

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document phare du PLU. Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

**Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.**

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plessis-Pâté s'inscrit bien dans les objectifs portés par les élus de Cœur d'Essonne Agglomération dans le Projet de Territoire adopté le 15 janvier 2019.** Il s'inscrit également dans les objectifs portés par les documents structurants suivants :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 12 décembre 2019 et ré-approuvé par le préfet lors du contrôle de légalité du 11 juin 2020 ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 12 décembre 2019 et exécutoire sur la période 2020 – 2025 ;
- Projet Sésame ;
- Plans vélos adopté le 17 décembre 2019 ;
- Règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération adopté le 14 octobre 2021 ;
- Règlement du service public d'Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération datant de septembre 2021 ;
- Schéma des énergies renouvelables, et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration ;
- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en cours d'élaboration ;
- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) en cours d'élaboration ;
- Schéma Directeur Assainissement en cours d'élaboration ;
- Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) en cours d'élaboration.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit notamment répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : atteindre le principe de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050.

**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace respectent l'enveloppe limitative fixée par le SCoT Cœur d'Essonne agglomération.** Ils sont de 14,2 hectares pour l'habitat et 166 hectares pour les activités économiques. Une consommation de 5 ha est également prévue pour la réalisation d'équipements et infrastructures de transport.

**Le PLU prévoit une consommation totale de 185,2 hectares d'espaces naturels et agricoles pour le développement des différents projets notamment sur l'ancienne base aérienne 217.**



**CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS  
EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE  
TRANSITION ECOLOGIQUE**



**DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN  
MENANT A BIEN LES GRANDS PROJETS**

*Porter des ambitions environnementales fortes que ce soit à travers  
les grands projets mais aussi au service de la qualité de vie des  
habitants au quotidien*

### Conserver les spécificités de chaque quartier du Village

- Préserver les caractéristiques du tissu ancien (front bâti sur rue, organisation des corps de ferme...).
- Valoriser et renforcer les espaces publics fédérateurs du Village. Assurer de meilleures connexions à ces différents espaces.
- Permettre une évolution douce du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants dans le respect des formes urbaines existantes.

### Prôner un urbanisme et un aménagement de l'espace inclusifs et vertueux

- Sur des sites ciblés, permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité conformément aux objectifs du PLH, aisément accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers (centre village, quartiers résidentiels d'habitat individuel).
- Profiter de ces opérations ciblées pour maintenir les cœurs d'ilots, voire créer de nouveaux ilots de fraîcheur, et favoriser des accès et cheminements doux dans chaque projet permettant de les raccorder aisément au réseau de sentes et circulations douces existant.



### **Contribuer à réduire l'artificialisation des sols en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

- Pérenniser les espaces agricoles au sud de Val Vert et dans la Base 217 conformément au projet de Zone Agricole Protégée et au plan guide.
- Limiter les extensions urbaines à dominante économique à l'enveloppe limitative fixée par le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération (177 ha) pour des projets identifiés (Val Vert, entrée de l'ex base 217, rue Latécoère) et au sein de la Base 217 conformément aux séquences définies dans le plan guide,
- Limiter l'extension urbaine à destination de logement à l'enveloppe limitative fixée par le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération (comprenant 4 ha d'extension non mobilisée à l'échelle de l'agglomération) pour réaliser le projet « Les Charcoix » ;
- Accompagner la recomposition du site « Thalès » intégrant une recomposition du bois des Bordes et une délimitation plus précise de la lisière avec le bois des Bordes.

### **Préserver le grand paysage**

- Assurer des transitions paysagères de qualité avec les espaces agricoles.
- Préserver les vues et perspectives paysagères sur la plaine agricole.
- Garantir la connexion, la continuité, de l'armature paysagère initiée dans les grands projets (Base 217, Val Vert, les Charcoix...) jusqu'au cœur du Village.
- Conserver le front d'urbanisation au Sud de la commune.



### Valoriser le paysage urbain du Village

- Mettre en valeur les entrées de ville.
- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de chaque quartier.
- Conforter les aménagements paysagers et parcs publics au sein de l'espace urbain.

### Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal

- Mettre en valeur et conforter l'identité rurale du Village (patrimoine, murs anciens, front bâti historique...).
- Protéger le patrimoine bâti rural notamment les anciennes fermes.
- Conserver et valoriser les éléments emblématiques de la base 217 (bâtiment Béarn, taxiway, le Radôme...) ayant un intérêt.



