

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE 2.2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS





# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU .....</b>	<b>5</b>
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	5
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	19
A. Le SDRIF.....	19
B. Le SCoT Cœur d'Essonne.....	19
C. Le PDUIF.....	24
3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques .....	33
A. La consommation d'espaces naturels et agricoles à destination d'habitat .....	33
B. La consommation d'espaces naturels et agricoles à destination d'activités économiques .....	36
C. Synthèse de la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	38
4. Justification des OAP.....	39
A. Les OAP thématiques .....	40
B. Les OAP sectorielles en renouvellement urbain.....	43
C. Les OAP sectorielles dites « de grands projets » .....	47
5. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	56
A. Motifs de la délimitation des zones .....	56
B. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU .....	60
C. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire .....	65
<b>Les indicateurs de suivi .....</b>	<b>122</b>

# Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux et de prendre en compte les grands projets de la Base 217. Par délibération en date du 20 septembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

#### Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Intégrer l'ensemble des modifications du PLU depuis 2012,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT et le PLH de Cœur d'Essonne Agglomération,
- Anticiper les futurs projets sur le site de l'ancienne Base aérienne 217,
- Prendre en compte le futur quartier des « Charcoix »,
- Permettre de répondre aux obligations de la loi SRU,
- Mettre en valeur les entrées de ville,
- Renforcer les circulations douces,
- Protéger les espaces agricoles et renforcer la biodiversité.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

- **Axe 1** : conforter la qualité de vie des plesséens en s'inscrivant dans une démarche de transition écologique
- **Axe 2** : développer l'attractivité du territoire en menant à bien les grands projets

Ces deux axes ont été élaborés autour d'un fil conducteur : 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.

## ➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>Formes urbaines</b></p> <p>Le Plessis-Pâté présente une diversité de tissus urbains. Si le cœur de ville est majoritairement constitué par du tissu urbain à vocation d'habitat, ce dernier se décline en différentes formes urbaines, allant de l'habitat pavillonnaire organisé ou diffus, aux petits collectifs, en passant par du bâti ancien. Ce dernier est reconnaissable par certaines caractéristiques, comme l'alignement des constructions sur rue ou des formes urbaines typiques, souvent liées au passé agricole de la commune (corps de ferme...). On retrouve également un linéaire d'équipements le long de la route de Corbeil et de l'avenue Gilbert Fergant, ainsi qu'une zone d'activités au nord, en continuité du tissu urbain.</p> <p>En matière de formes urbaines, l'enjeu est de conserver les spécificités de chaque quartier du Plessis-Pâté, et notamment l'organisation bâtie typique du tissu ancien. A l'autre extrémité du territoire, à l'est, se trouve la zone d'activités de la Tremblaie. Entre cette zone d'activités et le cœur de ville, on retrouve des sites spécifiques marquant le paysage, tels que l'ancienne Base 217, les équipements aéroportuaires, ainsi qu'un secteur d'activités mixtes et des espaces agricoles.</p> <p><b>Evolution et renouvellement urbain</b></p> <p>Le tissu urbain du cœur de ville laisse aujourd'hui quelques possibilités en matière de densification. Si les secteurs de bâti ancien et d'habitat individuel présentent peu de potentiel, la construction de logements peut se poursuivre de manière ponctuelle dans la continuité du tissu ancien, en cœur de bourg, en renouvellement urbain.</p>	<p><b>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</b></p> <p><b>Conserver les spécificités de chaque quartier du Village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les caractéristiques du tissu ancien (front bâti sur rue, organisation des corps de ferme...).</li> <li>Valoriser et renforcer les espaces publics fédérateurs du Village. Assurer de meilleures connexions à ces différents espaces.</li> <li>Permettre une évolution douce du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants dans le respect des formes urbaines existantes.</li> </ul> <p><b>Prôner un urbanisme et un aménagement de l'espace inclusifs et vertueux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>L'enjeu est ainsi de parvenir à remobiliser ces emprises par des projets de qualité, respectueux du tissu urbain environnant, et favorisant la présence de nature en ville par la création de continuités écologiques.</p>	
<p><b>Occupation du sol</b></p> <p>En 2021, le territoire du Plessis-Pâté dispose d'espaces agricoles et forestiers encore très présents et l'ancienne base aérienne occupe une superficie très importante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un peu plus d'un tiers (34%) sont des espaces agricoles, naturels et forestiers;</li> <li>• Un peu plus d'un quart (26%) sont des espaces ouverts artificialisés qui correspondent en partie à la superficie de l'ancienne base aérienne,</li> <li>• Plus d'un tiers (40%) sont des espaces construits artificialisés. Des espaces urbanisés à vocation essentiellement résidentielle au nord-ouest du territoire. Des espaces urbanisés à vocation essentiellement d'activités au sud-est du territoire</li> </ul> <p>Selon le bilan de l'Institut Paris Région, environ 10,5 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été créés entre 2017 et 2021. Par rapport à 2012, ce total est d'environ 5,5 hectares supplémentaires.</p> <p>Environ 46,5 ha d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés depuis 2017. Ils correspondent principalement aux projets en cours de réalisation à destination d'activités économiques (extension de la Tremblaie et Val Vert).</p> <p>Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation totale des espaces naturels et agricoles depuis 10 ans est de 47 hectares.</p> <p>En matière d'occupation du sol et de consommation d'espaces, l'enjeu consiste à fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en se limitant uniquement aux enveloppes définies par le SCoT.</p>	<p><b>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</b></p> <p><b>Contribuer à réduire l'artificialisation des sols en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Limiter les extensions urbaines à dominante économique aux 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.</li> <li>• 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 » ;</li> <li>• 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.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>Paysage</b></p> <p>Le relief très plat de la commune engendre des vues très importantes et crée des horizons dégagés. Le moindre élément vertical peut avoir un impact très important dans le paysage.</p> <p>Le Plessis-Pâté présente des espaces agricoles généreux, qui confèrent au territoire des paysages attractifs et diversifiés. Dans le centre bourg, les espaces publics reflètent l'identité rurale de la commune avec un traitement qualitatif des aménagements naturels et paysagers.</p> <p>En matière d'entrées de ville, ces dernières sont variées, et peuvent présenter un caractère parfois très routier, nuisant à la lisibilité du paysage urbain. Certaines d'entre elles, comme l'entrée de ville depuis la RD 312, sont amenées à évoluer au grè des projets communaux.</p> <p>En matière de paysage, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soigner les transitions paysagères entre le tissu urbain et les espaces agricoles environnants, ainsi que les perspectives paysagères donnant sur les espaces agricoles</li> <li>- Mettre en valeur les entrées de ville</li> <li>- Profiter des grands projets communaux pour projeter de nouvelles entrées de ville qualitatives</li> <li>- Préserver les éléments patrimoniaux et paysagers communaux</li> </ul>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Préserver le grand paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des transitions paysagères de qualité avec les espaces agricoles.</li> <li>• Préserver les vues et perspectives paysagères sur la plaine agricole.</li> <li>• 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.</li> <li>• Conserver le front d'urbanisation au Sud de la commune.</li> </ul> <p><b>Valoriser le paysage urbain du Village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur les entrées de ville.</li> <li>• Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de chaque quartier.</li> <li>• Conforter les aménagements paysagers et parcs publics au sein de l'espace urbain.</li> </ul>
<p><b>Patrimoine</b></p> <p>La commune ne possède pas de site ou monument classé et/ou inscrit au titre des monuments historiques.</p> <p>En revanche, le Plessis-Pâté présente divers éléments patrimoniaux à préserver, principalement liés au passé agricole de la commune. On retrouve ainsi de nombreux corps de ferme en bon état, des éléments remarquables du patrimoine plus ponctuels (église et presbytère...) ainsi qu'un quartier d'organisation villageoise typique, le Village.</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur et conforter l'identité rurale du Village (patrimoine, murs anciens, front bâti historique...).</li> <li>• Protéger le patrimoine bâti rural notamment les anciennes fermes.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La base 217 ainsi que ses éléments emblématiques (la piste, bâtiment Béarn, Taxiway, le Radôme) constituent également un patrimoine plus contemporain.</p> <p>Les enjeux sur la thématique du patrimoine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine rural</li> <li>- Accompagner la valorisation du patrimoine spécifique dans le cadre du projet de reconversion de la Base 217</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et valoriser les éléments emblématiques de la base 217 (bâtiment Béarn, taxiway, le Radôme...) ayant un intérêt.</li> </ul>
<p><b>Espaces naturels et trame verte et bleue</b></p> <p>Le territoire se compose de 2 grands espaces naturels, les prairies liées à la Base 2017, ainsi que le Bois des Bordes. On recense, au total, 196 espèces végétales au Plessis-Pâté, de même que 116 espèces animales.</p> <p>La trame verte se complète, en milieu urbain par des parcs urbains, des cœurs d'îlots au sein des quartiers d'habitat pavillonnaire, ainsi que par des alignements d'arbres.</p> <p>Les différents projets communaux visent à valoriser et renforcer les éléments et la fonctionnalité des trames vertes et bleues, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le site Charchoix, l'apport de nouveaux biotopes, d'alignements d'arbres, de cœurs d'îlots, de prairies sèches, de plans d'eaux et d'ouvrages hydrauliques</li> <li>- Sur la ZAC Val Vert : l'apport de nouveaux biotopes, le développement de milieux secs, humides et agricoles ainsi que d'alignements d'arbres</li> <li>- Sur le site de la base 217, le maintien des zones humides, la création de nouveaux habitats et de points de franchissement permettant de limiter les fractures de la trame verte et bleue</li> </ul> <p>En matière de préservation des milieux naturels et de trame vert et bleu, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le bois des Bordes ainsi que les milieux naturels, parcs urbains, cœurs d'îlots</li> <li>- Sanctuariser les éléments servant de support aux continuités écologiques</li> </ul>	<p><b>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</b></p> <p><b>Préserver les espaces naturels supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le bois des Bordes comme réservoir de biodiversité majeur,</li> <li>• Sur les grands projets en développement, adapter les espaces naturels supports de biodiversité, aux changements d'environnement et d'usages,</li> <li>• Préserver et réadapter les milieux humides.</li> </ul> <p><b>Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les éléments structurants de la trame verte et bleue et notamment ceux initiés dans les grands projets du territoire (Base 217, Charchoix, Val Vert).</li> <li>• Maintenir et conforter les corridors écologiques existants (Base 217, abords de la RD 19)</li> <li>• Restaurer les corridors entre le sud de la Base 217 et le Bois de Bordes,</li> <li>• Promouvoir la gestion alternative de l'eau dans les grands projets.</li> </ul> <p><b>Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et développer les espaces verts, parcs, jardins, cœurs d'îlots, noues, présents dans les quartiers du Village.</li> <li>• Créer des espaces participatifs et de sensibilisation à l'environnement (jardins familiaux et de la biodiversité).</li> <li>• Préserver la flore fragile existante sur le Plessis-Pâté et promouvoir des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une perméabilité entre les différents espaces pour limiter les fractionnements des continuités écologiques</li> <li>- Favoriser les échanges entre les différentes composantes de la trame verte et bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir contre la pollution lumineuse par exemple en adaptant l'éclairage public pour favoriser la trame noire.</li> </ul>
<p><b>Potentiel énergétique</b></p> <p>Le Plessis-Pâté présente un potentiel de développement des énergies renouvelables, principalement par l'exploitation d'énergie solaire. Par exemple, la réalisation de nouveaux projets, comme le quartier Charcoix, représente une opportunité en matière de production d'énergie renouvelable. Ce site a notamment fait l'objet d'une étude ciblant son potentiel solaire.</p> <p>Plus globalement, il existe un enjeu d'accompagnement de la rénovation énergétique du parc de logements existant, principalement constitué de pavillons.</p> <p>Un projet de centrale solaire porté par l'Etat est en cours de réflexion au sud de la commune.</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>S'engager dans une ambition de territoire à énergie positive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter le développement des énergies renouvelables en exploitant le potentiel énergétique existant (solaire notamment).</li> <li>• Poursuivre la rénovation énergétique du parc existant.</li> <li>• Inciter au recours à des modes de construction innovants et énergétiquement sobres et performants.</li> <li>• Mobiliser dans cette démarche des structures telles que « Espace Info Energie » de Cœur d'Essonne Agglomération.</li> </ul>
<p><b>Risques et nuisances</b></p> <p>Le Plessis-Pâté est concerné par les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondation par ruissellement pluvial</li> <li>- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles</li> <li>- Tempêtes</li> <li>- Sismicité (zone I)</li> </ul> <p>Depuis 1984, 8 arrêtés ministériels ont constaté l'état de catastrophe naturelle au Plessis-Pâté. Ils concernent des inondations (4 arrêtés), des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse (3 arrêtés), ou encore des catastrophes mixtes (inondations, coulées de boues et mouvements de terrain - 1 arrêté).</p> <p>En matière de nuisances, le trafic routier est source de nuisances sonores. Un arrêté préfectoral s'applique pour certains axes routiers, comme la RD19, la RD117 ou encore</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Prendre en compte les risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Intégrer l'aléa retrait/gonflement des argiles dans la conception et la gestion des aménagements futurs.</li> <li>• Prendre en compte les nuisances sonores engendrées notamment par les grands axes routiers.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>la RD312. Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE) est un projet en cours sur le territoire de la communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne.</p> <p>L'enjeu est ainsi d'assurer une juste prise en compte de ces risques et nuisances au sein du PLU.</p>	
<p><b>Ressources et adaptation au changement climatique</b></p> <p>La qualité de l'air est plutôt bonne sur le territoire. Le trafic routier apparaît comme l'élément principal en matière de pollution atmosphérique au Plessis-Pâté, dont la part tend à augmenter entre 2005 et 2012.</p> <p>En matière de ressource en eau, cette dernière présente également une bonne qualité. La gestion de l'eau est encadrée par le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Orge-Yvette. Le territoire est moyennement concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les espaces urbanisés que l'on retrouve à l'ouest, le sont davantage, mais la présence d'arbres, de jardins privatifs et de parcs mitige le phénomène. Les zones d'activités, davantage minérales peuvent être davantage touchées.</p> <p>Sur cette thématique, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver voire améliorer la qualité de l'air</li> <li>- Préserver les éléments naturels au sein du tissu urbain et favoriser la création de nouveaux espaces de fraîcheur</li> </ul>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Préserver la santé des plesséiens dans un contexte de changement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarder la ressource en eau en quantité et qualité suffisantes.</li> <li>• Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets.</li> <li>• 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.</li> <li>• Limiter les impacts des axes routiers (émissions polluantes, accidentologie, etc.).</li> </ul>
<p><b>Démographie</b></p> <p>En 2019, la population municipale du Plessis-Pâté s'élevait à 4 140 habitants d'après l'INSEE. Depuis 2013, la population augmente faiblement et est portée par le solde naturel, avec environ 110 habitants supplémentaires en 6 ans.</p> <p>La population communale est jeune et dynamique avec néanmoins un phénomène de vieillissement de la population qui s'observe depuis 2007. La majorité des ménages sont des familles ou des couples sans enfant, bien qu'un phénomène de desserrement des ménages se ressent, avec une diminution constante de la taille moyenne des ménages depuis 2960 (2,54 personnes par ménage en 2019).</p> <p><b>Logements</b></p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier le parc de logements pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages, personnes âgées, etc.</li> <li>• 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.</li> <li>• Maintenir l'attractivité des logements existants, privés et sociaux. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>En 2021, le parc de logements se compose d'environ 1 800 logements. Ce dernier est en augmentation constante depuis 2012, avec +21% de logements depuis cette date. Le parc de logements est en majorité (plus de 50%) composé de très grands logements (5 pièces et plus). Néanmoins, depuis 2012, la part des très grands logements a tendance à diminuer (-4,6 points) au profit de plus petits logements.</p> <p>Une opération à venir de 480 logements, Les Charcoix, participera à la diversification de l'offre en logements ainsi qu'au rééquilibrage du parc de logements.</p> <p>En 2021, selon les données communales, le nombre de logements sociaux est de 242 unités. Cela représente environ 13,4 % du parc total de logements. Le Plessis-Pâté est ainsi en situation de carence et se doit de tendre vers les objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.</p> <p>En matière de démographie et de logements, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper l'impact du vieillissement de la population sur les infrastructures existantes, la demande en logements et les besoins des habitants</li> <li>- Prendre en compte la tendance au desserrement des ménages pour adapter l'offre en logements et favoriser le parcours résidentiel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'offre de logements spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables...)</li> <li>• Accompagner le développement économique important du territoire par une nouvelle offre en logements, en particulier par la réalisation du projet « Les Charcoix ».</li> <li>• 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...)</li> </ul>
<p><b>Commerces</b></p> <p>Les commerces du Plessis-Pâté sont regroupés au sein du centre-ville. Le principal pôle commercial et de service se situe sur l'avenue Gilbert Fergant à proximité de la mairie. Il est composé de restaurants, d'un salon de coiffure, d'une petite épicerie, d'une pharmacie, de services bancaires, agence immobilière...</p> <p>Il existe un enjeu de préservation de ce pôle commercial, car il permet aux habitants d'accéder à des services et petits commerces de proximité.</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Conforter les commerces et services de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser les commerces et services de proximité du centre village.</li> <li>• Développer l'offre commerciale et de services dans les projets en cours.</li> <li>• Développer l'attractivité du centre commercial « les Arcades du Clos ».</li> </ul>
<p><b>Agriculture</b></p> <p>Il existe 4 principales exploitations sur la commune, dont 2 ont leur siège d'exploitation au Plessis-Pâté. 3 d'entre elles ont des projets dynamiques, dont un projet de serre pour favoriser les circuits courts.</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Préserver et valoriser l'activité agricole</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le Plessis-Pâté constitue, avec Brétigny-sur-Orge, un pôle régional d'agriculture biologique, d'une surface totale d'environ 75 hectares. Il existe par ailleurs un projet de Zone Agricole Protégée, afin de pérenniser les terres agricoles existantes et la vocation agricole du territoire.</p> <p>L'enjeu est ainsi de pérenniser l'activité agricole, notamment par le biais de la protection des espaces agricoles cultivés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser et diversifier l'activité agricole (permaculture, agroforesterie, bio, maraîchage..).</li> <li>• Encourager le développement d'une agriculture plus vertueuse et raisonnée.</li> <li>• Favoriser les circuits courts en encourageant le projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération.</li> <li>• Préserver les circulations agricoles sur le territoire.</li> </ul>
<p><b>Equipements</b></p> <p>Les équipements sont répartis principalement en cœur de Bourg, le long de l'avenue Gilbert Fergant et de la route de Corbeil. Ces derniers sont de différentes natures et proposent des offres en service et d'intérêt général (administratif et services associés, scolaire, périscolaire et jeunesse, culturel, sportif).</p> <p>Le Plessis-Pâté dispose d'une école élémentaire et d'une école maternelle, ainsi que d'un groupe scolaire en projet, au sein du quartier des Charcoix.</p> <p>L'offre en équipements culturels s'articule principalement autour du pôle culturel « la Ferme du Château » de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>L'offre en équipements sportifs est particulièrement importante et variée. Elle s'organise autour de deux sites distincts : le centre sportif du Colombier et le skate park, qui se situe dans la ZAE du Parc, au nord de la commune.</p> <p>Les projets de logements de la commune vont générer de nouveaux besoins en matière d'équipements, qui ont été pris en compte au sein des différents projets. Ainsi, sur le site « Les Charcoix », un groupe scolaire, une crèche, un équipement de santé et un équipement sportif sont en projet, tandis qu'un RAM et une maison des associations viendront compléter ces nouveaux équipements.</p> <p>En matière de couverture internet, le déploiement de la fibre sur le territoire est quasiment achevé.</p> <p>L'enjeu en matière d'équipements est ainsi d'accompagner les besoins des habitants actuels et futurs en intégrant une offre en équipements et services diversifiée et calibrée au sein des opérations mixtes en cours et futures.</p>	<p><b>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</b></p> <p><b>Renforcer et adapter l'offre en équipement dans tous les domaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle d'équipements dans le centre-village.</li> <li>• Renforcer le rôle de la ferme du Château comme pôle culturel et de services.</li> <li>• Compléter et améliorer l'offre dans le domaine des équipements sportifs pour répondre aux besoins scolaires et des habitants. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réhabiliter le complexe sportif,</li> <li>○ Enrichir l'offre sportive et de promenade.</li> </ul> </li> <li>• Assurer le bon fonctionnement des équipements petite enfance, scolaires et périscolaires (nouveaux espaces, réhabilitation, création etc.).</li> </ul> <p><b>Assurer l'accès et la qualité des soins pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et développer un équipement à vocation médicale, sanitaire et sociale sur le territoire.</li> <li>• Finaliser l'extension du cimetière.</li> </ul> <p><b>Finaliser le développement de la fibre sur le territoire et veiller au bon fonctionnement du réseau.</b></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>Transports en commun</b></p> <p>La commune du Plessis-Pâté ne dispose pas de liaison ferroviaire sur son territoire. Néanmoins elle est située à 2 kilomètres de la gare RER de la commune voisine de Brétigny-sur-Orge et à environ 2,5 kilomètres de la gare de Saint-Michel-sur-Orge.</p> <p>Le réseau de bus desservant le Plessis-Pâté est constitué de 5 lignes de bus. Seulement 2 lignes de bus desservent les zones d'habitat et le cœur de ville. Ces deux lignes n'offrent pas le même niveau de service et n'ont pas le même rôle dans le fonctionnement du territoire.</p> <p>En matière de transports en commun, il existe des enjeux en matière d'optimisation de l'offre de transports alternatifs à l'automobile, et notamment de transports en commun, en lien avec les futurs projets (Base 217, Les Charcoix...).</p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Développer le réseau de desserte en transport en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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'emploi majeur.</li> <li>• Agir auprès des transporteurs et d'Île-de-France Mobilités pour améliorer la ligne C du RER et la cohérence des horaires bus/RER.</li> <li>• Poursuivre la réalisation de la liaison Centre Essonne qui pourra accueillir un Transport Collectif en Site Propre (TCSP).</li> <li>• 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.</li> <li>• Faciliter le déplacement au quotidien des personnes âgées et/ou à mobilité difficile.</li> </ul>
<p><b>Déplacements et mobilité</b></p> <p>Le réseau routier de la commune se caractérise par l'orientation Ouest-Nord de ses principales voies de transit que sont la RD 19 et route de Corbeil. La RD 312 permet de desservir la ZAE de la Tremblaie et de la relier à la future zone d'activités Val Vert et à Bondoufle. Ce réseau peut se saturer en heures de pointe, et nécessite d'être complété au gré de l'avancée des différents projets communaux.</p> <p>Les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maitriser les flux de circulation automobile, en particulier dans le Village</li> <li>- Fluidifier les déplacements depuis et à destination des différentes polarités communales</li> </ul>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p> <p><b>Faciliter et fluidifier les déplacements au quotidien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser les carrefours routiers et aménager les axes routiers de façon à fluidifier le trafic,</li> <li>• Améliorer les entrées et sorties depuis le bourg et les quartiers sur le réseau structurant, notamment la RD 19,</li> <li>• Améliorer la circulation en direction de la zone d'activités de la Croix Blanche,</li> <li>• Repenser les points d'échange et de traversée de la RD 19 ainsi que les liaisons vers la zone d'activités de la Tremblaie,</li> <li>• Envisager à long terme, le réaménagement de la RD 19 en boulevard urbain.</li> </ul>
<p><b>Mobilités douces</b></p>	<p>AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le Plessis-Pâté s'est doté d'un Plan Vélo. Dans ce cadre l'ensemble des zones d'habitat et une portion du chemin de la noue Rousseau ont été basculés en zone 30, ce qui vient compléter l'existence de 2 pistes cyclables et d'une bande cyclable.</p> <p>En matière de stationnement des vélos, il existe 5 poches de stationnement et 21 emplacements vélo au total.</p> <p>Toujours dans le cadre du Plan Vélo, 3 nouvelles bandes cyclables sont envisagées, de même que 2 nouvelles pistes cyclables.</p> <p>En matière de mobilité douce, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'utilisation des modes actifs pour les déplacements domicile-travail</li> <li>- Poursuivre les efforts entrepris pour sécuriser les déplacements doux (plan vélo)</li> <li>- Profiter de l'aménagement d'un nouveau quartier, Les Charcoix, pour développer les circulations douces</li> </ul>	<p><b>Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer et développer le maillage de circulations douces.</li> <li>• Améliorer notamment les circulations douces vers les équipements et les services.</li> <li>• Poursuivre la mise en place des circulations douces en cohérence avec les projets de développement du territoire (Val Vert, La Base 217).</li> <li>• 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...</li> <li>• Aménager un franchissement piéton de la RD 19.</li> <li>• Développer le réseau de sentes et sentiers, notamment en lien avec la trame verte et bleue, pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Favoriser la découverte du territoire.</li> <li>○ Faciliter l'accès aux espaces de nature.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser le développement du covoiturage et de l'autopartage.</li> </ul>
<p><b>Grands projets</b> <i>Les Charcoix</i></p> <p>Dans le cadre de son développement, la commune du Plessis-Pâté souhaite renforcer son centre-bourg par la réalisation de nouveaux aménagements qui s'inscrivent en continuité avec le tissu urbain existant. Destiné depuis longtemps à l'urbanisation, le secteur « Les Charcoix » est un site stratégique, identifié dans le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>Sur une emprise foncière de 14,2 ha, le projet prévoit de développer une surface de plancher d'environ 40 000 m<sup>2</sup> comprenant 500 logements environ, dont 50 % de logements sociaux, dont un programme d'habitat spécifique, de type intergénérationnel. Des équipements sont par ailleurs prévus.</p>	<p><b>AXE 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN MENANT À BIEN LES GRANDS PROJETS</b></p> <p><b>Poursuivre l'aménagement du nouveau quartier des Charcoix</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre ce projet alliant habitat, équipement et nature.</li> <li>• Favoriser sa pleine intégration dans le village.</li> </ul> <p><b>Poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la transition économique, sociale et écologique du site à travers une reconversion innovante.</li> <li>• Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricoles, dans le respect du plan guide.</li> <li>• Développer sur le site un laboratoire de nouvelles pratiques.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>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.</p> <p><i>La Base 2017</i></p> <p>Dans le cadre d'un contrat de redynamisation du site, l'Etat a engagé depuis 2009 des études stratégiques sur l'avenir de la base aérienne située sur les communes du Plessis-Pâté et de Brétigny-sur-Orge. Laboratoire de nouvelles pratiques, le projet porte plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- structurer et optimiser l'occupation de l'espace avec les entreprises déjà en place.</li> <li>- affiner et rendre cohérente l'implantation de nouvelles activités.</li> <li>- proposer un modèle d'aménagement intégrant le patrimoine et conjuguant une alliance entre l'urbain et l'agricole.</li> <li>- ouverture de la Base 217 aux publics et citoyens vers de nouvelles pratiques : emplois, sports, culture, alimentaire, circuits courts, nouvelles mobilités,</li> <li>- développement d'une programmation globale différenciée et cohérente avec des services : hôtels, restauration, marchés, mobilités alternatives propres...</li> <li>- amélioration des liaisons routières et piétonnes au sein du projet mais également avec les territoires voisins</li> <li>- préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Mettre en valeur les entrées de la Base 217 afin de les rendre lisibles, aisément accessibles et vitrines du projet de reconversion.</li> <li>• Réaménager la rue Latécoère dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité à la Base 217.</li> <li>• Favoriser un développement urbain inclusif en garantissant le passage des transports en commun et l'instauration de liaisons secondaires et mobilités alternatives propres.</li> </ul> <p><b>Zoom sur le projet de reconversion de la Base 217</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un laboratoire de nouvelles pratiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Réutiliser au maximum le patrimoine bâti existant</i></li> <li>○ <i>Structurer et optimiser l'occupation de l'espace</i></li> <li>○ <i>Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricoles.</i></li> </ul> </li> <li>• Proposer un modèle d'aménagement alliant urbain, paysage, activités économiques et agricoles, dans le respect du plan guide :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>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...).</i></li> <li>○ <i>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.</i></li> <li>○ <i>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.</i></li> </ul> </li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Finaliser l'extension de la Tremblaie : développer l'industrie de l'agroéconomie, le pharmaceutique...</li> <li>○ IRBA : Conforter et valoriser les équipements d'intérêt général existants sur le site : l'IRBA, pôle de recherche en développement.</li> <li>○ 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.</li> </ul> <p><b>Conforter la dynamique événementielle et sportive d'envergure initiée sur le site de la Base 217</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place les aménagements et les conditions d'accueil et de services associés à ces grandes manifestations.</li> </ul>
<p><b>Attractivité territoriale/emplois</b></p> <p>En 2017, le Plessis-Pâté accueillait 2 223 emplois sur son territoire, ce qui représente 115 emplois pour 100 actifs occupés à cette date. Au regard du ratio projets économiques/projets de logements, il devrait augmenter ces prochaines années.</p> <p>En 2017, une majorité des habitants du Plessis-Pâté font un usage quotidien de la voiture, notamment dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail (66,5% des déplacements réalisés en voiture d'après l'INSEE). Cette situation résulte notamment des distances à parcourir entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Il existe ainsi un enjeu de rapprochement du lieu de travail par rapport au lieu de vie, et de création de nouveaux emplois au Plessis-Pâté.</p> <p>A ce jour, le Plessis-Pâté présente 3 secteurs d'activités : le Parc, la Tremblaie, et le site de l'ex-base aérienne 217. Un 4<sup>e</sup> secteur, la ZAC Val Vert, est en cours de réalisation. Ces secteurs d'activités sont fortement attractif : aucune surface n'est disponible au sein des ZAE du Parc et de la Tremblaie.</p> <p>En matière d'emploi, les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser le tissu d'activités économiques existant et favoriser le développement de zones d'activités dans la commune et de projets économiques participant au rayonnement du territoire</li> </ul>	<p>AXE 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN MENANT À BIEN LES GRANDS PROJETS</p> <p><b>Favoriser la création d'emplois sur la commune afin d'améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération</b></p> <p><b>S'appuyer sur l'attractivité de la Base qui contribue au rayonnement du territoire et promouvoir le développement économique local</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et développer l'activité économique dans toute sa diversité (industrie High Tech, tertiaire, commerce, artisanat...).</li> <li>• Encourager le développement de l'emploi qualifié sur le territoire.</li> <li>• Répondre aux besoins des entreprises (superficie, locaux, services associés, accessibilité...).</li> <li>• Développer l'attractivité touristique et notamment le tourisme d'affaires.</li> <li>• Accueillir de nouvelles activités économiques variées à forte valeur ajoutée sur la Base (industrie du cinéma, hôtellerie, services, activités agricoles, tertiaires...)</li> <li>• S'appuyer sur la dynamique du projet de reconversion de la Base 217 tournée vers l'événementiel pour développer les secteurs des loisirs et du tourisme.</li> </ul>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la diversification des activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'aménagement du projet à dominante économique Val Vert.</li> <li>• Désenclaver la zone industrielle de la Tremblaie.</li> <li>• Prendre en compte l'activité militaire existante.</li> <li>• Favoriser les liens entre les différentes structures, entreprises, pour favoriser l'économie circulaire (gestion des déchets, logistique...).</li> </ul>
<p><b>Equipements</b>            Sur le site « Les Charcoix », un groupe scolaire, une crèche, un équipement de santé et un équipement sportif sont en projet de manière à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants qui va générer automatiquement de nouveaux besoins en équipements.</p>	<p>AXE 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN MENANT À BIEN LES GRANDS PROJETS</p> <p><b>Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création de nouveaux équipements aux « Charcoix »</b> (crèche, groupe scolaire, maison médicale, équipement sportif...).</p>

