis en œuvre chacun un Agenda 21. Suite à la fusion au 1er janvier 2016, les actions des deux agendas 21 seront évaluées afin d'identifier celles qui sont réalisées, celles qui pourraient être renforcées, relancées ou abandonnées. Ce bilan devra harmoniser les deux documents afin d'aboutir à l'élaboration d'un nouvel Agenda 21 pour répondre aux enjeux du nouveau territoire élargi.</p> <p>Le PCAET : Pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et améliorer leurs performances énergétiques les territoires de l'ex-Arpajonnais et de l'ex-Val d'Orge avaient tous les deux adopté et mis en œuvre un PCET. Dans le cadre de la modernisation des plans climat, la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants. Cœur d'Essonne Agglomération a commencé l'élaboration de son PCAET qui devrait être adopté courant 2019 (adoption initialement prévue fin 2018).</p>
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?	X	La commune du Plessis-Pâté n'est pas concernée par un projet éolien ou de parc photovoltaïque.

2. Mesures de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement

a. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification / l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p>Dans son axe II, le PADD du Plessis-Pâté promeut « un mode de développement maîtrisé, adapté à l'échelle du territoire, selon un mode d'urbanisation qui traduise concrètement les principes du développement durable ».</p> <p>Il rappelle la volonté « 2° d'organiser le développement selon un nouveau parti d'urbanisme axé sur l'économie de la consommation de l'espace ».</p> <p>Le projet des Charcoix a un impact négatif sur la consommation de l'espace agricole (14,2 hectares) mais est identifiée dans le PADD comme une extension limitée nécessairement proches des aménités.</p> <p>La trame paysagère et écologique du projet a en compensation des impacts positifs sur la biodiversité. Un parc de 2 ha est dessiné en cœur de l'opération. Ces impacts ont d'ailleurs été étudiés plus finement par une étude d'impact du projet (cf. étude d'impact annexée au présent document).</p> <p>De plus, le projet se situe aux franges du centre-bourg équipé (commerces, services, équipements publics, desserte bus), ce qui justifie de développer l'offre de logements. Cette opération va permettre de rattraper le retard en logements locatifs sociaux et développer la mixité sociale du territoire. En programmant un nouveau groupe scolaire, un équipement sportif, une crèche, un pôle médical, le projet répond également à l'axe I du PADD visant à répondre aux besoins actuels et futurs des Plesséiens en équipements et services.</p>	<p>Son axe III vise « La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques, des nuisances et des pollutions ».</p> <p>Pour ce faire, il décline une stratégie de « préservation des espaces naturels et de la biodiversité, [et de] valorisation de la trame verte et trame bleue »</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés, - les milieux naturels (Bois des Bordes, mare des Capettes), - les espaces agricoles et les haies ; - le couvert végétal et la trame verte formée par des jardins dans les quartiers d'habitation ; - la flore existante (cyprès, orchidée sauvage...); - l'intégration d'un schéma d'armature paysagère à l'échelle communale qui englobe le projet Val Vert, les projets nouveaux (écoquartiers), les corridors écologiques sur la base 217, sur les dépendances vertes de la RD 19 et qui intègre l'intégration paysagère des zones d'activités existantes: la ZA du Parc et la ZI de la Tremblaie. <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	<p>Le projet des Charcoix prévoit le développement d'environ 500 logements à l'horizon 2026 (env. 100 log/an). De fait, il dépasse les objectifs quantitatifs et temporels du PADD (340 logements à programmer entre 2013 et 2025 annoncés dans le PADD). Cependant, il va permettre de concentrer la production résidentielle des prochaines années en proximité immédiate du bourg constitué, équipé et desservi par les lignes de bus, et évitera un étalement urbain au-delà.</p>	<p>Le PADD indiquait la construction de 540 logements entre 2013 et 2025 (200 en cours et 340 projetés). Ceci représente environ 45 logements par an. Environ 230 logements ont été construits sur le bourg entre 2012 et 2018, soit 38 log/an, soit moins que les objectifs. La densification du tissu urbain existant est donc à l'œuvre mais atteint une limite au regard de l'occupation des sols. Le projet de la BA217 ne devrait se développer qu'à long terme.</p> <p>Les extensions urbaines fléchées au PLU en vigueur, comme le projet des Charcoix, s'inscrivent dans une démarche d'écoquartier, s'inspirant directement des principes d'un urbanisme durable. Ceci se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces.</p> <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>