### Préserver les espaces naturels supports de biodiversité

- Valoriser le bois des Bordes comme réservoir de biodiversité majeur,
- Sur les grands projets en développement, adapter les espaces naturels supports de biodiversité, aux changements d'environnement et d'usages,
- Préserver et réadapter les milieux humides.

### Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques

- Valoriser les éléments structurants de la trame verte et bleue et notamment ceux initiés dans les grands projets du territoire (Base 217, Charcoix, Val Vert).
- Maintenir et conforter les corridors écologiques existants (Base 217, abords de la RD 19)
- Restaurer les corridors entre le sud de la Base 217 et le Bois de Bordes,
- Promouvoir la gestion alternative de l'eau dans les grands projets.



### Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale

- Protéger et développer les espaces verts, parcs, jardins, cœurs d'îlots, noues, présents dans les quartiers du Village.
- Créer des espaces participatifs et de sensibilisation à l'environnement (jardins familiaux et de la biodiversité).
- Préserver la flore fragile existante sur le Plessis-Pâté et promouvoir des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité.
- Agir contre la pollution lumineuse par exemple en adaptant l'éclairage public pour favoriser la trame noire.

### S'engager dans une ambition de territoire à énergie positive

- Faciliter le développement des énergies renouvelables en exploitant le potentiel énergétique existant (solaire notamment).
- Poursuivre la rénovation énergétique du parc existant.
- Inciter au recours à des modes de construction innovants et énergétiquement sobres et performants.
- Mobiliser dans cette démarche des structures telles que « Espace Info Energie » de Cœur d'Essonne Agglomération.



### Prendre en compte les risques et nuisances

- Prendre en compte les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en termes de gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets vers l'Orge.
- Intégrer l'aléa retrait/gonflement des argiles dans la conception et la gestion des aménagements futurs.
- Prendre en compte les nuisances sonores engendrées notamment par les grands axes routiers.

### Préserver la santé des plesséiens dans un contexte de changement climatique

- Sauvegarder la ressource en eau en quantité et qualité suffisantes.
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créer des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets.
- Maintenir une bonne qualité de l'air en agissant dans différents domaines : encourager les alternatives aux véhicules motorisés, favoriser l'amélioration énergétique des bâtiments, etc.
- Limiter les impacts des axes routiers (émissions polluantes, accidentologie, etc.).



## Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins

- Diversifier le parc de logements pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages, personnes âgées, etc.
- Promouvoir la mixité sociale, assurer un bon équilibre entre les logements en accession, le locatif social et le locatif privé dans le respect des obligations de la loi SRU.
- Maintenir l'attractivité des logements existants, privés et sociaux. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne
- Renforcer l'offre de logements spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables...)
- Accompagner le développement économique important du territoire par une nouvelle offre en logements, en particulier par la réalisation du projet « Les Charcoix ».
- Encourager la construction de logements de qualité (taille et surface du logement, logement traversant, bien éclairé et ventilé, espaces extérieurs, jardins, terrasses, balcons suffisants, adjacents au logement...)
- Permettre, En lien avec Cœur d'Essonne Agglomération, l'accueil des gens du voyage.



### Conforter les commerces et services de proximité

- Pérenniser les commerces et services de proximité du centre village.
- Développer l'offre commerciale et de services dans les projets en cours.
- Développer l'attractivité du centre commercial « les Arcades du Clos ».

### Préserver et valoriser l'activité agricole

- Pérenniser et diversifier l'activité agricole (permaculture, agroforesterie, bio, maraîchage...).
- Encourager le développement d'une agriculture plus vertueuse et raisonnée.
- Favoriser les circuits courts en encourageant le projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération.
- Préserver les circulations agricoles sur le territoire.



### Renforcer et adapter l'offre en équipement dans tous les domaines

- Conforter le pôle d'équipements dans le centre-village.
- Renforcer le rôle de la ferme du Château comme pôle culturel et de services.
- Compléter et améliorer l'offre dans le domaine des équipements sportifs pour répondre aux besoins scolaires et des habitants :
  - Réhabiliter le complexe sportif,
  - Enrichir l'offre sportive et de promenade.
- Assurer le bon fonctionnement des équipements petite enfance, scolaires et périscolaires (nouveaux espaces, réhabilitation, création etc.).