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux.

### A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération jouant un rôle de document intégrateur des législations et documents de planification supérieurs, dont le SDRIF, le PLU du Plessis-Pâté doit se référer au SCoT.

Le SDRIF est entré en révision, en vue d'une approbation du nouveau SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) en 2024. Ce SDRIF-Environnemental mettra au cœur de son ambition la lutte contre l'artificialisation, la neutralité carbone et l'économie circulaire. Le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération devra ainsi être mis en compatibilité avec ce futur document.

### B. Le SCoT Cœur d'Essonne

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Le SCOT, prescrit par délibération du 31 mars 2016, a été approuvé durant le conseil communautaire du 12 décembre 2019. Le SCOT a été pleinement pris en compte lors de la révision du PLU afin d'être compatible avec celui-ci.

Le PADD entend décliner la politique générale d'aménagement mise en œuvre sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, avec les axes suivants :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne,



- Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions,
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile de France,
- Vivre dans une agglomération solidaire.

Dès lors, le SCOT entend poursuivre les objectifs suivants :

- Préserver les terres agricoles et limiter les extensions urbaines, soit à environ 150 ha à vocation d'habitat, mixtes ou d'équipements, et 250 ha à vocation économique,
- Préserver le cadre de vie et la biodiversité,
- Permettre la mise en œuvre des projets structurants de Cœur d'Essonne Agglomération : le projet Sésame, le projet de la base aérienne 217, Val Vert Croix Blanche, Ter@tec, etc.,
- Assurer le développement de l'offre de logement, soit 1100 logements par an, en lien avec l'amélioration des conditions de desserte et de transports et le respect des formes urbaines existantes,
- Protéger le commerce de proximité,
- Assurer un bon niveau d'équipement et de service, en particulier dans le domaine de la santé,
- Engager l'agglomération dans les transitions énergétiques agricoles et alimentaires.

Le SCOT donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles. Le Plessis-Pâté est considérée au sein du SCOT, comme « pôle économique en devenir ». À ce titre, le SCOT permet à la commune de bénéficier d'une enveloppe foncière maximale en extension de 14,2 hectares pour les projets à vocation résidentielle dominante (axe 1, objectif 2.3), et 177 hectares pour les projets à vocation d'activités dominante (axe 3, objectif 1.1).