Sur quelles perspectives de développement démographique, économique, touristique ou d'équipements publics (ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	<p>Le PADD annonce un niveau de population de 5000 habitants en 2025 avec le développement de 540 logements neufs (environ 4000 habitants en 2012).</p> <p>La zone AU2, site du projet des Charcoix, devrait accueillir environ 500 logements entre 2022 et 2026, soit au-delà du calendrier du PADD actuel. La programmation a été pensée pour limiter la consommation foncière. En effet, elle suit les orientations du SDRIF avec une densité minimale de 35 log/ha.</p>	<p>La mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les objectifs démographiques mais prévoit un développement résidentiel au-delà de 2025 en intégrant le projet des Charcoix.</p>
	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification / l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p>Dans son axe II, le PADD du Plessis-Pâté promeut « un mode de développement maîtrisé, adapté à l'échelle du territoire, selon un mode d'urbanisation qui traduise concrètement les principes du développement durable ».</p> <p>Il rappelle la volonté « 2° d'organiser le développement selon un nouveau parti d'urbanisme axé sur l'économie de la consommation de l'espace ».</p> <p>Le projet des Charcoix a un impact négatif sur la consommation de l'espace agricole (14,2 hectares) mais est identifiée dans le PADD comme une extension limitée nécessairement proches des aménités.</p> <p>La trame paysagère et écologique du projet a en compensation des impacts positifs sur la biodiversité. Un parc de 2 ha est dessiné en cœur de l'opération. Ces impacts ont d'ailleurs été étudiés plus finement par une étude d'impact du projet (cf. étude d'impact annexée au présent document).</p> <p>De plus, le projet se situe aux franges du centre-bourg équipé (commerces, services, équipements publics, desserte bus), ce qui justifie de développer l'offre de logements. Cette opération va permettre de rattraper le retard en logements locatifs sociaux et développer la mixité sociale du territoire. En programmant un nouveau groupe scolaire, un équipement sportif, une crèche, un pôle médical, le projet répond également à l'axe I du PADD visant à répondre aux besoins actuels et futurs des Plesséiens en équipements et services.</p>	<p>Son axe III vise « La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques, des nuisances et des pollutions ».</p> <p>Pour ce faire, il décline une stratégie de « préservation des espaces naturels et de la biodiversité, [et de] valorisation de la trame verte et trame bleue »</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés, - les milieux naturels (Bois des Bordes, mare des Capettes), - les espaces agricoles et les haies ; - le couvert végétal et la trame verte formée par des jardins dans les quartiers d'habitation ; - la flore existante (cyprès, orchidée sauvage...); - l'intégration d'un schéma d'armature paysagère à l'échelle communale qui englobe le projet Val Vert, les projets nouveaux (écoquartiers), les corridors écologiques sur la base 217, sur les dépendances vertes de la RD 19 et qui intègre l'intégration paysagère des zones d'activités existantes: la ZA du Parc et la ZI de la Tremblaie. <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	<p>Le projet des Charcoix prévoit le développement d'environ 500 logements à l'horizon 2026 (env. 100 log/an). De fait, il dépasse les objectifs quantitatifs et temporels du PADD (340 logements à programmer entre 2013 et 2025 annoncés dans le PADD). Cependant, il va permettre de concentrer la production résidentielle des prochaines années en proximité immédiate du bourg constitué, équipé et desservi par les lignes de bus, et évitera un étalement urbain au-delà.</p> <p>L'opération fait également l'objet d'une étude préalable agricole prévue à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.</p>	<p>Le PADD indiquait la construction de 540 logements entre 2013 et 2025 (200 en cours et 340 projetés). Ceci représente environ 45 logements par an. Environ 230 logements ont été construits sur le bourg entre 2012 et 2018, soit 38 log/an, soit moins que les objectifs. La densification du tissu urbain existant est donc à l'œuvre mais atteint une limite au regard de l'occupation des sols. Le projet de la BA217 ne devrait se développer qu'à long terme.</p> <p>Les extensions urbaines fléchées au PLU en vigueur, comme le projet des Charcoix, s'inscrivent dans une démarche d'écoquartier, s'inspirant directement des principes d'un urbanisme durable. Ceci se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces.</p> <p>Il n'y a pas de modification de ces aspects dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.</p>
Sur quelles perspectives de développement démographique, économique, touristique ou d'équipements publics (ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	<p>Le PADD annonce un niveau de population de 5000 habitants en 2025 avec le développement de 540 logements neufs (environ 4000 habitants en 2012).</p> <p>La zone AU2, site du projet des Charcoix, devrait accueillir environ 500 logements entre 2022 et 2026, soit au-delà du calendrier du PADD actuel. La programmation a été pensée pour limiter la consommation foncière. En effet, elle suit les orientations du SDRIF avec une densité minimale de 35 log/ha.</p>	<p>La mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les objectifs démographiques mais prévoit un développement résidentiel au-delà de 2025 en intégrant le projet des Charcoix.</p>