### Assurer l'accès et la qualité des soins pour tous

- Conserver et développer un équipement à vocation médicale, sanitaire et sociale sur le territoire.
- Finaliser l'extension du cimetière.

Finaliser le développement de la fibre sur le territoire et veiller au bon fonctionnement du réseau.



## Développer le réseau de desserte en transport en commun

- Soutenir la création d'une liaison de transports en commun entre les lignes de RER C et D afin de desservir le site de la Base 217, et fournir un accès facilité à ce pôle d'emplois majeur.
- Agir auprès des transporteurs et d'Île-de-France Mobilités pour améliorer la ligne C du RER et la cohérence des horaires bus/RER.
- Poursuivre la réalisation de la liaison Centre Essonne qui pourra accueillir un Transport Collectif en Site Propre (TCSP).
- Proposer une nouvelle desserte de bus dédiée au futur quartier des Charcoix, permettant une offre supplémentaire aux résidents des quartiers de la Pouletterie et de la Rogère.
- Faciliter le déplacement au quotidien des personnes âgées et/ou à mobilité difficile.



### Faciliter et fluidifier les déplacements au quotidien

- Sécuriser les carrefours routiers et aménager les axes routiers de façon à fluidifier le trafic,
- Améliorer les entrées et sorties depuis le bourg et les quartiers sur le réseau structurant, notamment la RD 19,
- Améliorer la circulation en direction de la zone d'activités de la Croix Blanche,
- Repenser les points d'échange et de traversée de la RD 19 ainsi que les liaisons vers la zone d'activités de la Tremblaie,
- Envisager à long terme, le réaménagement de la RD 19 en boulevard urbain.



## Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

- Renforcer et développer le maillage de circulations douces.
- Améliorer notamment les circulations douces vers les équipements et les services.
- Poursuivre la mise en place des circulations douces en cohérence avec les projets de développement du territoire (Val Vert, La Base 217).
- Accentuer les actions en faveur de la pratique du vélo : continuité des itinéraires, sécurisation du stationnement, développement de la signalétique, information concernant les aides à l'achat, stations techniques de réparation...
- Aménager un franchissement piéton de la RD 19.
- Développer le réseau de sentes et sentiers, notamment en lien avec la trame verte et bleue, pour :
  - Favoriser la découverte du territoire.
  - Faciliter l'accès aux espaces de nature.
- Favoriser le développement du covoiturage et de l'autopartage.



### Poursuivre l'aménagement du nouveau quartier des Charcoix

- Mettre en œuvre ce projet alliant habitat, équipement et nature.
- Favoriser sa pleine intégration dans le village.

### Poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire.

- Accompagner la transition économique, sociale et écologique du site à travers une reconversion innovante.
- Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricoles, dans le respect du plan guide.
- Développer sur le site un laboratoire de nouvelles pratiques.
- Désenclaver et ouvrir une partie de la Base 217 aux publics et citoyens pour de nouvelles pratiques : emplois, sports, culture, alimentaire, circuits courts, nouvelles mobilités.
- Mettre en valeur les entrées de la Base 217 afin de les rendre lisibles, aisément accessibles et vitrines du projet de reconversion.
- Réaménager la rue Latécoère dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité à la Base 217.
- Favoriser un développement urbain inclusif en garantissant le passage des transports en commun et l'instauration de liaisons secondaires et mobilités alternatives propres.



## Zoom sur le projet de reconversion de la Base 217

- Développer un laboratoire de nouvelles pratiques :
  - *Réutiliser au maximum le patrimoine bâti existant*
  - *Structurer et optimiser l'occupation de l'espace*
  - *Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricole.*
  
- Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricole, dans le respect du plan guide :
  - *La porte de l'industrie du Cinéma : rue Latécoère et franges Ouest : poursuivre le développement de l'industrie du cinéma et son village urbain associé (service, restauration, hôtellerie, équipement...).*
  - *L'évènementiel de portée nationale au cœur de la base : poursuivre et favoriser la tenue de grands évènements (festival, manifestation associative ou sportive...) en garantissant les conditions d'aménagement des espaces nécessaires.*
  - *Le Carré Nord, vitrine du projet de reconversion : accueillir des activités économiques innovantes tournées vers l'industrie du futur, high tech...dans un assemblage urbain compact, mais cohérent et en synergie avec l'ensemble du projet et des développements.*
  - *Finaliser l'extension de la Tremblaie : développer l'industrie de l'agroéconomie, le pharmaceutique...*
  - *IRBA : Conforter et valoriser les équipements d'intérêt général existants sur le site : l'IRBA, pôle de recherche en développement.*
  - *Sécurité Park : Favoriser le regroupement sur un même site des activités liées à la sécurité et à la défense. Accompagner les start-up et PME dans leur développement en offrant des services mutualisés.*