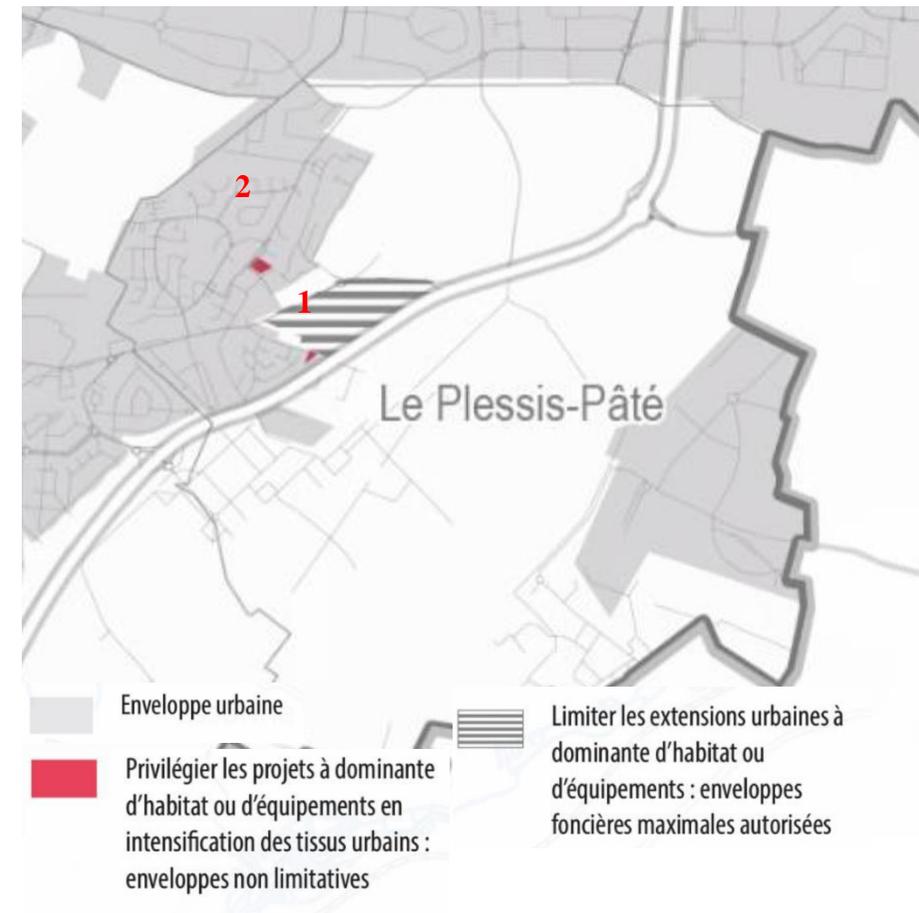
Concernant la compatibilité du PLU Plessis-Pâté avec le SCOT, plusieurs orientations du Documents d'Orientations et d'Objectifs doivent être particulièrement prises en compte, notamment concernant l'organisation du développement urbain (enveloppes possibles de consommation, densités minimales devant être rendues possibles...).

### Cartographie des enveloppes limitatives des projets urbains

L'enveloppe foncière maximale en extension permise dans le SCoT (extensions à vocation résidentielle dominante) est de 14,2 hectares. La localisation de l'enveloppe foncière maximale autorisée correspond au site de projet des « Charcoix » identifié dans le PLU.

Par rapport à la cartographie des projets urbains : « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus, projets mixtes ou à vocation d'habitat » du SCoT, le PLU du Plessis-Pâté est pleinement compatible sur les sites de projet identifiés (par les zones AU et/ou OAP).

Les deux sites de projet identifiés en intensification des tissus urbains ont d'ores et déjà été réalisés. Il s'agit des deux sites suivants :



De plus, sont ciblés dans le document OAP plusieurs sites de projet préférentiels pour réaliser des projets en intensification du tissu urbain existant. Pour chaque OAP, un parti d'aménagement et une programmation sont fixés pour que les projets puissent être cohérents avec l'existant et respecter les caractéristiques urbaines du tissu ancien :

- **OAP sectorielle 1** : Entrée de ville rue du bicentenaire de la Révolution : 45 logements maximum
- **OAP sectorielle 2** : Entrée de ville route de Liers : 20 à 30 logements maximum
- **OAP Sectorielle 3** : 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers : 20 logements maximum
- **OAP sectorielle 4** : 9-11 Rue des Capettes : 15 logements maximum

Enfin, le secteur des Charcoix est identifié pour une extension à dominante de logements, orientés sur la création d'environ 500 logements (dont 50% de logements locatifs sociaux) ainsi que de nouveaux équipements (nouveau groupe scolaire, crèche...). Le projet intègre également en son sein un vaste parc écologique. Les possibilités de consommation permise par le SCoT sont de 14,2 hectares pour ce secteur. Le projet des Charcoix (14,2 hectares en zone AU2) respecte l'enveloppe urbaine limitative déterminée dans le SCoT. Ce site permettra notamment de répondre aux objectifs de mixité sociale de la loi SRU par la construction de nouveaux logements sociaux.

#### Respect des densités du SCoT :

Le SCoT définit des densités brutes moyennes minimales pour les « Pôle économique en devenir » dans l'enveloppe urbaine (terrains > 5 000 m<sup>2</sup>) et en extension de l'enveloppe urbaine. Ainsi, il est fixé dans le premier cas de figure une densité moyenne comprise entre 30 et 80 logements à l'hectare et dans le second cas, une densité brute moyenne minimale de 35 logements à l'hectare. Aucun site en renouvellement urbain fléché dans les OAP ne dépasse le seuil de 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, le projet des Charcoix, en extension de l'enveloppe urbaine, doit permettre une densité minimale de 35 logements à l'hectare.

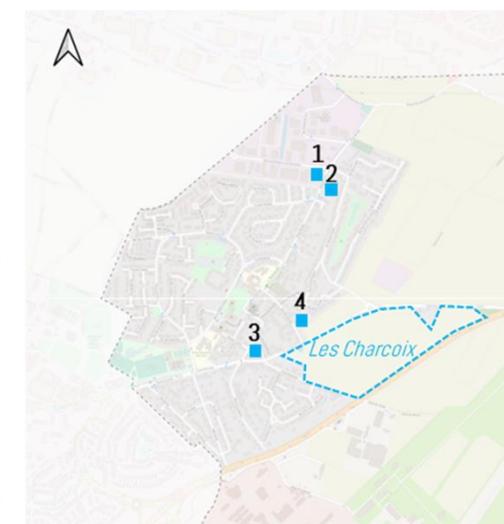
Ainsi, le document OAP affiche les densités brutes minimales suivantes :

Site de projet	Superficie	Nombre de logements	Densité minimale demandée au SCoT	Densité des projet (OAP)
<b>OAP sectorielle 1</b> : Entrée de ville rue du bicentenaire de la Révolution	2 900 m <sup>2</sup>	Entre 5 et 45 logements maximum	Non fixée.	Entre 17 et 155 logements à l'hectare
<b>OAP sectorielle 2</b> : Entrée de ville route de Liers	2 930 m <sup>2</sup>	Entre 5 et 30 logements maximum	Non fixée.	Entre 17 et 103 logements à l'hectare
<b>OAP Sectorielle 3</b> : 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers	1 945 m <sup>2</sup>	Entre 5 et 20 logements maximum	Non fixée.	Entre 26 et 103 logements à l'hectare
<b>OAP sectorielle 4</b> : 9-11 Rue des Capettes	3 600 m <sup>2</sup>	Entre 5 et 15 logements maximum	Non fixée.	Entre 14 et 42 logements à l'hectare
<b>Les Charcoix</b>	14,2 hectares	Environ 500 logements	Minimum 35 logements à l'hectare	Environ 36 logements à l'hectare

#### Les projets en renouvellement urbain :

La programmation des 4 opérations en renouvellement urbain correspond à des enveloppes maximales. Les projets seront ainsi travaillés avec la maîtrise d'œuvre. Les OAP déclinées sur ces secteurs permettent à la fois de respecter les caractéristiques urbaines du centre-ancien, et également de conforter les espaces de nature en ville, de lutter contre l'artificialisation des sols, en garantissant des espaces verts de pleine terre et la préservation de certains arbres ou boisements remarquables.

La carte de localisation :



Les projets en extension de l'urbanisation :

L'OAP des Charcoix présente une densité par hectares de 36 logements, ce qui respecte les prescriptions du SCoT (minimum 35 logements par hectares). La programmation permet une diversification de l'offre de logements, avec des logements individuels, intermédiaires et des logements collectifs. En outre, sur l'enveloppe limitative en extension de l'urbanisation, l'OAP prévoit notamment la constitution d'un parc écologique au cœur de l'opération, et la création d'un merlon acoustique et paysager.

Les objectifs de densification des espaces d'habitat :

Le SCoT, conformément aux orientations du SDRIF, affiche l'objectif d'une augmentation de +10% de la densité des espaces d'habitat. Actuellement, la densité moyenne des espaces d'habitat au Plessis-Pâté est de 21 logements par hectare. Il doit être rendu possible une densité moyenne de 23 logements par hectare à horizon 2030. D'après le référentiel territorial de l'IPR (Institut Paris Région), le Plessis-Pâté comptait 1 544 logements en 2013, pour une superficie des espaces d'habitat de 74,8 ha. Pour atteindre une densité moyenne de 23 logements par hectare, les espaces d'habitat doivent accueillir un total de 1 720 logements. D'après les données INSEE et les données communales, ce sont environ 154 logements qui ont été réalisés depuis 2013 en densification des espaces d'habitat :

- 130 logements construits entre 2013 et 2019 d'après l'INSEE, dont 123 au sein d'opérations de plus de 5 logements (données communales), et 7 logements construits en diffus ;
- 24 logements dont la construction a été finalisée en 2020 (données communales) ;

Fin 2020, le parc de logements est estimé à environ 1 700 logements (1 544+154 unités). La densité moyenne des espaces d'habitat est d'environ 22,7 logements par hectare. Le PLU doit permettre la réalisation, *a minima*, de 20 logements supplémentaires.

À horizon 2030, la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain est favorisée au sein des secteurs d'OAP. La programmation totale sera de 20 à 110 logements maximum. Si on ajoute une estimation de construction dans le diffus, basée sur les tendances de la période 2013-2019 (7 logements en 7 ans, soit 1 logement par an), les espaces d'habitat devraient accueillir *a minima* 31 logements supplémentaires entre 2021 et 2030. La trentaine de logements rendus possible dans le projet de PLU permettront d'atteindre une densité d'environ 23 logements par hectare au sein des espaces d'habitat.

## C. Le PDUIF

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur**.

**Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.**

### PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DU PLESSIS-PÂTÉ :

#### Normes vélos :

- **Habitation :**
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux :**
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
  - Une place pour 8 à 12 élèves

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

L'annexe 2 du règlement écrit prescrit les normes suivantes pour toutes les zones (sauf Ud ; Uv ; Ult ; Ulc et AU1 ; AU2) :

**Habitation :**

Il est imposé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- *a minima* 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

**Bureaux :**

- Au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

**Activités / commerces / industrie / artisanat :**

- Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>

**Équipements publics (établissements scolaires) :**

- Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.
- Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

**Équipements publics (hors établissements scolaires) :**

- Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>

Concernant les zones Ud ; Uv ; Ult et Ulc :

DESTINATION	Normes minimales PDUIF	Règles Ud	Règles Uv	Règles Ult	Règles Ulc
Habitation	0,75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas Superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m <sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m <sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .	<i>La zone Ult correspond à l'extension de la Tremblaye et est à destination d'activités économiques. Il n'est pas fixé de règle.</i>	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m <sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Activités / commerces / industrie de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une place pour 10 employés	Pour les activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.	Pour les activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.	Commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : une place pour dix employés. Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour dix employés.	Pour les activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipements publics il doit être créé à minima 1 place de stationnement vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.
Équipements scolaires	Une place pour 8 à 12 élèves	Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.  Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.  Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.  Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.  Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

Concernant les zones AU1 et AU2 :

DESTINATION	Normes minimales PDUIF	Règles AU1	Règles AU2
Habitation	0,75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces	Il est imposé :	1 place par logement pour les T1, 2 places par logement à partir du T2 avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>

	1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas Superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.</li> <li>A minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> </ul>	
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au moins 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .	La destination « bureau » est interdite en AU2.
Activités / commerces / industrie de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une place pour 10 employés	Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	<u>Activités et commerces :</u> Il est exigé un minimum de : une place pour 400m <sup>2</sup> devant au moins représenter une place pour 10 employés.
Équipements scolaires	Une place pour 8 à 12 élèves	<p>Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.</p> <p>Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.</p>	<p>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><u>Équipements scolaires :</u> Il est exigé un minimum de : une place pour 12 élèves</p>

## Normes véhicules :

### Bureaux :

- Inclure des normes plafond pour le stationnement, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de :
  - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Logements :

- Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour le Plessis-Pâté : 1,5 voiture par ménage) : 1,5 x 1,5 ≈ 2,25 places par logement. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

### **Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt :**

- Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

L'annexe 2 du règlement écrit prescrit les normes suivantes pour toutes les zones (sauf Ud ; Uv ; Ult ; Ulc et AU1 ; AU2) :

#### **Bureaux :**

- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

#### **Logements :**

Le nombre de places exigible de stationnement est de 2 places minimum par logement et ne pourra excéder 2,25 places de stationnement par logement en zone UB. 10% de la surface des stationnements doivent comprendre des places visiteurs

#### **Artisanat, commerce de détail :**

- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Industrie :**

- Pour les constructions inférieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

#### **Entrepôt :**

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà des 400 premiers m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

#### **Commerces de gros :**

Il n'est pas fixé de règle.

Le PLU prend en compte le PDUIF en n'exigeant pas plus de places de stationnement que les normes plafonds définies ci-dessus pour les constructions à destination de logements et de bureaux.

Concernant les zones Ud ; Uv ; Ult et Ulc :

DESTINATION	Normes minimales PDUIF	Règles Ud	Règles Uv	Règles Ult	Règles Ulc
Habitation	<b>Il ne peut être exigé plus de 2,25 places par logement.</b> Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.
Bureaux	Inclure des normes plafond pour le stationnement, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de : <ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<i>La zone Ult est à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante.</i> 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher Une aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> pour 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none"> <li>À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Autres destinations (Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt)	Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	<u>Commerces :</u> Une aire de livraison pour 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente. Une surface de 30 % pour une surface commerciale inférieure à 1000 m <sup>2</sup> . 1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1 000m <sup>2</sup> .	Il n'est pas fixé de règle.

				<p><u>Industrie, artisanat et entrepôts :</u></p> <p>Une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.</p>	
--	--	--	--	---	--

Concernant les zones AU1 et AU2 :

DESTINATION	Normes minimales PDUIF	Règles AU1	Règles AU2
Habitation	<p><b>Il ne peut être exigé plus de 2,25 places par logement.</b></p> <p>Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.</p>	Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2,25 places de stationnement par logement.	1 place par logement pour les T1, 2 places par logement à partir du T2
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	La destination « bureau » est interdite en AU2.
Autres destinations (Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt)	Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.	<p><u>Artisanat et commerce de détail :</u>            Pour les constructions inférieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface de 30 % minimum est exigée.            Pour les constructions supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.            Une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p><u>Industrie et entrepôt :</u>            Une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.            La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.</p>	Il n'est pas fixé de règle.

Les autres plans et programmes de rang supérieur référents à l'environnement sont présentés dans la pièce 2.6 Évaluation environnementale du PLU

### 3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

#### A. La consommation d'espaces naturels et agricoles à destination d'habitat

*Rappel : Le PADD fixe les objectifs suivants :*

- 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 » ;
- 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.
- Renforcer l'offre de logements spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables...)
- Poursuivre l'aménagement du nouveau quartier des Charcoix
- Renforcer et adapter l'offre en équipement dans tous les domaines

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 4 140 habitants en 2019.

En lien avec le point mort estimé sur la période 2019-2030 et des perspectives démographiques retenues, à savoir une augmentation de la population, trois scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages. Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale était de 2,54 en 2019, un nombre moyen en constante diminution depuis 1990. Les trois scénarios s'attachent ainsi à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages – sa diminution, sa stabilisation, ou son augmentation au regard de la construction nouvelle de logements.

Projections démographique	Nouvelle population accueillie sur la période 2019-2035			Population totale en 2035		
	Fourchette basse de nouveaux logements (531 logements)	<i>Fourchette médiane de nouveaux logements</i> (570 logements)	Fourchette haute de nouveaux logements (617 logements)	Fourchette basse de nouveaux logements (531 logements)	<i>Fourchette médiane de nouveaux logements</i> (570 logements)	Fourchette haute de nouveaux logements (617 logements)
Scénario haut (taille des ménages qui augmente : 2,70)	1444	1539	1666	5584	5679	5806
Scénario stable (taille des ménages stable : 2,58)	1369	1470	1592	5509	5610	5732
Scénario bas (taille des ménages qui diminue : 2,40)	1274	1368	1481	5414	5508	5621

Ainsi, en fonction du scénario retenu, depuis 2019 à horizon PLU (2035), le Plessis-Pâté devrait accueillir environ entre 1 250 et 1 670 nouveaux habitants pour parvenir, à horizon 2035, à une population municipale estimée entre 5 400 et 5 800 habitants.

En-dehors de projet en cours de réalisation et projetés au sein du tissu urbain, qui représentent un total d'environ 20 à 110 logements (selon la programmation des OAP), le PLU révisé entend mobiliser les 14,2 hectares d'extension autorisés par le SCoT Cœur d'Essonne de manière à mener à bien le projet à dominante de logements des Charcoix, qui représente 500 logements dont 50% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU, ainsi que la création d'équipements. Ce projet permettra ainsi d'accompagner les prévisions démographiques par une diversification de l'offre en logement et favorisant le rattrapage SRU de la commune. Par ailleurs, le PLU révisé, à travers son OAP Charcoix, impose une programmation qui permet d'assurer une densité de 36 logements par hectares, ce qui correspond aux prescriptions du SCoT (minimum 35 logements par hectare).

