

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par les services de l'Etat en Ile-de-France (DRIEE, DRIEA, DDT, ARS, DRIAFA et STAP). Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le renseigner et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire. Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier

| Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i> | Territoire concerné |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU | Le Plessis-Pâté |

2. Identification de la personne publique responsable

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Personne Publique responsable | Commune du Plessis-Pâté, M. Sylvain TANGUY, Maire |
| Courriel | mairie@leplessispate.fr |
| Personne à contacter + courriel | M. Romain MICHEL, service urbanisme, rmichel@leplessispate.fr |

3. Caractéristiques principales de la procédure

| 3.1. Caractéristiques générales du territoire | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s) | Commune du Plessis-Pâté |
| Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future) | 3 987 habitants (RP 2015, dernier recensement). En croissance démographique jusqu'en 2012 (+1,1% par an entre 2006 et 2011), puis en légère décroissance (-0,2% par an entre 2010 et 2015, source INSEE), principalement liée à la fermeture de la BA217 en 2012, mais progressivement compensée par la dynamique démographique locale. Poursuite de la croissance attendue. |
| Superficie du territoire | 7,58 km ² (Source : INSEE) |

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme de 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 l'échelle de la commune

Le PADD 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 traduit 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

A l'échelle de la zone AU2 (projet urbain Les Charcoix) concernée par la DUP valant mise en compatibilité du PLU

Au regard de la proposition paysagère :

Aujourd'hui, la zone AU2 (14,2ha) correspond à une plaine agricole en interface entre le centre-bourg constitué au nord-ouest de la RD117 (route de Corbeil), et la RD19 au sud-est. Une mare et son bosquet d'arbres sont identifiés à l'extrémité ouest du site et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (espace paysager remarquable). Le projet urbain propose une nouvelle structure paysagère qui s'appuie sur cet espace pour créer un parc est-ouest de 2 ha qui vient irriguer le cœur de la zone. Permettant la gestion des eaux pluviales, ce parc complète la trame verte et bleue de la commune. Un système de lanières végétalisées, perpendiculaires au parc, accompagneront les rues et venelles de la future opération. Situé en proximité immédiate du bourg, limité par les infrastructures routières, le projet propose de donner une forme à la lisière de la ville. Ainsi au sud, la proximité de la RD19 ménage un espace tampon sous forme de merlon acoustique paysager. Le projet de mise en compatibilité prévoit peu de modification du PLU : l'Espace Paysager Remarquable existant au plan de zonage est légèrement décalé vers le sud et agrandi, passant de 1301 m² à 2300 m².

Au regard de la proposition urbaine :

Le projet urbain prévoit environ 500 logements dont 50% de locatif social permettant à la commune de rattraper son déficit en logements conventionnés. Un pôle d'équipements est également prévu (groupe scolaire, équipement sportif, crèche, pôle de santé). Le maillage viaire repose sur un axe principal de desserte du quartier, connecté à la Route de Corbeil, puis des axes secondaires à caractère plus résidentiel.

Un réseau de circulations douces et une desserte en bus par les lignes existantes sont développés pour réduire l'impact de l'automobile.

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Au regard de la sécurité et des nuisances :

Bruit

Une partie du secteur de projet se situe dans une zone inconstructible du fait de la présence d'une voie à grande circulation (RD19). Afin de limiter l'exposition des futurs résidents, la création d'un merlon en bordure sud du projet permet de limiter efficacement les niveaux sonores en bordure de la RD19. Une hauteur de 5 m permet d'assurer des niveaux sonores Lden inférieurs à 65 dB(A) en façade des logements les plus proches de la RD19. Des zones calmes sont préservées au sein du quartier par les constructions faisant obstacle au bruit.

Qualité de l'air

L'étude qualité de l'air menée sur site s'est fixé des exigences plus restrictives que la réglementation en vigueur afin de limiter au maximum l'exposition des futurs usagers, en particulier des publics sensibles (école, sportifs, personnes âgées). Les façades des premiers bâtiments d'habitation seront éloignées d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RD19 (Cf. étude entrée de ville jointe au dossier). Dans le même objectif, l'implantation des sites sensibles a été retenue au centre de la zone d'aménagement, afin de l'éloigner au maximum des voies les plus circulées, soit la RD19 ainsi que la route de Corbeil.

Sécurité routière

Afin de faciliter le partage des usages entre circulations automobiles et circulations douces, le projet prévoit de réglementer l'ensemble du quartier en zone 30. Les circulations automobiles ont été minimisées pour laisser la priorité aux piétons et diminuer les nuisances sonores et visuelles. De plus, des circulations douces indépendantes des circulations automobiles sont prévues : un itinéraire cyclable principal est distinct des axes circulés et longe le futur parc.