Favoriser la création d'emplois sur la commune afin d'améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération

S'appuyer sur l'attractivité de la Base qui contribue au rayonnement du territoire et promouvoir le développement économique local

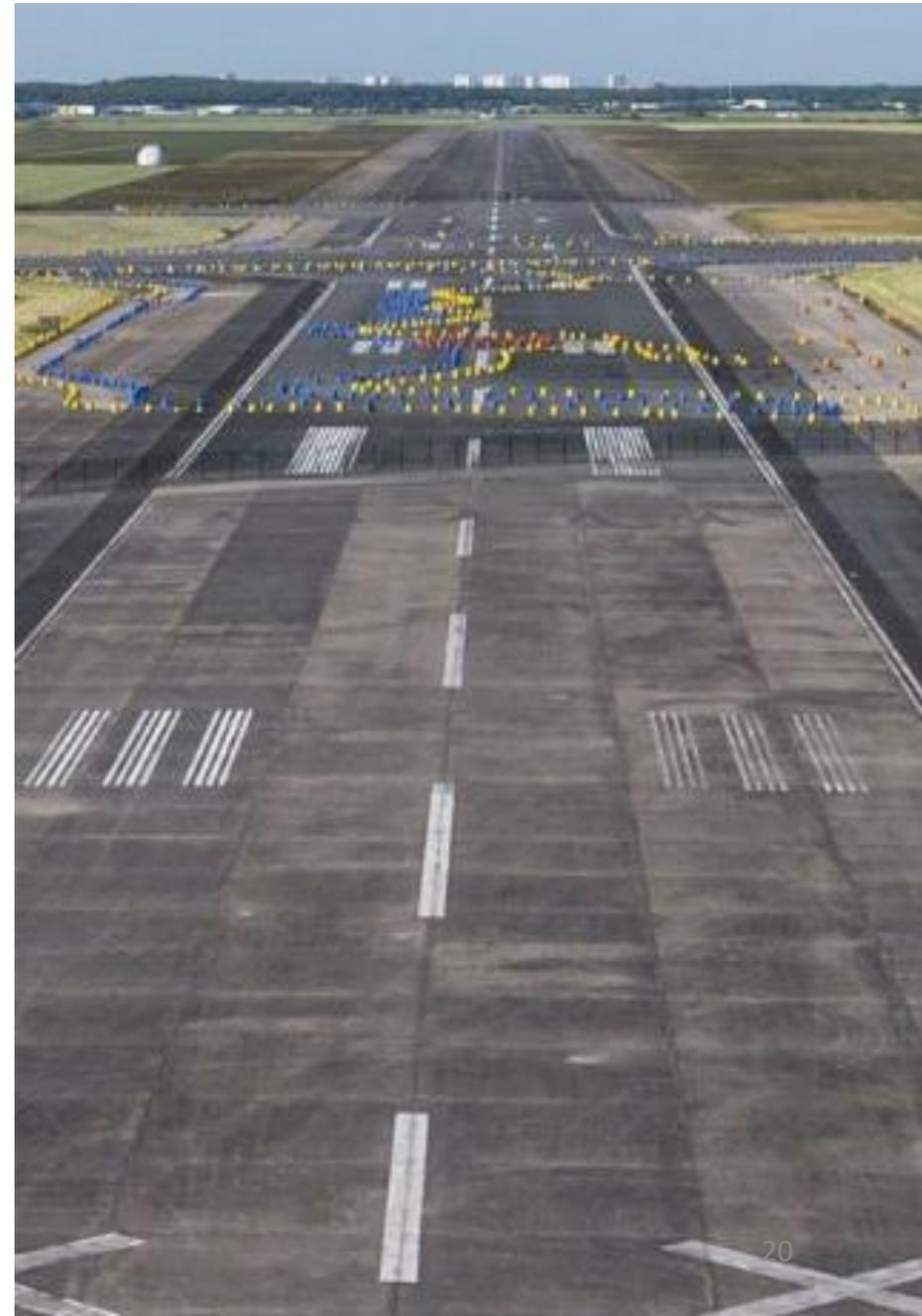
- Maintenir et développer l'activité économique dans toute sa diversité (industrie High Tech, tertiaire, commerce, artisanat...).
- Encourager le développement de l'emploi qualifié sur le territoire.
- Répondre aux besoins des entreprises (superficie, locaux, services associés, accessibilité...).
- Développer l'attractivité touristique et notamment le tourisme d'affaires.
- Accueillir de nouvelles activités économiques variées à forte valeur ajoutée sur la Base (industrie du cinéma, hôtellerie, services, activités agricoles, tertiaires...)
- S'appuyer sur la dynamique du projet de reconversion de la Base 217 tournée vers l'évènementiel pour développer les secteurs des loisirs et du tourisme.
- Poursuivre l'aménagement du projet à dominante économique Val Vert.
- Désenclaver la zone industrielle de la Tremblaie.
- Prendre en compte l'activité militaire existante.
- Favoriser les liens entre les différentes structures, entreprises, pour favoriser l'économie circulaire (gestion des déchets, logistique...).