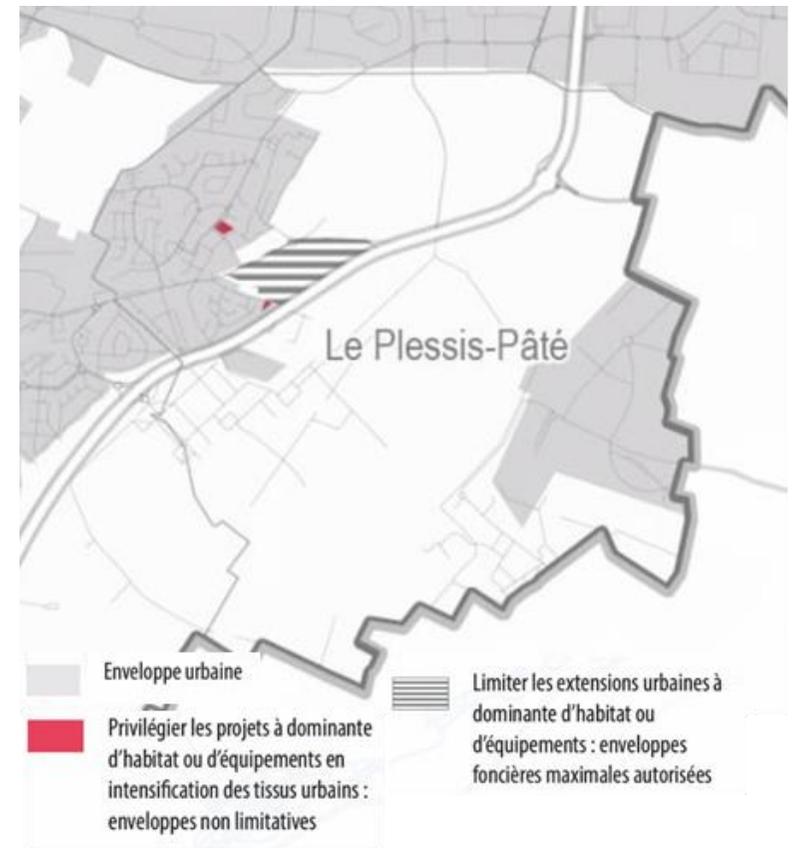
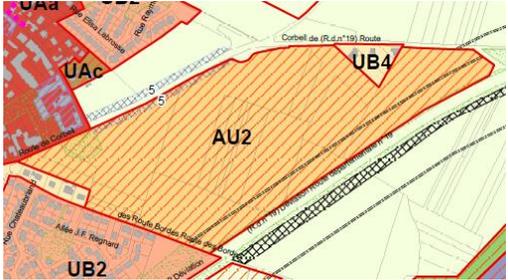


Tableau de synthèse de la consommation d'espaces à destination d'habitat :

Sites concernés	SCoT	PLU : OAP	PLU : zonage	Synthèse de la consommation
Charcoix		 <p><i>OAP graphique des Charcoix</i></p>		Zone AU2 : 14,2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>14,2 ha</b>			<b>14,2 ha</b>

## B. La consommation d'espaces naturels et agricoles à destination d'activités économiques

*Rappel : Le PADD fixe les objectifs suivants :*

- 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,
- Poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire.
- Poursuivre l'aménagement du projet à dominante économique Val Vert.
- Désenclaver la zone industrielle de la Tremblaie.

Le SCoT a identifié deux sites d'extension à destination d'activités pour la commune du Plessis-Pâté. Ils correspondent à l'ancienne base 217 (Carré Nord, franges ouest, extension de la Tremblaie, rue Latécoère...) et au périmètre de la ZAC Val Vert. L'urbanisation de ces secteurs ne pourra pas dépasser les enveloppes limitatives fixées dans le SCoT, à savoir 177 hectares.

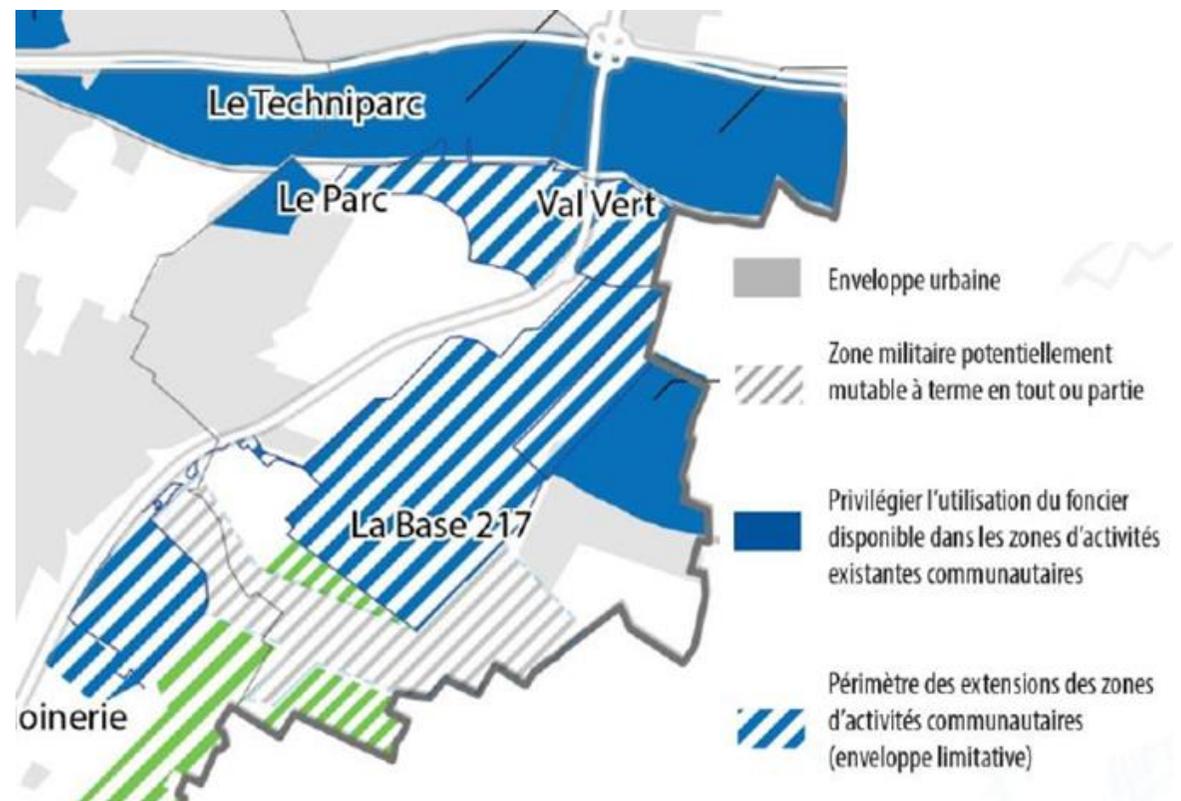
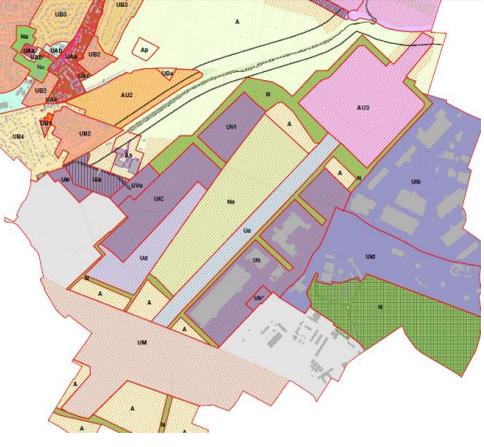
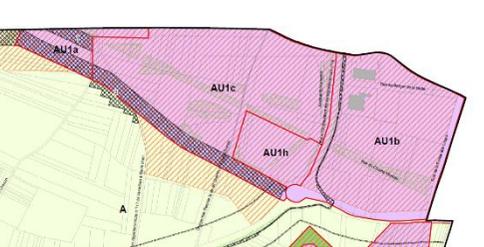


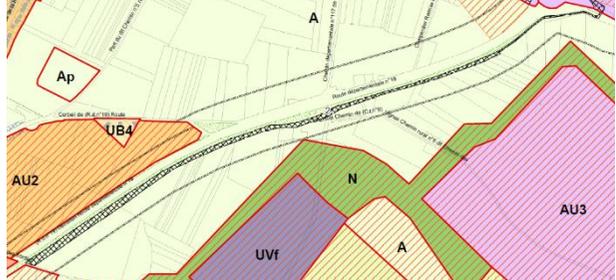
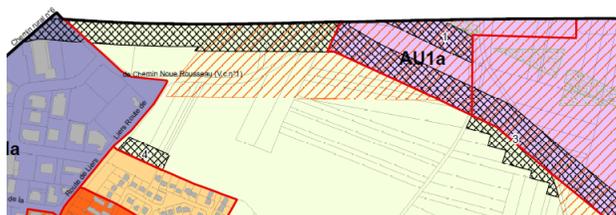
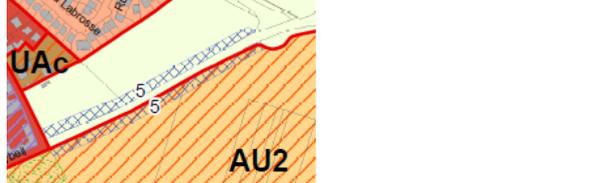
Tableau de synthèse de la consommation d'espaces à destination d'activités économiques :

Sites concernés	SCoT	PLU : OAP	PLU : zonage	Synthèse de la consommation
Base 217				Zones U1e, U1c, UVu, UVf, U1t et AU3 : <b>103 ha</b>
Val Vert				Zones 1AU1 : <b>63 ha</b>
<b>Total</b>	<b>177 ha</b>			<b>166 ha</b>

### C. Synthèse de la consommation d'espaces naturels et agricoles

A la consommation d'espaces naturels et agricoles induites par le développement de l'habitat et de l'activité économique, s'ajoute celle nécessaire au développement d'infrastructures, d'équipements, tels que l'extension du cimetière, la création de liaisons douces ou encore la Liaison Centre Essonne (cf. tableau ci-contre).

Au final, la consommation globale prévue dans le PLU (14 ha à vocation d'habitat, 166 ha à destination de développement économique, 5 ha pour des infrastructures) est d'environ 185 ha.

Emplacements réservés		Synthèse de la consommation
N°2 Réalisation d'une piste cyclable		-
N°3 Liaison Centre-Essonne		-
N°4 Extension du cimetière		2 830 m <sup>2</sup>
N°5 Réalisation d'une piste cyclable		1 500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>5 ha</b>

## 4. Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur la thématique de la Trame Verte et Bleue (OAP thématique) :

Une OAP thématique :

- Trame verte et bleue

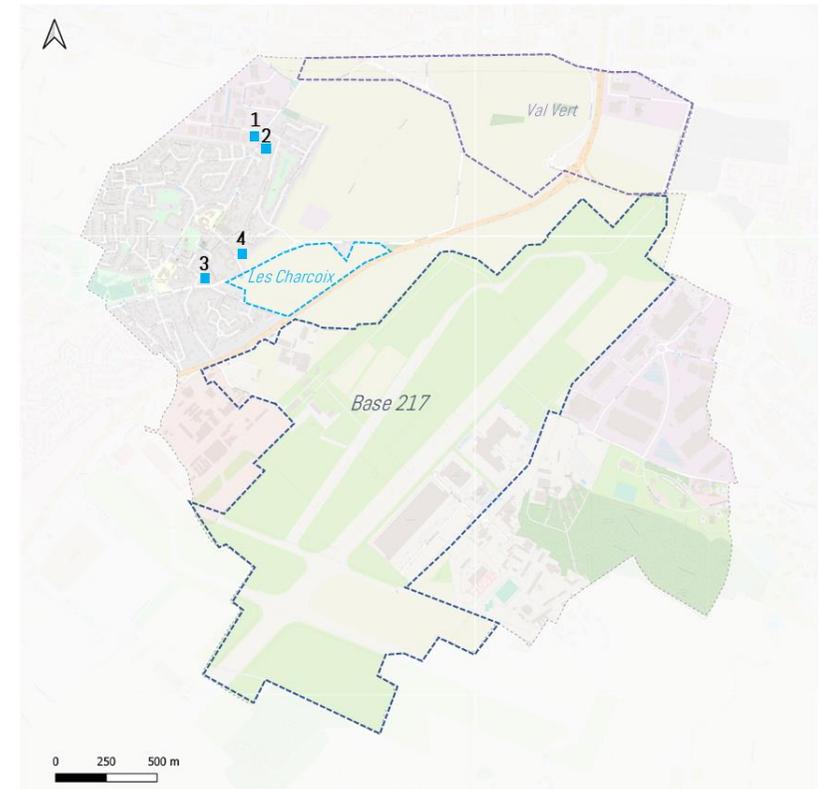
Quatre OAP sectorielles :

- OAP sectorielle 1 : Entrée de ville rue du Bicentenaire de la Révolution : entre 5 et 45 logements maximum
- OAP sectorielle 2 : Entrée de ville route de Liers : entre 5 et 30 logements maximum
- OAP sectorielle 3 : 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers : entre 5 et 20 logements maximum
- OAP sectorielle 4 : 9-11 Rue des Capettes : entre 5 et 15 logements maximum

Trois OAP sectorielles dites « de grands projets » :

- Base 217 générale et sa déclinaison (extension de la Tremblaie ; frange Ouest...) ;
- Les Charcoix ;
- Val Vert.

La carte de localisation :



## A. Les OAP thématiques

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

## Orientations du PADD

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

Préserver les espaces naturels supports de biodiversité

Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques

Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale

Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets

## Orientations définies dans l'OAP



L'OAP précise cette ambition, et vise notamment à :

- Protéger les grands espaces boisés, pérenniser les terres agricoles et préserver les espaces ouverts
- Développer, conforter voire renforcer la trame écologique,
- Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires (espaces de pleine terre),
- Protéger les espaces verts publics et en créer un nouveau,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux au sein des secteurs de projet en renouvellement urbain,
- ....

### Principes de l'OAP :

L'OAP Trame Verte et Bleue a été réalisée dans la continuité de la volonté de la commune de protéger au maximum les espaces naturels et agricoles fonctionnels et les espaces de nature en ville.

Elle permet également d'identifier et de mieux comprendre, à l'échelle communale, les continuités écologiques existantes et à développer. En effet, l'OAP identifie à la fois les espaces de nature existants et les espaces naturels qui seront créés dans le cadre du projet de PLU révisé notamment issus des OAP sectorielles (Les Charcoix, la Base 217...).

En outre, l'OAP thématique localise les espaces ouverts qui seront pérennisés dans le cadre du PLU révisé. Ces espaces concernent à la fois les terres agricoles existantes fonctionnelles, et les espaces ouverts dans le projet Base 217 qui permettront de cultiver et/ou réaliser une activité d'élevage.

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
	<p><b>Justification de l'OAP :</b> Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient décliner et exprimer les ambitions en matière de préservation des grands espaces naturels et de paysage (plaines agricoles forêts, milieux ouverts), de préservation/développement d'éléments de nature en ville au sein du tissu urbain. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les OAP sectorielles, et les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre ou encore la création d'une zone N dans le centre-bourg.</p> <p>L'OAP thématique s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD visant à limiter voire réduire l'artificialisation des sols pour permettre notamment une meilleure infiltration des eaux pluviales et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain par des orientations spécifiques au sein des espaces urbains et des projets de développement. Elle décline également l'orientation « renforcer la trame verte et bleue », notamment en identifiant les espaces en eau qui sont peu présents au sein de la commune.</p>

## B. Les OAP sectorielles en renouvellement urbain

### L'OAP ENTREE DE VILLE – RUE DU BICENTENAIRE DE LA REVOLUTION

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>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.</p> <p>Profiter de ces opérations ciblées pour maintenir les cœurs d'îlots, voire créer de nouveaux îlots 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</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins</p> <p>Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets</p>	 <p>Principes de l'OAP :</p> <p>L'OAP Entrée de ville – Rue du Bicentenaire de la Révolution s'inscrit dans l'orientation du PADD visant à permettre la réalisation ponctuelle de petites opérations d'habitat de haute qualité, respectueuses des caractéristiques urbaines du cœur de ville et intégrant des objectifs en matière de nature en ville et de mobilité douce.</p> <p>Cette OAP vise ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction entre 5 et 45 logements maximum ou la réhabilitation qualitative du bâtiment existant ;</li> <li>• Définir un parti d'aménagement permettant d'encadrer le gabarit des nouvelles constructions ;</li> <li>• Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ;</li> <li>• Conforter les espaces de pleine terre ;</li> <li>• Créer une continuité avec les espaces verts publics existants et assurer un traitement paysager du site ;</li> <li>• Aménager des circulations piétonnes.</li> </ul> <p>Justification de l'OAP :</p> <p>L'OAP fixe des orientations générales de programmation, d'accès, paysagers afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. De plus, l'OAP, conformément au PADD, permet d'intégrer plusieurs orientations portant sur la qualité environnementale des abords du programme, notamment en matière de perméabilité des espaces libres, et de pleine terre. Ce site étant actuellement très artificialisé, la réalisation de cette OAP permettrait de participer à la désartificialisation des sols et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En outre, l'habitat individuel étant majoritaire sur la commune, ce site permettrait de poursuivre l'effort de diversification de l'offre en logements.</p> <p>Des orientations ont été ajoutées pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## L'OAP ENTREE DE VILLE – ROUTE DE LIERS

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Sur des sites ciblés, permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité, accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers.</p> <p>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</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins</p> <p>Lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créer des ilots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets</p> <p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p>	<p><b>Principes de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP Entrée de ville – Entrée de ville – route de Liers s'inscrit dans l'orientation du PADD visant à permettre la réalisation ponctuelle de petites opérations d'habitat de haute qualité, respectueuses des caractéristiques urbaines du cœur de ville et intégrant des objectifs en matière de nature en ville et de mobilité douce. Le site initial est assez peu artificialisé, avec un couvert végétal et arboré intéressant notamment aux abords de la route de Liers. En outre, une construction avec un toit de chaume existante est à préserver car faisant partie du patrimoine communal.</p>  <p>Cette OAP vise ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction de 5 et 30 logements maximum <b>ou</b> de 5 et 20 logements maximum dont 50% de logements sociaux en fond de parcelle ;</li> <li>• Définir un parti d'aménagement permettant d'encadrer le gabarit des nouvelles constructions en cohérence avec le cœur de ville ;</li> <li>• Favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres;</li> <li>• Conforter les espaces de pleine terre en continuité avec les espaces verts existants;</li> <li>• Conserver au maximum le couvert arboré ;</li> <li>• Créer une continuité avec les espaces verts publics existants le long de la route de Liers et assurer un traitement paysager du site ;</li> <li>• Aménager des circulations piétonnes de manière à créer des continuités avec l'existant ;</li> <li>• Préserver le patrimoine communal en conservant la maison existante avec le toit de chaume.</li> </ul> <p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP fixe des orientations générales de programmation, d'accès, paysagers afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. De plus, l'OAP, conformément au PADD, permet d'intégrer plusieurs orientations portant sur la qualité environnementale des abords du programme, pour conforter notamment le couvert végétal et arboré qualitatif aux abords de la route de Liers. En effet, la préservation de ces espaces a pour vocation de préserver les continuités écologiques existantes et notamment permettre le passage de la petite faune. La réalisation de cette OAP permettrait également de créer des continuités cyclables avec l'existant afin de favoriser l'utilisation de modes doux.</p> <p>Des orientations ont été ajoutées pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## L'OAP 1-5 ROUTE DE CORBEIL / 2 ROUTE DE LIERS