b. Adaptation du périmètre des Espaces Paysagers Remarquables

Le projet de mise en compatibilité conduit à déplacer l'EPR existant de 4 m vers le sud et l'agrandir d'environ 1000 m². Le déplacement impactera la ceinture arborée de la mare. Or, « *le cortège floristique caractéristique de cette ceinture arborée au sein de l'aire d'étude est relativement peu diversifié et ne comprend pas d'espèce d'intérêt patrimonial. Cet habitat présente de fait un faible intérêt patrimonial* » (source Théma Environnement). **L'effet de ce décalage sur l'environnement sera ainsi très faible.**

Par ailleurs, l'élargissement de l'EPR de 1000 m² (passant ainsi de 1301 à 2300 m²), soit une augmentation 77% d'EPR ainsi créé, permettra d'aménager des berges de mare plus douces favorisant le développement d'une flore hygrophile et donc des habitats diversifiés.

L'impact du projet de mise en compatibilité est donc positif.

Effet sur les thèmes environnementaux

Lutte contre le changement climatique

La mise en compatibilité n'aura que peu voire pas d'effet sur l'émission de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie.

En agrandissant la surface de l'EPR, elle aura en revanche un effet positif sur la lutte contre les îlots de chaleur.

Préservation des ressources naturelles

Avec l'élargissement de l'EPR, la mise en compatibilité aura un effet plutôt positif sur les espaces naturels.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur les eaux superficielles et souterraines et sur l'alimentation en eau potable. L'augmentation de la surface de l'EPR offrira des surfaces perméables plus importantes sur la zone AU2, ce qui aura un effet positif sur la gestion des eaux pluviales.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur l'économie de matériaux.

Biodiversité et écosystèmes

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur les milieux d'intérêt communautaire (Natura 2000). La zone AU2 ne comprend en effet aucun zonage d'inventaire ou de protection.

Du fait de l'environnement bâti et des infrastructures de transport, le site ne connaît pas de connexion forte avec d'autres espaces naturels protégés ou zonés. Aucune zone humide n'a été identifiée.

La mise en compatibilité aura un effet positif sur la biodiversité du site :

- **Sur la flore, la création de 1000 m² d'EPR supplémentaire aura en revanche un effet positif.**
- **Sur la faune, l'impact de la réduction de la ceinture arborée de la mare existante sera modéré. Toutefois la création de 1000 m² d'espace paysager supplémentaire offrira des habitats plus grands pour les espèces faunistiques.**

Dans le cadre du projet urbain, la biodiversité est également renforcée par la création d'un parc écologique de 2 ha, un réseau de venelles et noues et la constitution du merlon paysager le long de la RD19. Ces espaces végétalisés constitueront des habitats diversifiés et seront inscrits dans une trame plantée généreuse et ayant plus de sens, d'un point de vue écologique, que la plaine agricole.