Le stationnement public se décompose en places longitudinales le long de l'axe principal et des voies de desserte ainsi qu'en ensembles d'épis répartis sur le quartier, près des entrées du quartier, proche des équipements et dans l'espace tampon le long de la RD19.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure

La mise en compatibilité du PLU est la procédure envisagée dans le cadre du projet urbain : il s'agit d'adapter le PLU actuel au projet urbain. Celui-ci nécessitant une Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre la maîtrise foncière du site de projet, il apparaît opportun de procéder à une DUP emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet urbain des Charcoix porte sur la zone AU2 du PLU en vigueur. Les grandes évolutions réglementaires envisagées vont impacter les différents documents du PLU. Une note complémentaire exposant les modifications envisagées est jointe au dossier. En voici les principaux éléments :

Etude entrée de ville (article L. 111-8 du Code de l'urbanisme)

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 lever cette servitude en partie nord de l'axe. Le recul proposé dans le cadre de la mise en compatibilité est de 50 m par rapport à l'axe de la RD19 (Cf. étude d'entrée de ville jointe au dossier).

PADD

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.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure

Toutefois, le programme de construction 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, le projet des Charcoix dépasse les objectifs que s'était fixée 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.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP – article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

Toute zone ouvrant à urbanisation doit comporter 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 et que l'on retrouve en annexe du présent formulaire.

Règlement écrit

Le règlement 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, 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. La rédaction des articles, introduite par la mise en compatibilité, et les justifications sont détaillées dans la note jointe.

Règlement graphique (plan de zonage)

Au règlement graphique, cette zone est concernée par :

- Un recul de l'urbanisation par rapport à la RD19 (zone non aedificandi en bordure d'une voie à grande circulation)
- Un espace paysager remarquable (correspondant à la mare et ses abords)
- Un emplacement réservé le long de la RD117 pour la réalisation d'une piste cyclable (projet Agglomération).

Les évolutions proposées dans le cadre de la mise en compatibilité portent ainsi sur :

- **Le recul de l'urbanisation par rapport à la RD19** : l'étude entrée de ville justifie une réduction de ce recul à 50m pour la rive nord de la RD19 sur la zone AU2 (Cf. étude entrée de ville).
- **L'espace paysager remarquable existant** est conservé mais nécessite un recalage graphique vers le sud et sera élargi (passage de 1 301 m² à 2 300 m²).
- **L'emplacement réservé n°6** est actuellement prévu pour la « réalisation d'une piste cyclable » comme indiqué dans la légende du plan de zonage. La vocation de cet espace évolue légèrement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU : il sera réservé pour la « réalisation d'un aménagement cyclable » qui permet de l'aménagement d'un espace partagé piétons-cycles.

3.4 Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) **ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?** (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.
Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de l'Ademe ?

Le projet de mise en compatibilité fera l'objet :

- D'une concertation au titre de l'article L.121-16 du code de l'environnement
- D'un avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles
- D'une procédure conjointe avec la DUP (DUP emportant mise en compatibilité du PLU)
- **D'une enquête publique conjointe à la DUP ;**
- Et sera soumis à **l'examen conjoint des personnes publiques** qui y sont associées.

Le projet ne fait pas l'objet d'une démarche AEU de l'Ademe mais est accompagné par plusieurs prestataires experts dans le domaine de l'environnement (Ingetec, Trans-Faire, Thema Environnement) et s'inscrit dans la démarche régionale des 100 quartiers Innovants et Ecologiques.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle 2 » ?</p> | <p>Le SCoT actuellement en vigueur est le SCoT du Val d'Orge, approuvé en décembre 2007, mis en compatibilité en juin 2017.</p> <p>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.</p> <p>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 ». Le DOO (document d'orientations et d'objectifs) en cours d'élaboration identifie le site des Charcoix dans l'enveloppe foncière maximale autorisée pour la commune du Plessis-Pâté. L'extension d'urbanisation sur les 14,2 hectares est autorisée au titre de l'extension de l'ordre de 5% permise par le SDRIF dans les secteurs de densification à proximité des gares (10 ha) et au titre de la mutualisation possible à l'échelle intercommunale des extensions allouées au titre des bourgs, villages et hameaux, et aux agglomérations des pôles de centralités (4 ha).</p> |
| <p>- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p> | <p>SDAGE Seine Normandie 2016 – 2021</p> |
| <p>- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p> | <p>Non</p> |