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Sur des sites ciblés, permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité, accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers.</p> <p>Profiter de ces opérations ciblées pour maintenir les cœurs d'îlots, voire créer de nouveaux îlots de fraîcheur, et favoriser des accès et cheminements doux dans chaque projet</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins</p> <p>Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets</p> <p>Conforter les aménagements paysagers et parcs publics au sein de l'espace urbain</p> <p>Poursuivre la rénovation énergétique du parc existant.</p>	<p><b>Principes de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers s'inscrit dans l'orientation du PADD visant à permettre la réalisation ponctuelle de petites opérations d'habitat de haute qualité, respectueuses des caractéristiques urbaines du cœur de ville et intégrant des objectifs en matière de nature en ville. Le site initial est essentiellement constitué de bâtiments anciens vétustes, réalisés avant la seconde guerre mondiale (<i>source observatoire national des bâtiments</i>), en grande majorité en rez-de-chaussée, avec de fortes déperditions énergétiques. Au nord et en cœur de site, le traitement des espaces libres est constitué majoritairement de pleine terre.</p>  <p>Les principaux objectifs de l'OAP sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer entre 5 et 20 logements maximum et définir un principe d'implantation du bâti et une hauteur maximum respectant les caractéristiques du cœur de ville ;</li> <li>• Constituer un front bâti cohérent ;</li> <li>• Assurer un traitement qualitatif de la façade urbaine et paysager avec les constructions existantes ;</li> <li>• Requalifier et élargir l'espace public pour notamment améliorer la sécurité des modes doux ;</li> <li>• Créer de nouveaux espaces verts publics au nord du site et conforter le cœur d'îlot vert de pleine terre pour une bonne infiltration des eaux pluviales.</li> </ul> <p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP fixe des orientations générales de programmation, d'accès, paysagers afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, avec des orientations plus spécifiques concernant le traitement architectural de l'opération (accroche urbaine, traitement de l'angle de rue, de la façade...). L'implantation du bâti et la création du square permettent de conforter les espaces de pleine terre existants. Enfin le gabarit des constructions (R+1+C max) et l'accroche qualitative à réaliser par rapport aux constructions voisines existantes, permettra de réduire les éventuelles nuisances de voisinage liés à ces nouvelles constructions. Un traitement environnemental et paysager des espaces et abords de construction le long des axes routiers sont demandés pour limiter les nuisances sonores et liées à la pollution. Des orientations ont été ajoutées pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## L'OAP 9-11 RUE DES CAPETTES

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Sur des sites ciblés, permettre ponctuellement la réalisation de petites opérations d'habitat de haute qualité, aisément accessibles et respectant les caractéristiques des quartiers.</p> <p>Profiter de ces opérations ciblées pour maintenir les cœurs d'îlots, voire créer de nouveaux îlots de fraîcheur, et favoriser des accès et cheminements doux dans chaque projet</p> <p>Favoriser un parcours résidentiel complet répondant à la diversité des besoins</p> <p>Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets</p> <p>Valoriser le paysage urbain du Village</p>	<p><u>Principes de l'OAP :</u></p>  <p>L'OAP 9-11 rue des Capettes s'inscrit dans l'orientation du PADD visant à permettre la réalisation ponctuelle de petites opérations d'habitat de haute qualité, respectueuses des caractéristiques urbaines du cœur de ville et intégrant des objectifs en matière de nature en ville. Le site initial est très majoritairement artificialisé notamment en fond de parcelle, laissant peu de place à la pleine terre. À cela s'ajoute 3 bâtiments existants : 2 bâtiments d'habitation et 1 hangar. En face de ce site, se dresse la ferme des Capettes, un des éléments patrimoniaux de la commune.</p> <p>Cette OAP vise ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction de 5 et 15 logements maximum en définissant un principe d'implantation du bâti et une hauteur maximum pour à la fois permettre une bonne intégration urbaine dans le cœur de ville et valoriser la ferme des Capettes ;</li> <li>• Permettre la construction de nouveaux logements en lieu et place du hangar ;</li> <li>• Aux abords de la rue des Capette, assurer un traitement qualitatif de la façade avec un rappel des matériaux utilisés pour la ferme des Capettes ;</li> <li>• Permettre la désimperméabilisation des sols en fond de parcelle et favoriser le traitement des espaces libres avec des matériaux perméables pour une bonne infiltration des eaux pluviales ;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier et élargir l'espace public ;</li> <li>• Conserver un arbre remarquable et créer des alignements d'arbres pour limiter les nuisances avec le voisinage.</li> </ul> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>Située en entrée de ville, l'OAP fixe des orientations générales de programmation, paysagers afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, avec des orientations plus spécifiques concernant le traitement architectural de l'opération (aspect architectural en lien avec la ferme des Capettes ...). La désimperméabilisation des sols, notamment en fond de parcelle, permettra de créer de nouveaux espaces de pleine terre. Enfin le gabarit des constructions (R+1+C max) et l'alignement d'arbres à réaliser par rapport aux constructions voisines existantes, permettant de réduire les éventuelles nuisances de voisinage liées à ces nouvelles constructions. Des orientations ont été ajoutées pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

## C. Les OAP sectorielles dites « de grands projets »

### L'OAP BASE 217 (générale et sa déclinaison)

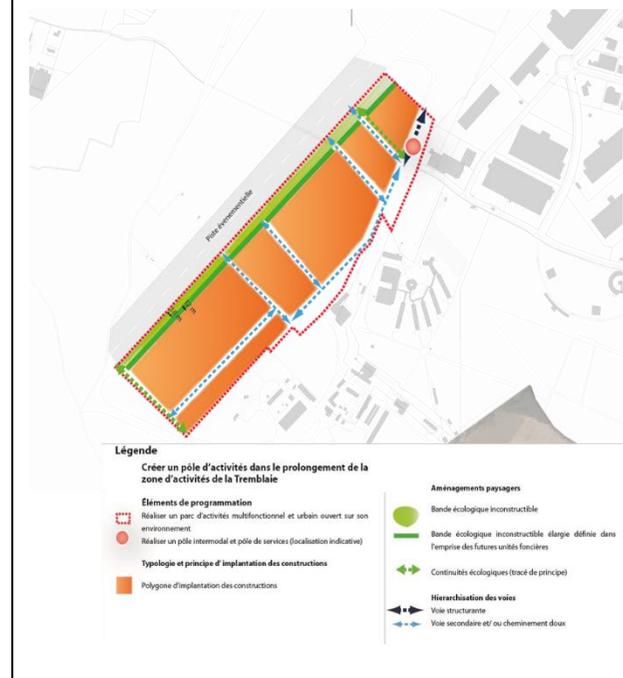
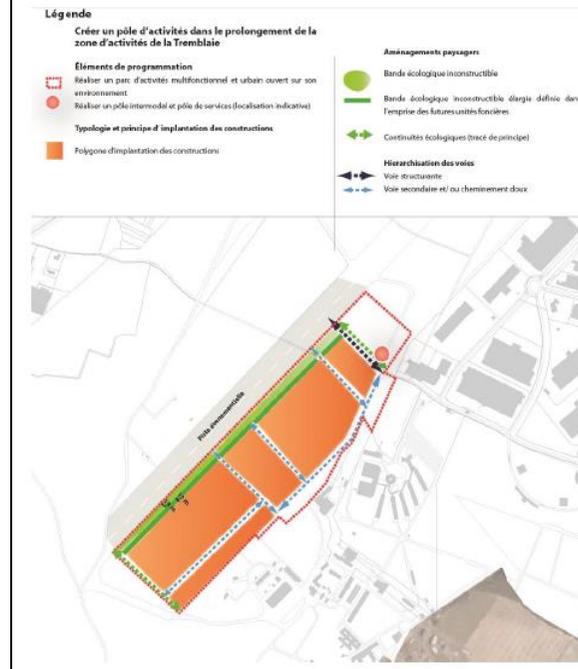
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p>Poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire</p> <p>S'appuyer sur l'attractivité de la Base qui contribue au rayonnement du territoire et promouvoir le développement économique local</p> <p>Conforter la dynamique événementielle et sportive d'envergure initiée sur le site de la Base 217</p> <p>Conserver et valoriser les éléments emblématiques de la base 217 (bâtiment Béarn, taxiway, le Radôme...) ayant un intérêt.</p> <p>Poursuivre la mise en place des circulations douces en cohérence avec les projets de développement du territoire (Val Vert, La Base 217).</p>	<p>A</p>  <p>Le projet de la Base 217 comprend <b>5 sites distincts</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secteur Frange Ouest <i>faisant l'objet d'une déclinaison dans l'OAP</i> ;</li> <li>2. Secteur extension de la Tremblaie, <i>faisant l'objet d'une déclinaison dans l'OAP</i> ;</li> <li>3. Secteur entrée de Base 217, <i>faisant l'objet d'une déclinaison dans l'OAP</i> ;</li> <li>4. Secteur Plaine événementielle, <i>espace ouvert accueillant ponctuellement des événements</i> ;</li> <li>5. Secteur Carré Nord, <i>non ouvert à l'urbanisation</i>.</li> </ol>	<p><u>Principes de l'OAP :</u></p> <p>Dans le cadre d'un contrat de redynamisation du site, l'Etat a engagé depuis 2009 des études stratégiques sur l'avenir de la base aérienne. Cet espace occupe 300 hectares sur les communes de Brétigny-sur-Orge et de Plessis-Pâté. L'OAP Base 217 traduit un grand projet, laboratoire de nouvelles pratiques, visant notamment à conforter l'activité économique sur le secteur, de proposer un modèle d'aménagement intégrant le patrimoine, l'agricole et l'urbain dans un ensemble cohérent. L'objectif à terme, est d'ouvrir la base au public et aux citoyens ou encore d'améliorer la mobilité au sein du projet et avec les territoires voisins.</p> <p>L'OAP générale a pour vocation de mettre en musique tous les sites de projet pour rendre lisible la cohérence d'ensemble. Elle permet également de définir des orientations pour permettre de créer des continuités écologiques à l'échelle du grand projet. L'OAP générale localise également une partie des espaces agricoles qui seront pérennisés pour permettre la continuité de l'activité agricole sur ce secteur. De plus, elle permet de définir la desserte en transport en commun à l'échelle de la Base 217, qui sera un liant entre les différents sites de projet.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Les orientations de l'OAP visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir et présenter les différentes fonctionnalités des 5 secteurs distincts (Carré Nord, Frange Ouest, Plaine événementielle, extension de la Tremblaie, entrée de Base 217) ;</li> <li>• Créer de nouveaux espaces naturels qui participeront aux continuités écologiques et à la gestion des eaux pluviales ;</li> <li>• Préserver et créer des espaces agricoles et affirmer l'ambition de favoriser les circuits courts ;</li> <li>• Préserver la Piste 23 pour permettre l'accueil d'activités de loisirs (char à voile) et d'évènements éphémères ;</li> <li>• Favoriser les déplacements Nord-Sud, et de part et d'autre de la Base 217 ainsi que réutiliser les infrastructures existantes telles que les taxiways comme support de développement d'un système de mobilités ;</li> <li>• Préserver la vue remarquable sur le site....</li> </ul> <p><b>1. Secteur Frange Ouest</b></p> <p>L'OAP Secteur Frange Ouest est d'ores et déjà existante et ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de la révision du PLU. Le projet permettra l'implantation de plusieurs acteurs avec une mixité de filières en lien avec l'industrie du Cinéma, de manière à créer un laboratoire de nouvelles pratiques et une synergie entre acteurs.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 2; padding-left: 10px;"> <p>Le périmètre du projet Franges Ouest se situe entièrement sur l'ancienne base aérienne 217. Il s'étend sur environ 51 hectares au total. Le projet se développe sur un site qui accueillait déjà de nombreux bâtiments. Ces constructions sont d'anciens bâtiments militaires et des hangars. Ils sont au nombre de neuf au total. Le site est également déjà structuré autour d'un système de voirie existante. Il s'agit de voies goudronnées aux emprises plus ou moins importantes selon leur fonction antérieure qui desservent les différents bâtiments existants.</p> <p>Enfin des espaces verts / agricoles non bâtis recouvrent également le site. Il s'agit d'étendues de prairies de différents types de végétations avec un certain nombre d'arbres isolés ou groupés (chênes, noyers, merisiers, prunelliers, etc.), entretenues et accueillant quelques décors extérieurs de cinéma ou encore une strate arbustive dense qui se développe entre les bâtiments et le long des voies.</p> </div> </div> <p>Le projet des Franges Ouest de la base 217 comprend plusieurs entités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pôle cinématographique avec le village des fournisseurs et backlot ;</li> <li>- Le Village urbain ;</li> <li>- Des activités économiques en lien avec les activités du Cinéma (activités de services et autres activités économiques) ;</li> <li>- La maison du projet « bâtiment Béarn » ;</li> <li>- Une partie des jardins planétaires, arboretum, friche jardinée, corridors écologiques.</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
	<p>L'aménagement des Franges Ouest permettra l'implantation de plusieurs acteurs avec une mixité de filières. Divers acteurs économiques, culturels pourront s'installer et se développer, accompagnés d'actions publiques également, pour créer au final une synergie et ce laboratoire de nouvelles pratiques tel qu'il est imaginé à l'échelle de l'ensemble de la base.</p> <p>La création d'une OAP permet de traduire, expliciter, les ambitions du projet dans le PLU, ce que le dispositif réglementaire seul ne permet pas, notamment sur les mobilités et accès, les transitions paysagères et la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble souhaitée. Est ainsi créée et intégrée au PLU, dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, une OAP Franges Ouest. Cette dernière permet de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan d'aménagement global du site de projet ;</li> <li>- Des orientations concernant la programmation et la mixité fonctionnelle ;</li> <li>- Les partis pris en matière de paysage, d'environnement, de continuités écologiques, etc ;</li> <li>- Une gestion alternative durable des eaux pluviales, à ciel ouvert, par infiltration et/ou en récupération pour un autre usage... ;</li> <li>- Les accès et la desserte du site.</li> </ul> <p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP permet notamment de décliner les orientations du PADD suivantes : poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire et s'appuyer sur l'attractivité de la Base qui contribue au rayonnement du territoire et promouvoir le développement économique local. L'OAP vise également à conserver des bâtiments emblématiques de la Base 217 tel que le bâtiment Béarn.</p> <p style="text-align: center;"><b>2. Secteur extension de la Tremblaie</b></p> <p>L'OAP est existante et la révision de PLU modifie les orientations à la marge. La localisation de la voie structurante a été légèrement modifiée et la bande écologique a été prolongée au nord.</p> <p>Le pôle d'activités constitue une extension de l'actuelle zone d'activités de la Tremblaie, celle-ci étant aujourd'hui saturée. L'ambition pour ce site est d'accueillir les activités dans le prolongement de la ZAE de la Tremblaie. En outre, une partie de ce secteur a pour vocation d'accueillir l'habitat des gens du voyage (zone Ult* sur le plan de zonage).</p> <table border="1" data-bbox="667 1209 2094 1241" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Avant</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Après</td> </tr> </table>	Avant	Après
Avant	Après		

## Orientations du PADD

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Deux principaux objectifs :

- Réaliser un parc d'activités multifonctionnel et urbain ouvert sur son environnement ;
- Créer le pôle intermodal et de services de la zone d'extension de la Tremblaie.

Le plan guide soumet l'extension de la zone d'activités de la Tremblaie à 5 grands principes :

- Une organisation innovante avec une implantation optimisée et un foncier maîtrisé.
- Des services mutualisés pour accroître la visibilité du site et faciliter les synergies.
- Un parc d'activités multifonctionnel et urbain ouvert sur son environnement.
- Un langage architectural qualitatif et un paysage infrastructurel valorisé.
- Des innovations et des exigences énergétiques spécifiques : des architectures performantes, l'utilisation de nouvelles technologies pour une meilleure gestion des mobilités de personnes et de marchandises, et une performance énergétique augmentée.

## Orientations du PADD

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Justification de l'OAP :



- Maintenir et développer l'activité agricole.
- Permettre l'accueil, dans le secteur agricole des serres, d'un « tiers lieu » et d'une ferme pédagogique...
- Permettre l'implantation d'hébergements et d'activités de services liés à l'industrie du cinéma.
- Favoriser le développement économique par l'accueil d'activités économiques.
- Requalifier l'espace public en permettant l'élargissement de la voie
- Créer une nouvelle voie permettant d'améliorer l'accessibilité de ce secteur et de la Base (tracé de principe, localisation indicative)
- Prévoir un retrait spécifique depuis les parcelles de l'IRBA.
- Créer une ligne structurante de transport en commun qui traverse du nord au sud le site et qui permet de relier les différents pôles de la Base 217

En outre, elle prévoit l'amélioration de la desserte notamment par la création d'une voie reliant le centre-bourg au site de la Base 217.