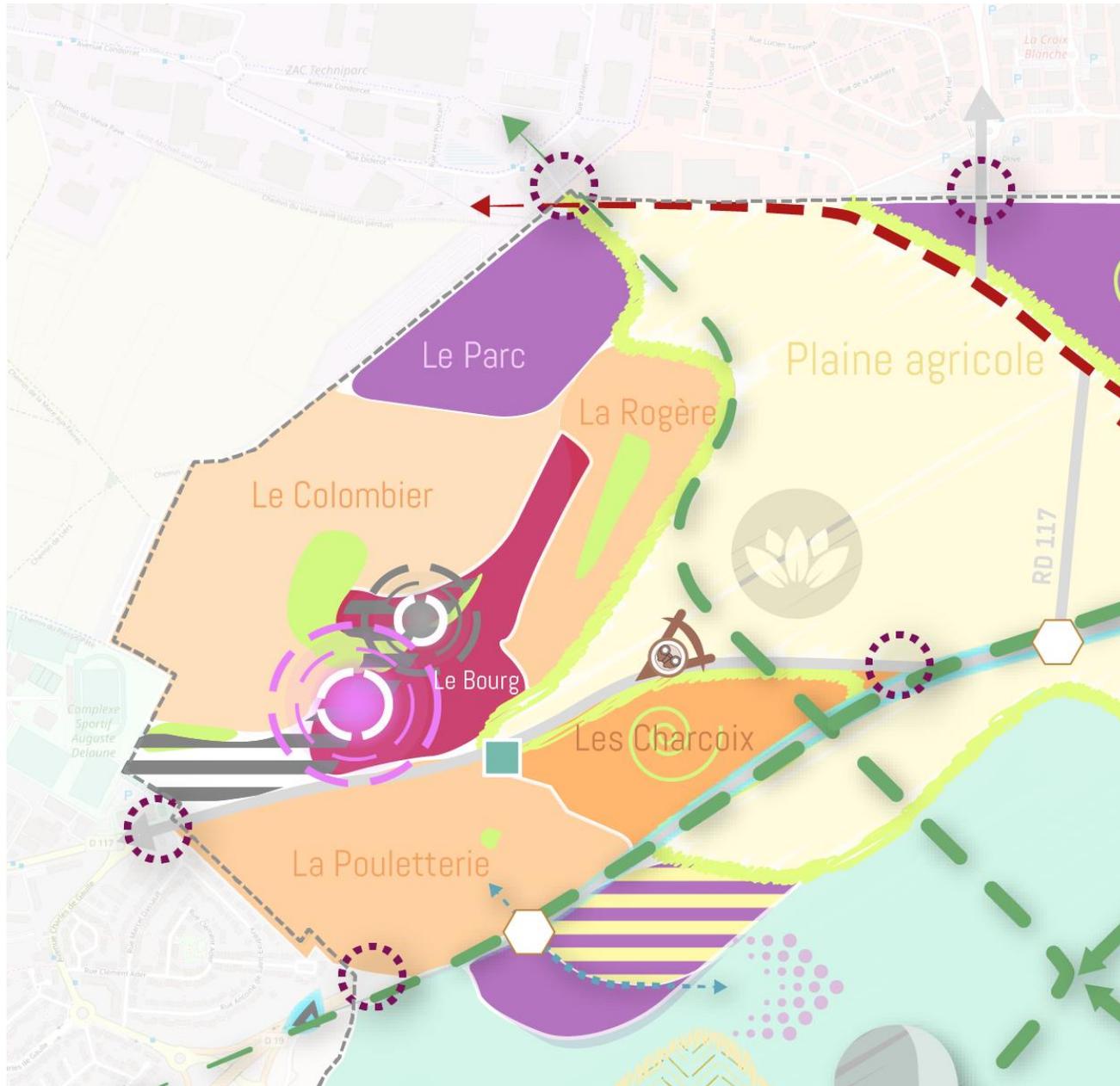
**Conforter la dynamique événementielle et sportive d'envergure initiée sur le site de la Base 217**