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?
Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Pâté n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet urbain des Charcoix porte sur une emprise supérieure à 10 ha (14,2 ha) et subordonné à l'obtention d'un permis d'aménager. A ce titre, le projet est soumis à étude d'impact de manière systématique selon le Code de l'Environnement. Une étude d'impact est en cours d'élaboration et fera l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale. Le projet d'étude d'impact est joint au dossier pour une complète information.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

| 4.1. 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 |
| 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. |

| 4.1. 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 |
| 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. |

| 4.2. 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(le)s ? 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. |
| 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 | |

| 4.3. 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(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 ? |
| 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. |

| 4.4. Ressource en eau | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CAPTAGES : Le projet est-il concerné 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 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. |
| Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ? | | X | 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. Les nappes phréatiques présentes sont : <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. 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. |
| 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. |

| 4.4. Ressource en eau | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 m ³ /jour en moyenne. La régie Eau Cœur d'Essonne Agglomération / Lyonnaise des Eaux assurera la distribution en eau potable sur le secteur. Un dossier de déclaration loi sur l'eau sera déposé auprès des services compétents. |
| 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 | | 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. 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). |

| 4.5. 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(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 ? |
| Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ? | X | | <u>Incidences sur l'aléa</u> : Le site du projet se trouve classé en zone d'aléa : <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 Aucun risque technologique n'est recensé dans le secteur d'étude. |
| | | X | <u>Incidences sur les populations exposées</u> : 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. |
| 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. |

| 4.5. 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(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 ? |
| Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ? | X | | <p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> 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> |
| | | | <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> 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> |
| Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement? | 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> 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> |
| | | | <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> 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> |

| 4.6. 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. |
| 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. |

| 4.7. 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) | | |
| <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 ». 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> |

| 4.7. 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) | | |
| <p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p> | <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> |
| <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> | <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> |

| Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui : | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ? | La superficie ouverte à l'urbanisation porte sur la zone AU2 pour 14,2 ha, moins de 2% de la surface communale. |
| Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser? | <p>Le PLU en vigueur identifie plusieurs enjeux sur le tissu urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine bâti rural du bourg qui forme l'identité du Plessis-Pâté - Protéger les jardins, les cœurs d'îlots verts dans les quartiers d'habitation, ainsi que les vues sur la plaine agricole. <p>En même temps, il rend possible la densification des tissus existants des zones UA et UB (articles 6 et 7). Ceci a permis la construction d'environ 170 logements depuis 2012 en tissu urbain constitué. De plus, il cible également un projet de logements en zone urbaine existante (site de la ferme, route de Leudeville, 60 logements livrés en 2018).</p> <p>La mise en compatibilité du PLU permet de renforcer l'approche économe du foncier en intégrant les objectifs de densité minimale inscrits dans le SDRIF (35 log/ha).</p> |
| Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...). | <p>La mise en compatibilité du PLU concerne uniquement la zone AU2.</p> <p>Elle entraîne la réduction des espaces agricoles d'une surface de 14,2 ha. Elle n'impacte pas d'espaces naturels ou forestiers protégés. L'Espace Paysager Remarquable identifié au PLU en vigueur est conservé mais légèrement recalé et surtout étendu. Le projet urbain permis par la mise en compatibilité créera un parc de 2 ha et 35% d'espaces publics en grande partie végétalisés (venelles, allée promenade) qui ont un effet positif sur la biodiversité du site.</p> <p>Le projet entrainera une augmentation locale des déplacements mais fait en sorte d'encourager les déplacements doux quotidiens (proximité des équipements, commerces, services, maillages doux) et le recours aux transports en communs (ligne de bus vers les pôles gares locaux comme Brétigny et Evry).</p> <p>Les impacts du projet sont détaillés précisément dans l'étude d'impact jointe au dossier.</p> |

5. Liste des pièces transmises en annexe

1. Note sur le projet de mise en compatibilité du PLU (en cours, présentera les principales modifications envisagées)
2. L'étude entrée de ville
3. Projet d'étude d'impact de l'opération urbaine (avec ses annexes)
4. Le Plan Masse du projet (AVP – Mars 2019)

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Etant donné que :

- Le projet des Charcoix est encadré par les collectivités publiques : la commune du Plessis-Pâté et la SORGEM ;
- Le projet fait l'objet d'études préalables complètes (faune/flore, énergie, air, pollution, acoustique, agricole, géotechnique, etc.) conduites par des bureaux spécialisés, qui ont permis de bien cerner les enjeux environnementaux et de les intégrer à la conception urbaine et paysagère ;
- Le projet fait l'objet d'une étude d'impact qui sera soumise à l'Autorité Environnementale dans le cadre de la DUP et fera l'objet d'un avis joint au dossier d'enquête publique ;
- La Sorgem s'est engagée dans la démarche régionale des 100 Quartiers Innovants et Ecologiques pour garantir la qualité de l'opération et sa réussite ;
- La procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une phase d'enquête publique et d'un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées au projet ;
- Le projet de mise en compatibilité ne réduit pas les espaces protégés et ne crée pas de nuisances ou risques supplémentaires ;

Il ne nous semble pas nécessaire de soumettre la mise en compatibilité du PLU à une évaluation environnementale.