### Justification de l'OAP :

Les zones d'activités économiques existantes sur le territoire n'ont plus de foncier disponible pour le développement des activités. Le territoire du Plessis-Pâté est attractif et l'OAP « extension de la Tremblaie » permet notamment de décliner les orientations du PADD suivantes : poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire et s'appuyer sur l'attractivité de la Base qui contribue au rayonnement du territoire et promouvoir le développement économique local. En outre, le projet permet le développement des mobilités douces et un travail sur la trame verte et bleue par la constitution d'un corridor écologique.

### 3. Secteur entrée de Base 217

L'OAP entrée de Base 217 est nouvellement créée et a pour vocation d'encadrer le développement de ce secteur stratégique.

Le projet « entrée de Base 217 » peut se décliner en 3 parties distinctes :

- L'accueil d'activités économique au sud de la rue Latécoère, en limite avec les parcelles de l'IRBA ;
- L'accueil potentiel d'hébergements et d'activités de services pour répondre aux besoins liés au projet « Frange Ouest ». Au regard de l'état d'avancement du projet, ce site fait l'objet d'un PAPAG pour permettre une réflexion sur un temps plus long ;
- Le maintien et développement de l'activité agricole sur la partie nord du site notamment pour favoriser les circuits courts et pour la création de lieux permettant de valoriser cette profession.

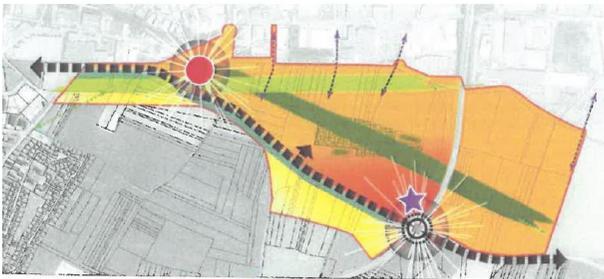
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Elle permet de décliner les orientations du PADD dans l'ambition de conforter la vocation économique ainsi que l'attractivité territoriale du projet de Base 217. De plus, cette déclinaison de l'OAP générale vise à pérenniser les espaces agricoles en favorisant le développement des circuits courts.</p> <p><b>4. Secteur « Plaine événementielle »</b> Le secteur Plaine événementielle, de faible constructibilité, a pour vocation de préserver au maximum des espaces ouverts. Ces espaces seront à la fois support d'évènements éphémères et permettront de développer l'activité agricole notamment l'élevage.</p> <p><b>5. Secteur « Carré Nord »</b> Le secteur Carré Nord est actuellement un projet en cours de réflexion, et n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU.</p>

## L'OAP LES CHARCOIX

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Accompagner le développement économique important du territoire par une nouvelle offre en logements, en particulier par la réalisation du projet « Les Charcoix ».</p> <p>Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création de nouveaux équipements aux « Charcoix » (crèche, groupe scolaire, maison médicale, équipement sportif...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>S'engager dans une ambition de territoire à énergie positive</p>	 <p><b>Principes de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP est existante et n'a pas été modifiée dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Le secteur « Les Charcoix » est un site stratégique d'environ 14 ha environ localisé au sud-est du bourg existant. Il est destiné à accueillir des équipements, un parc public et des logements permettant de poursuivre les efforts de diversification de l'offre et d'effectuer un rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU.</p> <p>Les principaux objectifs de l'OAP sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser environ 500 logements dont 50% de locatif social, au sein d'ilots d'habitat de densité maîtrisée</li> <li>• Réaliser un pôle d'équipements (groupe scolaire, équipement sportif, crèche, pôle de santé)</li> <li>• Privilégier une conception bioclimatique des constructions</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Prendre en compte les nuisances sonores engendrées notamment par les grands axes routiers</p> <p>Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en préservant les espaces verts et ombragés existants ou encore en créant des îlots de fraîcheur dans le cadre des futurs projets.</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un parc public et proposer une structure paysagère s'y adossant (trame verte reliant les différents espaces verts du projet et alentours)</li> <li>• Créer un merlon acoustique et paysager le long de la RD 19</li> <li>• Proposer un maillage viaire reposant sur un axe principal connecté à la route de Corbeil, ainsi que des axes secondaires plus résidentiels</li> <li>• Aménager un réseau de circulations douces (piétonnes et cyclables) connecté aux quartiers environnants et aux transports en commun</li> </ul> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>L'OAP décline les orientations du PADD en visant des objectifs transversaux. Elle fixe des orientations permettant de matérialiser l'implantation des différents éléments du programme (îlots d'habitation, localisation privilégiée des équipements, parc écologique, centralité), l'accessibilité notamment par les cheminements doux, ainsi que les différents éléments naturels et paysagers à prévoir sur le secteur. Les orientations ciblant la construction visent à assurer la performance énergétique et environnementale des futurs bâtiments.</p> <p>Elle intègre par ailleurs une orientation spécifique concernant le traitement acoustique des abords de la RD19 de manière à en limiter les nuisances sonores.</p>

## L'OAP VAL VERT

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p><b>Poursuivre l'aménagement du projet à dominante économique Val Vert.</b></p> <p>Poursuivre la mise en place des circulations douces en cohérence avec les projets de développement du territoire (Val Vert, La Base 217).</p> <p>Contribuer à réduire l'artificialisation des sols en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>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.</p> <p><b>Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques</b></p> <p>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).</p>	<p><b>Avant</b></p>  <p><b>Ouvrir le quartier sur la ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création de la liaison Centre-Est/ouest sur laquelle s'imposent un RCP (R) et un RCP (R)</li> <li>Accès directs au tissu urbain des futurs développements commerciaux</li> <li>Requalification du tronçon nord de la route de la Base 217</li> <li>Création d'un accès multimodal</li> <li>Création d'un maillage véloroutier qui complète la trame de la Croix-Blanche</li> </ul> <p><b>Créer un projet de développement économique innovant, appuyé sur des équipements structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités économiques ciblées sur le développement durable (formation, activités nouvelles, activités tertiaires, commerces)</li> <li>Sites privilégiés pour l'implantation des bâtiments avec des équipements plus importants (centre de services, centre de services pour manager l'urbain, de ville et la liaison avec la zone agricole)</li> <li>Cité Val Vert</li> <li>File métropolitaine</li> </ul> <p><b>Infuser des recompositions territoriales par une trame verte et bleue structurante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tous plans valent les aménagements insensibilisés des réseaux et permettent d'offrir des liens avec les sites emblématiques (Croix-Blanche, zone agricole et forestière)</li> <li>Sécuriser l'accès direct ou indirect aux sites, le parc ludique assure une fonction de liaison de proximité et de détente, le végétal ou cœur des programmes économiques offre d'offrir les deux nouveaux éléments qui sont maintenus et renforcés.</li> <li>Le parc énergétique se développe sous les lignes haute-tension. Il assure la cohésion entre les futurs développements et la zone d'activités existante et nouvelle des développements existants, ainsi que des espaces dédiés à la production énergétique (Bâtiments par exemple)</li> <li>Équipement agricole conventionnel existant constituant une liaison entre la liaison Centre-Est/ouest et l'espace agricole</li> <li>Protéger les franges ouest, la liaison Centre-Est/ouest</li> <li>Favoriser le fonctionnement des continuités écologiques par la renforcement des espaces</li> </ul> <p>Deux continuités ou sont regroupés les équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrée par la route de Charcoix, voirie urbaine du projet</li> <li>Entrée par la RD 19, voirie territoriale ou projet</li> </ul>	<p><b>Après</b></p>  <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ouvrir le quartier sur la ville</li> <li>Création de la liaison Centre-Est/ouest sur laquelle s'imposent un RCP (R) et un RCP (R)</li> <li>Accès directs possible depuis la liaison vers les futurs développements commerciaux</li> <li>Reconstruction du rond-point de la Base 217</li> <li>Création d'un accès multimodal</li> <li>Création d'un maillage véloroutier qui complète la trame de la Croix-Blanche</li> <li>Ceci est un projet de développement économique innovant, appuyé sur des équipements structurants</li> <li>Activités économiques ciblées sur le développement durable (formation, activités nouvelles, activités tertiaires, commerces)</li> <li>Site privilégié pour l'implantation de programmes portant une activité culturelle, commerciale, bureaux, commerces restaurant/hôtellerie, en lien avec l'urbain de ville et la liaison agricole</li> <li>Deux continuités ou sont regroupés les équipements</li> <li>Entrée par la route de Charcoix, voirie urbaine du projet</li> <li>Entrée par la RD 19, voirie territoriale ou projet</li> </ul> <p><b>Infuser des recompositions territoriales par une trame verte et bleue structurante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tous plans valent les aménagements insensibilisés des réseaux et permettent d'offrir des liens avec les sites emblématiques (Croix-Blanche, zone agricole et forestière)</li> <li>Sécuriser l'accès direct ou indirect aux sites, le parc ludique assure une fonction de liaison de proximité et de détente, le végétal ou cœur des programmes économiques offre d'offrir les deux nouveaux éléments qui sont maintenus et renforcés.</li> <li>Le parc énergétique se développe sous les lignes haute-tension. Il assure la cohésion entre les futurs développements et la zone d'activités existante et nouvelle des développements existants, ainsi que des espaces dédiés à la production énergétique (Bâtiments par exemple)</li> <li>Équipement agricole conventionnel existant constituant une liaison entre la liaison Centre-Est/ouest et l'espace agricole</li> <li>Protéger les franges ouest, la liaison Centre-Est/ouest</li> <li>Favoriser le fonctionnement des continuités écologiques par la renforcement des espaces</li> </ul>
	<p><b>Principes de l'OAP :</b></p> <p>L'OAP est existante et la révision de PLU vient préciser le parti d'aménagement. En effet, depuis la précédente procédure, la réflexion portée sur ce site a évolué et s'est précisée notamment en matière de desserte et d'espaces verts. En premier lieu, les principes de liaisons nord/sud ont été prolongés afin de permettre une meilleure porosité de ce secteur. Un accès direct possible a été ajouté. De plus, le parc ludique et le parc énergétique, qui représentent une continuité écologique au sein de l'opération, ont été précisés de manière plus fine. La protection de ces espaces a été renforcée sur le plan de zonage par l'instauration d'espaces paysagers protégés. Le parc énergétique a été modifié sur la partie ouest, afin de préserver les espaces agricoles fonctionnels de ce secteur. Enfin la cité Val Vert n'est plus d'actualité et a été retirée de l'OAP.</p> <p><b>Justification de l'OAP :</b></p> <p>Le Plessis-Pâté est considéré comme un « pôle économique émergent » dans le SCoT. Les zones d'activités sont actuellement arrivées à saturation, et l'extension de la Tremblaye arrive à terme. L'ambition pour ce site est, dans la continuité du développement économique enclenché, permettre d'accueillir de nouvelles activités dans le prolongement de la ZAE de la Croix-Blanche au nord.</p>	

## 5. Justification de la délimitation des zones et du règlement

### A. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



La carte de synthèse du PADD

Plan de zonage



Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

3 types de **zones urbaines** :

- Zones urbaines à dominante **d'habitat** (UAa, UAb, UAc)
  - **UAa, UAb, UAc** : secteurs de centre-ville à dominante mixte et plus dense
  - **UB1, UB2, UB3, UB4** : secteurs à dominante pavillonnaire
  
- Zones urbaines à dominante **d'activités** (U1a, U1b, U1d, U1e, U1C, UVf, UVu, UM, U1t, Ue)
  - U1a** : composé de la ZAE du Parc et d'une petite zone artisanale au sud de la RD 19 faisant l'objet d'un PAPAG ;
  - U1b** : composé de la ZAE de la Tremblaie. Elle se situe sur la partie Est de la Commune, le long de la base aérienne 217.
  - U1c** : cette zone dite « Industrie du cinéma » correspond à une des composantes principales du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
  - U1t** : zone d'extension de la Tremblaie (Zone d'Activités Économiques) en cours de réalisation. Cette zone fait l'objet d'une OAP et un sous-secteur U1t\* qui permet l'accueil de l'habitat des gens du voyage.
  - U1d** : composé d'une ZI. Elle se situe dans la partie est de la Commune à proximité de l'espace naturel du Bois des Bordes ;
  - U1e** : cette zone est dédiée au projet d'activités économiques ;
  - UVf** : cette zone dite « village des fournisseurs et autres activités » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
  - UVu** : cette zone à dominante urbaine mixte dite « Village urbain » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP ;
  - Ud** : cette zone Ud à dominante de décors de cinéma et espaces agricoles » correspond à une des composantes du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une OAP.
  - Ue** : cette zone à dominante d'activités événementielles permet d'accueillir des constructions temporaires non pérennes.
  
- Zones **à urbaniser** présentant un projet à aménager (AU1a, AU1b, AU1c, AU1h, AU1, AU3)
  - **AU1a, AU1b, AU1c, AU1h** : zones à urbaniser correspondant au secteur Val Vert
  - **AU2** : zone à urbaniser correspondant au secteur Les Charcoix
  - **AU3** : zone à urbaniser correspondant au secteur « carré Nord » de la base 217 et dédiée aux activités tertiaires

**1 zone naturelle** : la zone N

- Un secteur particulier Na qui correspond à des espaces naturels inclus dans le périmètre aggloméré de la commune et contribuant à son aération
- Un secteur particulier Nb qui correspond au Bois des Bordes
- Un secteur particulier Ne pour l'accueil d'activités évènementielles

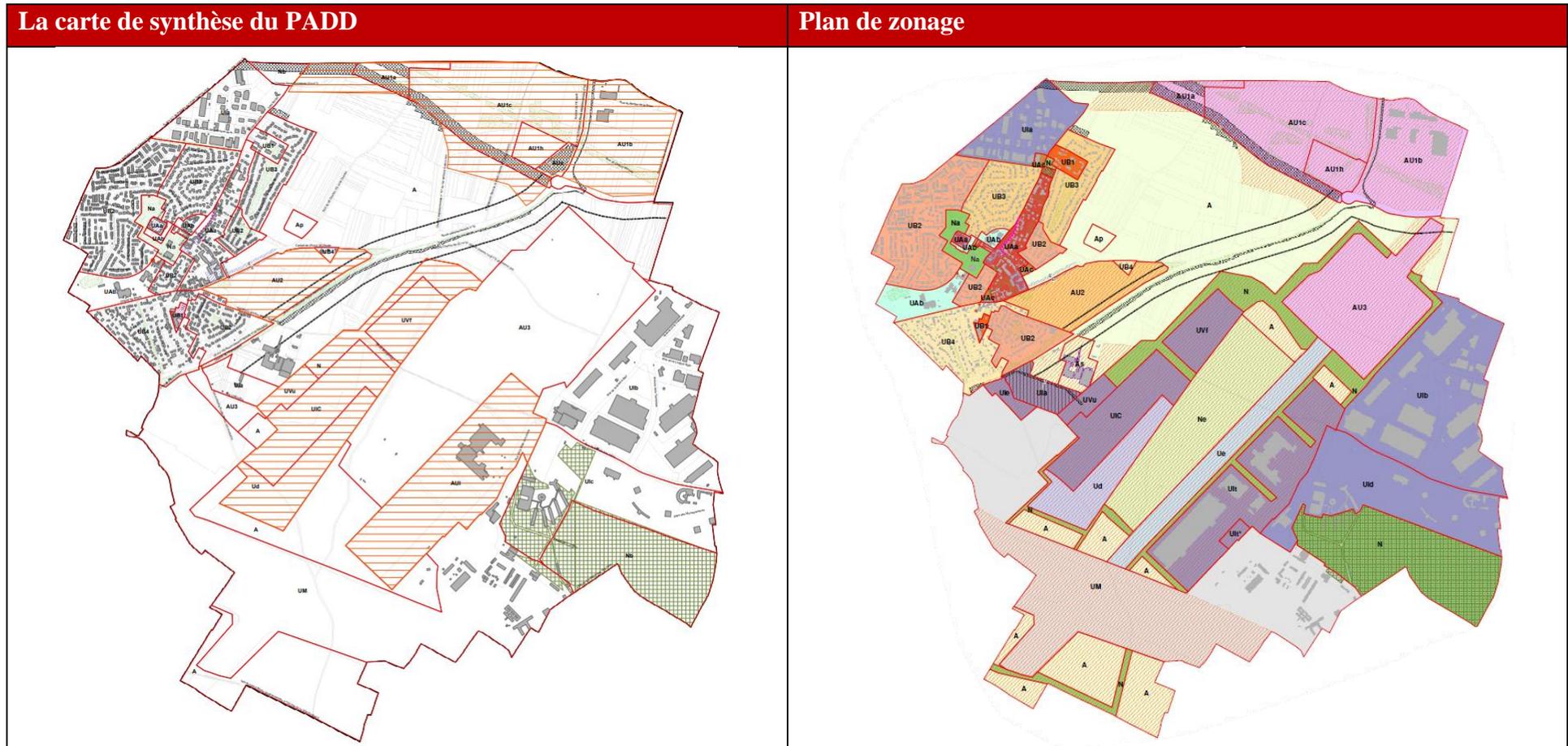
**1 zone agricole** : la zone A

- Un secteur particulier Ap qui correspond à la zone d'installation pour l'exploitation pétrolière
- Un secteur particulier As correspondant à l'accueil d'un bâtiment de tiers-lieux, d'une ferme pédagogique et des serres