- Mettre en place les aménagements et les conditions d'accueil et de services associés à ces grandes manifestations.

**Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création de nouveaux équipements aux « Charcoix » (crèche, groupe scolaire, maison médicale, équipement sportif...).**







# LÉGENDE

	Préserver les caractéristiques du tissu ancien et mettre en valeur et conforter l'identité rurale du Village.		Valoriser le bois des Bordes comme réservoir de biodiversité majeur.		Développer un laboratoire de nouvelles pratiques et proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricole, dans le respect du plan guide
	Permettre une évolution douce du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants dans le respect des formes urbaines existantes.		Accompagner la recomposition du site « Thalès » intégrant une recomposition du bois des Bordes et une délimitation plus précise de la lisière avec le bois des Bordes.		Mettre en œuvre le projet « évènementiel et agricole » dans le respect du plan guide
	Accompagner le développement économique important du territoire par une nouvelle offre en logements		Protéger et développer les espaces verts, parcs, jardins, cœurs d'îlots, noues, présents dans les quartiers du Village et lutter contre les îlots de chaleur		Conforter et développer les continuités agroécologiques et de biodiversité
	Permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité, aisément accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers.		Valoriser les éléments structurants de la trame verte et bleue et notamment ceux initiés dans les grands projets du territoire ( <i>Localisation indicative</i> ).		Compléter et améliorer l'offre dans le domaine des équipements.
	Pérenniser les espaces agricoles conformément au projet de Zone Agricole Protégée et au plan guide		Maintenir et conforter les corridors écologiques existants		Renforcer le rôle de la ferme du Château comme pôle culturel et de services et conforter le pôle d'équipements.
	Maintenir le front urbain pour préserver les terres agricoles au Sud de la commune		Créer des espaces participatifs et de sensibilisation à l'environnement (jardins familiaux et de la biodiversité).		Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création de nouveaux équipements aux « Charcoix » ( <i>localisation indicative</i> )
	Diversifier l'activité agricole et encourager le développement d'une agriculture plus vertueuse et raisonnée.		Préserver et valoriser la mare existante		Proposer une nouvelle desserte de bus dédiée au futur quartier des Charcoix. ( <i>localisation indicative</i> )
	Développer un projet agricole et culturel		Assurer des transitions paysagères de qualité avec les espaces agricoles.		Poursuivre la réalisation de la liaison Centre Essonne.
	Maintenir et développer l'activité économique dans toute sa diversité		Protéger le patrimoine bâti rural notamment les anciennes fermes.		Envisager à long terme, le réaménagement de la RD 19 en boulevard urbain.
	Pérenniser les commerces et services de proximité du centre village		Préserver les vues et perspectives paysagères sur la plaine agricole.		Aménager un franchissement piéton de la RD 19.
	Développer l'offre commerciale et de services dans les projets en cours ( <i>localisation indicative</i> ).		Mettre en valeur les entrées de la Base 217		Réaménager la rue Latécoère dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité à la Base 217.
	Limiter les extensions urbaines à dominante économique aux projets identifiés et au sein de la Base 217.		Mettre en valeur les entrées de ville.		Prendre en compte l'activité militaire existante.
					Réaliser un projet de développement des énergies renouvelables (énergie solaire)
					Limiter les impacts des axes routiers (nuisances sonores, émissions polluantes, accidentologie, etc.);