Paysage et patrimoine

La modification de l'EPR aura un effet positif sur le paysage. La suppression d'une partie de la ceinture arborée sera en effet compensée par l'élargissement de l'EPR sur la zone et par la plantation des espaces publics dans le cadre du projet.

La modification de l'EPR n'aura pas d'impact sur le paysage urbain et le patrimoine architectural.

Santé environnementale des populations

La modification de l'EPR n'aura pas d'effet sur les risques technologiques et naturels, les pollutions et nuisances, les déchets ou émissions lumineuses. En revanche, en développant les espaces paysagers, elle aura un effet positif sur la qualité de l'air, la lutte contre les îlots de chaleur, la santé publique.

c. Adaptation de la zone non aedificandi le long de la RD19

Le projet de mise en compatibilité du PLU réduit le recul minimum depuis l'axe de la RD19 de 75 m actuellement à 50 m sur la zone AU2.

Cette réduction aura un impact faible à modéré sur l'environnement.

Effet sur les thèmes environnementaux

Lutte contre le changement climatique

Cette modification n'aura que peu voire pas d'effet sur l'émission de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie.

La plantation du merlon prévue dans le cadre du projet aura un effet positif pour réduire le risque d'îlot de chaleur.

Préservation des ressources naturelles

La mise en compatibilité aura un effet positif sur la densification urbaine en permettant de réaliser un programme urbain plus important sur une emprise foncière équivalente.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur les eaux superficielles et souterraines et sur l'alimentation en eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation entrainera une imperméabilisation partielle des sols ce qui aura un effet négatif sur la gestion des eaux pluviales. La réduction de la zone inconstructible aura un effet indirect négatif sur la gestion des eaux. Cependant, le projet urbain intègre des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales issues des espaces publics pour compenser ces effets. L'impact sera donc faible. Le règlement d'assainissement approuvé par la Communauté d'Agglomération sera respecté.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur l'économie de matériaux.

Biodiversité et écosystèmes

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur les milieux d'intérêt communautaire (Natura 2000). Le secteur couvert par la règle de recul ne comprend en effet aucun zonage d'inventaire ou de protection.

Du fait de l'environnement bâti et des infrastructures de transport, le site ne connaît pas de connexion forte avec d'autres espaces naturels protégés ou zonés. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Commune du Plessis-Pâté – Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU – Notice de présentation

Le secteur couvert par la règle de recul étant aujourd'hui constitué de terres cultivées, la mise en compatibilité n'aura pas d'effet sur la faune et la flore du site.

Paysage et patrimoine

La mise en compatibilité aura un effet mitigé sur le paysage. La zone inconstructible sera moins importante. Dans le cadre du projet, elle sera traitée via la création d'un merlon paysager qui amorce la trame paysagère du quartier.

Cette mise en compatibilité va modifier la perception du paysage (Cf. étude entrée de ville).

La modification de la règle de recul n'aura pas d'impact sur le paysage urbain et le patrimoine architectural.

Santé environnementale des populations

L'urbanisation de la zone AU2 permise par la mise en compatibilité est concernée par un axe routier à grande circulation (retrait en vigueur de 75m depuis l'axe de la RD19). Le projet de mise en compatibilité prend en compte les nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air en maintenant un retrait minimal de 50m. Le projet urbain aménage un merlon paysager dont le rôle sera d'atténuer le bruit dans le quartier et plus largement dans les secteurs environnants. Une étude spécifique acoustique a été menée et a alimenté l'étude d'impact et l'étude entrée de ville jointes au dossier. L'effet de la mise en compatibilité est ainsi faible à modéré