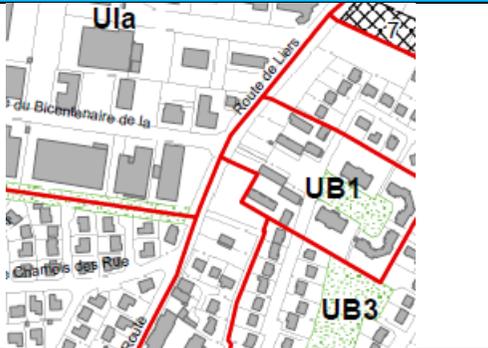
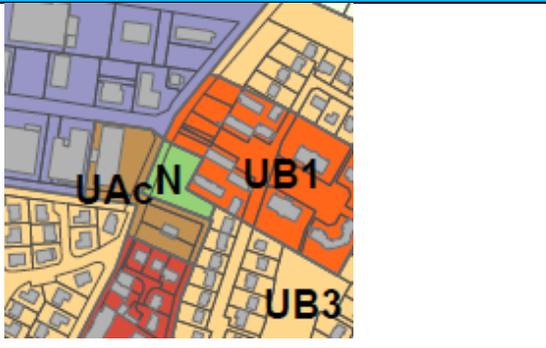
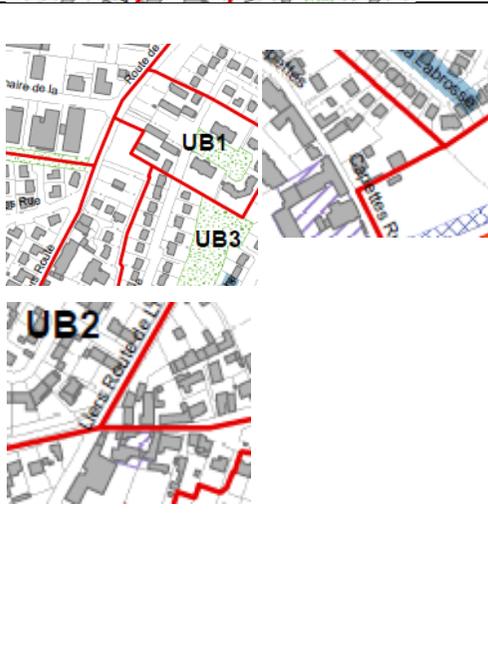
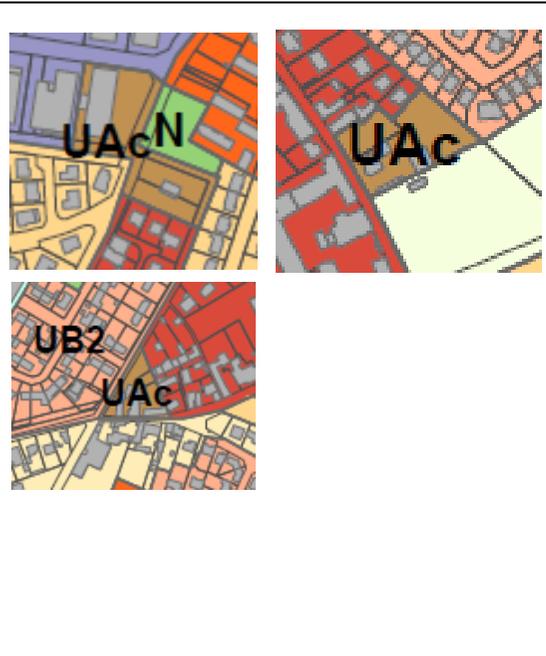
## Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

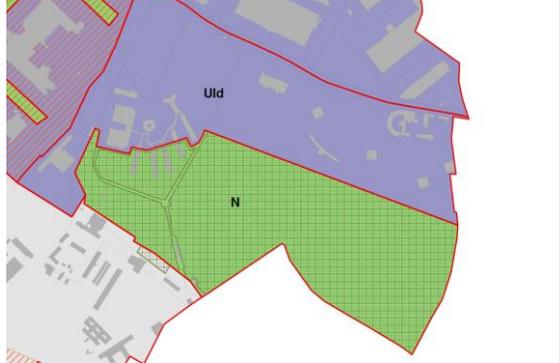
Les principales modifications de zonage :

Le zonage a connu quelques évolutions entre le document actuellement applicable et le PLU révisé. Les grandes familles de zones sont conservées mais des actualisations sont prévues afin d'une part de mieux répondre aux orientations du PADD et d'autre part de permettre de traduire les projets urbains.



➔ AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES PLESSEIENS EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE

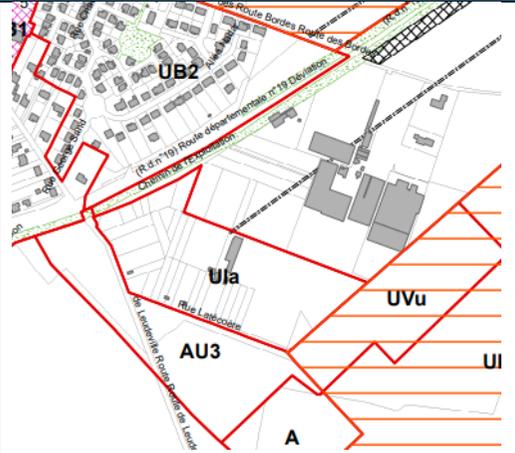
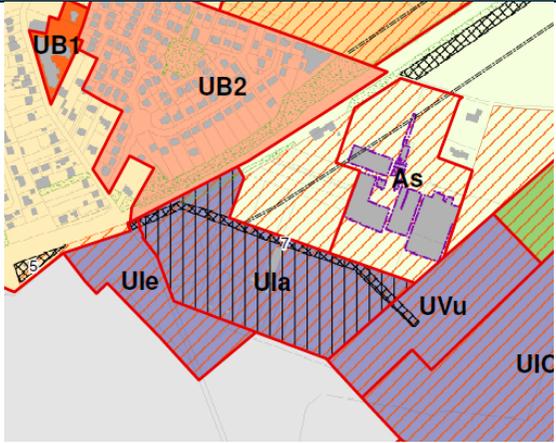
Orientation du PADD	PLU actuel	PLU révisé	Justifications
<p>Conforter les aménagements paysagers et parcs publics au sein de l'espace urbain</p>			<p>Un nouveau secteur en zone N a été créé de manière à pérenniser un espace vert public synonyme de présence de nature en ville et d'espaces de fraîcheur, perméables.</p>
<p>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</p>			<p>Une zone UAc a été créée afin d'encadrer au mieux les secteurs de projet en densification visés par une OAP (4 secteurs). Cela permet de s'inscrire dans cette logique de densification des espaces urbanisés sur des sites clairement identifiés et en encadrant les futures opérations (OAP, zonage, règlement spécifique) pour tendre vers une qualité urbaine et environnementale des projets.</p>

Orientation du PADD	PLU actuel	PLU révisé	Justifications
<p>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.</p>			<p>L'ancienne zone à urbaniser AU3 est drastiquement réduite de manière à n'en conserver que le carré Nord, destiné à accueillir un projet d'activités en lien avec le projet de la Base 217.</p> <p>Le reste de la zone à urbaniser fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) conformément à la trame verte et bleue développée à l'échelle du projet, et limitant fortement la constructibilité.</p> <p>Les milieux ouverts de la Base font l'objet d'un zonage Ae, un zonage agricole spécifique permettant l'accueil de grands évènements.</p> <p>Au sud et au nord de la Base, une partie de l'ancienne zone AU est passée en zone A ou N, notamment de manière à prévoir des franges paysagères ainsi que des corridors pour la biodiversité. Le zonage permet ainsi de traduire le Plan guide.</p>
<p>Accompagner la recomposition du site « Thalès » intégrant une recomposition du bois des Bordes et une délimitation plus précise de la</p>			<p>Le périmètre de l'ancienne zone Uic a été réétudié de manière à en sanctuariser une partie en zone naturelle Nb (bois des Bordes). Par ailleurs, le nom de zone a évolué, passant de Uic à Uld, pour des questions de lisibilité du plan de zonage et éviter toute confusion avec l'existence du zonage UIC. De plus, les espaces boisés classés (EBC) ont été ajustés avec une réduction de leur surface</p>

Orientation du PADD	PLU actuel	PLU révisé	Justifications
lisière avec le bois des Bordes			notamment sur la partie nord pour permettre le projet.

Pour le reste, le zonage n'a que peu évolué et les ajustements concernent essentiellement le règlement écrit.

→ AXE 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN MENANT À BIEN LES GRANDS PROJETS

Orientation du PADD	PLU actuel	PLU révisé	Justifications
<p>Maintenir et développer l'activité économique dans toute sa diversité (industrie High Tech, tertiaire, commerce, artisanat...).</p> <p>Poursuivre la reconversion de la Base 217 et s'appuyer sur ce projet singulier pour développer l'attractivité du territoire.</p>			<p>Une zone Ule a été créée en remplacement partiel de l'ancienne zone à urbaniser AU3. La zone Ule ainsi créée est dédiée à un projet d'accueil d'activités tertiaires permettant à la fois de renforcer le développement économique de la zone mais également de requalifier cette entrée au site de la base.</p> <p>Une zone As destinée à développer des projets de tiers lieu, ferme pédagogique, etc. en lien avec les espaces agricoles de la base, est également instaurée dans ce secteur d'entrée Ouest de la base. L'objectif est à la fois de développer les projets innovants en lien avec les espaces agricoles mais aussi de revaloriser ce secteur.</p>

Pour le reste, le zonage, permettant d'ores et déjà la mise en œuvre de grands projets qu'il s'agisse de la Base 217 (cf. évolutions de zonage présenté précédemment), des Charcoix ou encore de Val Vert, n'a que peu évolué,

**Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones (ha)**

ZONES	UA	UB	UD	UI	UIC	UIt	UM	A	N	AU1	AU2	AU3
AVANT	16,9	69,6	13,9	113,9	17	37,9	99,8	179	40,6	63,6	14,4	88,4
APRES	16,9	69,7	13,7	102,8	16,7	33	104,8	161,68	100,71	63,6	14,4	31,9
DIFFERENCE	=	+0,1	-0,2	-11,1	-0,3	-4,9	+5	-17,32	+61,1	=	=	-56,5

## B. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

La révision du PLU a été prescrite le 20 septembre 2020. Le contenu modernisé du PLU, notamment le règlement, s'impose à la suite du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme. Les évolutions des règles qui sont présentées dans cette partie répondent aux orientations du PADD concernant une meilleure prise en compte de l'environnement notamment par le renforcement de la règle d'espaces de pleine terre exigée, mais également pour la prise en compte des différents projets qui font notamment l'objet d'OAP (UAc pour les secteurs de projet en centre-ville, UI, As, Ae pour la base et son entrée Ouest, AU1 pour Val Vert).

Enfin, certaines règles ont été modifiées à la marge à la fois pour permettre, en lien avec le PADD, une meilleure prise en compte des caractéristiques des quartiers et également actualisées suite au passage du règlement écrit en « nouvelle mouture » conformément au code de l'urbanisme.

## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone UA

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone à dominante urbaine mixte correspond au centre-ville dans ses limites larges. Elle se caractérise par une mixité des fonctions affirmée (habitat, commerces, services et équipements publics).</p> <p>La commune s'inscrit dans une stratégie de densification maîtrisée du centre-ville tout en préservant et en mettant en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du village. Cette orientation s'applique particulièrement à ce secteur.</p> <p>La zone UA comporte trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UAA : centre ancien existant, affecté essentiellement à l'habitation et aux services de proximité, aux équipements. La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du secteur, en permettant une nouvelle offre de logements.</li> <li>• UAb : ce sous-secteur est destiné aux aménagements ou des équipements publics ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et d'une manière générale les équipements publics, et services de proximité. L'habitat y est autorisé dans une moindre mesure.</li> <li>• UAa : ce sous-secteur est destiné aux secteurs de projet en renouvellement urbain qui font l'objet d'une OAP.</li> </ul> <p>Le règlement de la zone UA a très peu évolué. La principale évolution à noter dans le cadre de cette révision concerne la création du sous-secteur UAa au sein duquel les dispositions réglementaires ont été adaptés de manière à permettre la mise en œuvre de projets ciblés dans le respect des orientations et de la programmation des OAP.</p>	 <p>The map displays the UA zone with various sub-sectors color-coded: UAA (red), UAb (green), and UAa (orange). Other zones shown include UB1-UB4, AU1a-AU1c, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, AU7, AU8, AU9, AU10, AU11, AU12, AU13, AU14, AU15, AU16, AU17, AU18, AU19, AU20, AU21, AU22, AU23, AU24, AU25, AU26, AU27, AU28, AU29, AU30, AU31, AU32, AU33, AU34, AU35, AU36, AU37, AU38, AU39, AU40, AU41, AU42, AU43, AU44, AU45, AU46, AU47, AU48, AU49, AU50, AU51, AU52, AU53, AU54, AU55, AU56, AU57, AU58, AU59, AU60, AU61, AU62, AU63, AU64, AU65, AU66, AU67, AU68, AU69, AU70, AU71, AU72, AU73, AU74, AU75, AU76, AU77, AU78, AU79, AU80, AU81, AU82, AU83, AU84, AU85, AU86, AU87, AU88, AU89, AU90, AU91, AU92, AU93, AU94, AU95, AU96, AU97, AU98, AU99, AU100. The legend in the bottom right corner identifies the colors for UAA (red), UAb (green), and UAa (orange).</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	UAb, UAc	
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Règles	UA Zone urbaine		Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p>Les constructions nouvelles sont implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique En cas de retrait, celui-ci est fixé à <b>2 mètres minimum</b> de l'alignement Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées</p>	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</b> <b>En zone UAa et UAb :</b> Dans une bande de <b>30 mètres</b> mesurée à partir de l'alignement : les constructions nouvelles s'implantent sur <b>l'une des deux limites séparatives latérales</b> ou en <b>recul</b> Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent <b>en recul</b>, seules les constructions annexes sont autorisées en limites séparatives Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou recul</p> <p><b>En zone UAc :</b> Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur <b>une ou deux limites séparatives latérales</b> ou en <b>recul</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :</b> Les constructions principales peuvent être implantées en limite de fond de parcelle ou en recul</p> <p><b>Dans le cas d'une implantation en recul :</b> <b>En zone UAa et UAb :</b> En cas d'implantation en recul, la marge minimum de recul par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec <b>un minimum de 8 mètres</b></li> <li>- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouverture ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec <b>un minimum de 2,50 mètres</b></li> </ul> <p><b>En zone UAc :</b> En cas d'implantation en recul, la marge minimum de recul par rapport à la limite séparative est de <b>8 mètres minimum</b></p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour UAc</b> (secteur de renouvellement urbain) en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans les OAP et pour faciliter la mutation de ces secteurs dans le respect de la programmation et des orientations déclinées dans les OAP.</p>

<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>		<p><b>En zone UAa et UAb :</b> Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de <b>8 mètres minimum</b> Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de <b>1,50 mètre minimum</b></p> <p><b>En zone UAac :</b> Il n'est pas fixé de règle</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour UAac</b> (secteur de renouvellement urbain) en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans les OAP et pour faciliter la mutation de ces secteurs dans le respect de la programmation et des orientations déclinées dans les OAP.</p>
<p>Hauteur maxi des constructions</p>		<p><b>En zone UAa et UAb :</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> à l'égout du toit et <b>12 mètres</b> au faîtage</p> <p><b>En zone UAac :</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> à l'égout du toit et <b>9,5 mètres</b> au faîtage</p> <p><b>En toute zone :</b> La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder <b>4 mètres</b> au faîtage, toutefois sur la limite séparative de fond de parcelle la hauteur maximale (égout ou faîtage) ne peut excéder <b>2,50 mètres</b></p>	
<p>Emprise au sol maxi</p>		<p><b>Construction principale à usage d'habitation :</b> Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut pas excéder <b>60%</b> de la superficie du terrain</p> <p><b>Construction annexe :</b> L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les abris de jardins, abris bois et 20 m<sup>2</sup> pour les autres annexes (garages, vérandas...) Il n'est pas fixé de règle concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</p>	<p>Aucune modification.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>		<p><b>En zone UAa et UAb :</b> <b>20% minimum</b> des espaces non bâtis devront être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises)</p> <p><b>En zone UAac :</b> <b>30% minimum</b> des espaces non bâtis devront être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises)</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour UAac</b> (secteur de renouvellement urbain) en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans les OAP et pour faciliter la mutation de ces secteurs dans le respect de la programmation et des orientations déclinées dans les OAP.</p>

## ➤ La zone UB

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone recouvre les quartiers résidentiels qui par la qualité de leur composition, témoignent d'une certaine homogénéité et d'un intérêt paysager qu'il convient de préserver.</p> <p>4 sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte les caractéristiques des différents quartiers (petit collectif, habitat groupé, en ordre continu ou discontinu...)</p> <p>Le règlement a évolué sur certains points, principalement pour renforcer la préservation des espaces de pleine terre au sein des quartiers pavillonnaires.</p>	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	UB1 ; UB2 ; UB3		UB4 : Autorisé sous condition uniquement en rez-de-chaussée des constructions le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale et artisanales au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé sous condition que la surface de plancher n'excède pas 50% de la superficie totale de la construction et dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Artisanat (lié à l'industrie) : de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole et forestière			

Règles		UB	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p><b>Dans les zones UB1, UB3 et UB4 :</b> le retrait est fixé à <b>5 mètres minimum</b> de l'alignement</p> <p><b>Dans la zone UB2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la voie à une largeur supérieure ou égale à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à <b>6 mètres</b> de l'alignement</li> <li>- Si la voie à une largeur inférieure à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à <b>3 mètres</b> de l'alignement</li> </ul> <p>En cas d'extension, si la parcelle est à l'angle d'au moins 2 voies, les conditions cumulatives s'imposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension doit être dans le prolongement de la construction existante</li> <li>- L'extension doit respecter le retrait imposé par les règles de la zone sur au moins 1 limite</li> </ul>	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</b></p> <p><b>Dans la zone UB1 :</b> les constructions doivent s'implanter <b>en recul</b> des limites séparatives</p> <p><b>Dans les zones UB2 et UB4 :</b> Les constructions nouvelles peuvent s'implanter <b>sur l'une des deux limites séparatives latérales</b> ou <b>en recul</b></p> <p><b>Dans la zone UB3 :</b> Dans une bande de <b>20 m</b> à partir de l'alignement : les constructions nouvelles peuvent s'implanter <b>sur l'une des deux limites séparatives latérales</b> ou <b>en recul</b> Au-delà de la bande de <b>20 mètres</b> à partir de l'alignement : les constructions nouvelles doivent s'implanter <b>en recul</b>. Seules les annexes de type abris de jardin, abris bois, garage, piscine, pergola, véranda, auvent ainsi que les installations à usage agricole, sont autorisées</p> <p><b>Dans toute la zone UB :</b> Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en recul Dans le cas où sur une parcelle voisine, une construction principale est implantée en limite séparative : la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et dans le respect des règles fixées aux deux alinéas précédents, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant</p> <p><b>Implantation par rapport au fond de parcelle :</b> Les constructions principales doivent être implantées <b>en recul</b> de la limite de fond de parcelle Les bâtiments annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en retrait</p>	<p>Modification de la bande d'implantation (initialement 30 m). Le PLU révisé rend plus restrictive cette règle en fixant la bande d'implantation à 25 m pour permettre la préservation des fonds de jardin dans l'objectif de favoriser la lutte contre les îlots de chaleur urbain et la bonne infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Simplification de la règle de distance de retrait. La règle entre deux constructions ayant des vues a été supprimée. Cette modification n'a que peu d'impact sur les conditions d'implantation.</p>

		<p><b>Dans le cas d'une implantation en recul :</b> Si la construction nouvelle comporte des ouvertures créant des vues, la marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de <b>8 mètres</b></p> <p>Si la construction nouvelle ne comporte pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues : le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de <b>3 mètres</b></p> <p><b>Dans toute la zone UB :</b> Le recul des constructions annexes de type abris de jardin, abris bois est porté à <b>1,50 mètres minimum</b> Les piscines doivent être implantées en recul de <b>3 mètres</b> des limites séparatives</p>	
mPar rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de <b>8 mètres minimum</b></p> <p>Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de <b>1,50 mètre minimum</b></p>	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<p><b>En zone UB1 :</b> La hauteur maximum des constructions est fixée à <b>12 mètres</b> au faitage</p> <p><b>En zone UB2, UB3, UB4 :</b> La hauteur maximum des constructions est fixée à <b>6 mètres</b> à l'égout du toit et <b>9 mètres</b> au faitage</p>	Modification de la règle de hauteur pour les zones UB les moins denses. Initialement à 11 mètres au faitage, la règle est précisée et modifiée dans le PLU révisé pour une mise en cohérence avec les formes urbaines existantes. En outre, cet ajustement favorise un aspect architectural qualitatif.
Emprise au sol maxi		<p><b>Construction à usage d'habitation :</b></p> <p><b>En zone UB1 et UB3 :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>40%</b> de la surface du terrain</p> <p><b>En zone UB2 :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>60 %</b> de la surface du terrain</p> <p><b>En zone UB4 :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>50 %</b> de la surface du terrain <i>Bâtiment annexe : L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 10 m² de surface de plancher pour les abris de jardins, abris bois. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</i></p>	La règle d'emprise au sol est légèrement diminuée (-10%) pour les zones UB1, UB2 et UB4 pour permettre une mise en cohérence avec l'existant (UB1) mais également pour favoriser la préservation des espaces de pleine terre au sein des quartiers pavillonnaires (UB3 et UB4). L'objectif est de favoriser la lutte contre les îlots de chaleur urbain et la bonne infiltration des eaux pluviales.

<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>		<p><b>En zone UB1 UB2, UB3 :</b> Au moins <b>30%</b> des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement comprend les surfaces végétalisées affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement)</p> <p><b>En zone UB4 :</b> Au moins <b>40%</b> des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement compris)</p>	<p>En lien avec la modification de la règle d'emprise au sol, le PLU révisé favorise les espaces de pleine terre en augmentant légèrement le ratio minimum pour les zones UB2, UB3 et UB4 (+10%).</p> <p>L'objectif est de favoriser la lutte contre les ilots de chaleur urbain et la bonne infiltration des eaux pluviales.</p>
--	---	---	---

## ➤ La zone UI

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone recouvre les secteurs à dominante d'activités. Elle est composée des zones d'activités économiques de La Tremblaille, du Parc, de la zone industrielle et des secteurs de projet longeant la rue Latécoère en entrée de la Base 217, ainsi que d'une zone dédiée au projet d'activités tertiaires en limite avec l'IRBA.</p> <p>Pour répondre au mieux à ces objectifs, la zone UI comportera quatre sous-secteurs : U1a, U1b, U1d et U1e.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U1a : composé de la ZAE du Parc et d'un site en entrée de Base 217 faisant l'objet d'un PAPAG.</li> </ul>	 <p>U1c; U1a; U1b; U1c; U1d; U1e; UVu; UVf; U1t</p>
<p>Le <b>secteur U1a longeant la rue Latécoère</b> en entrée de Base 217 correspond à une zone occupée par de petites activités artisanales et des terres agricoles difficilement cultivables. Situé à l'entrée de la Base 217 dans sa partie ouest, à proximité des activités liées aux cinémas, ce secteur présente un important potentiel de mutabilité. En outre, la desserte doit être repensée à l'échelle du projet global. Au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur, des besoins réels en matière d'hébergement, d'activités de service, et d'activités liées à l'industrie du cinéma, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), au titre de l'article L. 151-41, 5° du Code de l'urbanisme, est instauré.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>U1b : composé de la ZAE de la Tremblaille. Il se situe sur la partie Est de la Commune ;</li> <li>U1d : composé de la ZAE le long du bois des Bordes, dans la partie Est de la Commune ;</li> <li>U1e : cette zone est dédiée à un projet d'activités tertiaires.</li> </ul> <p>Peu d'évolutions sont à noter concernant le règlement de ces zones dont certains ont été mis en place récemment via des procédures d'évolutions de PLU. La principale évolution concerne la création de la zone U1e qui permet de poursuivre le développement économique d'une part, et la revalorisation d'autre part, de l'entrée Ouest de la Base 217, conformément aux orientations de l'OAP Base 217.</p>	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	Ule		Ula, Ulb, Uld : sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
	Hébergement	Ule		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros	Ule	Ula, Ulb, Uld	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Ule	Ula, Ulb, Uld	
	Entrepôt	Ule	Ula, Ulb, Uld	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			

Règles		U1a, U1b, U1d et U1e	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p><b>U1a, U1b, U1d :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de <b>5 mètres minimum</b> par rapport à l'alignement de la voie publique</p> <p>Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées. Néanmoins, les constructions pourront être autorisées à l'alignement dans le prolongement horizontal de constructions voisines déjà existantes</p> <p><b>U1e :</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour la zone U1e</b> (projet d'activités tertiaires) en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans l'OAP Base 217.</p> <p>L'objectif étant, dans le respect des orientations de l'OAP, de permettre la requalification de ce secteur d'entrée Ouest de la Base 217 s'inscrivant dans le projet plus global de reconversion de la Base.</p>
Par rapport aux limites séparatives		<p><b>U1a, U1b, U1d :</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter <b>en recul</b> des limites séparatives. La marge de recul doit être égale à <b>la moitié de la hauteur du bâtiment</b> avec un <b>minimum de 5 mètres</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus</p> <p>Pour les constructions mitoyennes à un espace boisé classé, la marge de recul doit être égale à <b>la hauteur du bâtiment</b> avec un <b>minimum de 10 mètres</b></p> <p><b>U1e :</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci</p> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de 8 m minimum de cette limite. Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)</p>	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul de <b>5 mètres minimum</b></p> <p><b>U1e :</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle</p>	
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus</p> <p><b>U1a :</b></p> <p>La hauteur des constructions est de <b>12 mètres au maximum</b> au point le plus haut de la construction.</p>	

		<p><b>Ulb et Uld :</b> La hauteur des constructions est soumise au non altus tollendi avec <b>20 mètres au maximum</b> au point le plus haut de la construction</p> <p>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique</p> <p><b>Ule :</b> La hauteur des constructions devra être inférieure à <b>11 mètres</b> au point le plus haut de la construction</p>	<p>La règle a été simplifiée et la hauteur a été définie à 12 mètres car la servitude radio-électrique n'impose pas un épannelage de hauteur.</p> <p><b>Ajout de règles spécifiques pour Ule</b> (projet d'activités tertiaires) pour une mise en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans l'OAP Base 217.</p>
<p>Emprise au sol maxi</p>		<p><b>Ula :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>55 % maximum</b> de la superficie du terrain</p> <p><b>Ulb :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>60 % maximum</b> de la superficie du terrain</p> <p><b>Uld :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>50 % maximum</b> de la superficie du terrain</p> <p><b>Ule :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>75% maximum</b> de la superficie du terrain</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour Ule</b> (projet d'activités tertiaires) pour une mise en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans l'OAP Base 217.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>		<p><b>Ula :</b> Les parcelles mitoyennes aux zones d'habitations doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à concurrence de <b>20 % minimum</b> de la surface parcellaire</p> <p>Pour les autres parcelles, au <b>minimum 10 %</b> de la surface devra être paysagée et plantée</p> <p>Les plantations se feront dans les conditions minimums suivantes : 3 arbres de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière</p> <p><b>Ulb, Uld :</b> Une part de <b>20% minimum</b> de la surface parcellaire doit être traitée en espace de pleine terre et plantée</p> <p>Les plantations se feront dans les conditions minimums suivantes : 3 arbres de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière</p> <p><b>Dispositions spécifiques pour Uld :</b> Les réserves pour extension seront engazonnées. Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places</p> <p><b>Ule :</b> Une part de <b>10% minimum</b> de la surface parcellaire doit être traitée en espace de pleine terre</p>	<p><b>En Ula et Ulb</b>, suppression de la notion d'arbres persistants et non persistants en lieu et place « d'arbres de haute tige » définie dans le lexique. Cette modification permet une meilleure application de la règle qui était jusqu'alors peu compréhensible et difficilement vérifiable.</p> <p><b>En Ulb et Uld</b>, ajout de la notion d'espaces de pleine terre en lieu et place « d'espaces paysagers et plantés » pour permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p> <p><b>Ajout de règles spécifiques pour Ule</b> (projet d'activités tertiaires) pour une mise en cohérence avec le parti d'aménagement décliné dans l'OAP Base 217.</p>

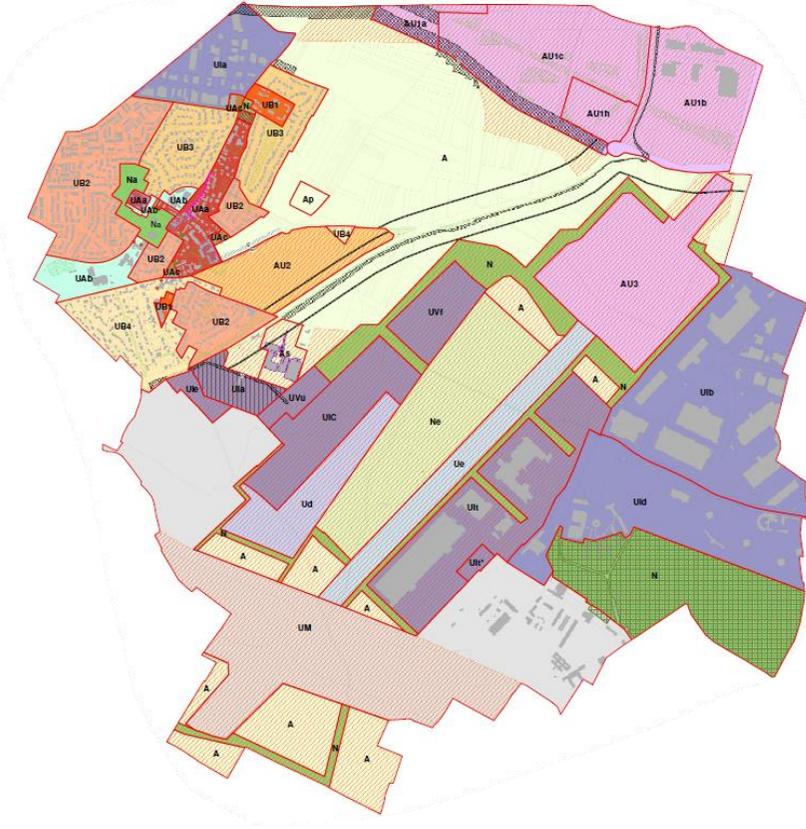
## ➤ La zone Uic

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone UIC dite « Industrie du cinéma » correspond à une des composantes principales du secteur de projet Franges Ouest, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217. Elle se caractérise par la réalisation d'un véritable pôle industriel cinématographique ambitieux à portée nationale « tout en un » avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des lieux de vie qui accueilleront les bureaux de la production, les loges pour les artistes et la préparation des costumes, des espaces de restauration, des locaux techniques, etc.</li> <li>• Des plateaux de cinéma intérieurs polyvalents</li> <li>• Des espaces logistiques pour réceptionner les marchandises et acheminer le matériel et les différents décors de tournage jusqu'aux plateaux.</li> <li>• Des ateliers et des lieux de stockage qui permettront aux professionnels et aux artisans du cinéma de créer les décors sur place et de les stocker.</li> <li>• Des espaces de formation,</li> <li>• Des locaux d'activités pour les fournisseurs de l'industrie du cinéma...</li> </ul> <p>La zone UIC correspond aux emprises nécessaires au développement de l'industrie du cinéma avec des besoins spécifiques en termes de mixité de destination, d'implantation, de gabarits des constructions notamment.</p> <p>Le règlement mis en place dans le cadre d'une procédure précédente (mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet) est repris dans le cadre de cette révision et simplement remis en forme dans la nouvelle écriture de règlement.</p>	 <p>UIC; U1a; U1b; U1c; U1d; U1e; U1f; U1g; U1h; U1i; U1j; U1k; U1l; U1m; U1n; U1o; U1p; U1q; U1r; U1s; U1t; U1u; U1v; U1w; U1x; U1y; U1z; U1aa; U1ab; U1ac; U1ad; U1ae; U1af; U1ag; U1ah; U1ai; U1aj; U1ak; U1al; U1am; U1an; U1ao; U1ap; U1aq; U1ar; U1as; U1at; U1au; U1av; U1aw; U1ax; U1ay; U1az; U1ba; U1bb; U1bc; U1bd; U1be; U1bf; U1bg; U1bh; U1bi; U1bj; U1bk; U1bl; U1bm; U1bn; U1bo; U1bp; U1bq; U1br; U1bs; U1bt; U1bu; U1bv; U1bw; U1bx; U1by; U1bz; U1ca; U1cb; U1cc; U1cd; U1ce; U1cf; U1cg; U1ch; U1ci; U1cj; U1ck; U1cl; U1cm; U1cn; U1co; U1cp; U1cq; U1cr; U1cs; U1ct; U1cu; U1cv; U1cw; U1cx; U1cy; U1cz; U1da; U1db; U1dc; U1dd; U1de; U1df; U1dg; U1dh; U1di; U1dj; U1dk; U1dl; U1dm; U1dn; U1do; U1dp; U1dq; U1dr; U1ds; U1dt; U1du; U1dv; U1dw; U1dx; U1dy; U1dz; U1ea; U1eb; U1ec; U1ed; U1ee; U1ef; U1eg; U1eh; U1ei; U1ej; U1ek; U1el; U1em; U1en; U1eo; U1ep; U1eq; U1er; U1es; U1et; U1eu; U1ev; U1ew; U1ex; U1ey; U1ez; U1fa; U1fb; U1fc; U1fd; U1fe; U1ff; U1fg; U1fh; U1fi; U1fj; U1fk; U1fl; U1fm; U1fn; U1fo; U1fp; U1fq; U1fr; U1fs; U1ft; U1fu; U1fv; U1fw; U1fx; U1fy; U1fz; U1ga; U1gb; U1gc; U1gd; U1ge; U1gf; U1gg; U1gh; U1gi; U1gj; U1gk; U1gl; U1gm; U1gn; U1go; U1gp; U1gq; U1gr; U1gs; U1gt; U1gu; U1gv; U1gw; U1gx; U1gy; U1gz; U1ha; U1hb; U1hc; U1hd; U1he; U1hf; U1hg; U1hh; U1hi; U1hj; U1hk; U1hl; U1hm; U1hn; U1ho; U1hp; U1hq; U1hr; U1hs; U1ht; U1hu; U1hv; U1hw; U1hx; U1hy; U1hz; U1ia; U1ib; U1ic; U1id; U1ie; U1if; U1ig; U1ih; U1ii; U1ij; U1ik; U1il; U1im; U1in; U1io; U1ip; U1iq; U1ir; U1is; U1it; U1iu; U1iv; U1iw; U1ix; U1iy; U1iz; U1ja; U1jb; U1jc; U1jd; U1je; U1jf; U1jg; U1jh; U1ji; U1jj; U1jk; U1jl; U1jm; U1jn; U1jo; U1jp; U1jq; U1jr; U1js; U1jt; U1ju; U1jv; U1jw; U1jx; U1jy; U1jz; U1ka; U1kb; U1kc; U1kd; U1ke; U1kf; U1kg; U1kh; U1ki; U1kj; U1kk; U1kl; U1km; U1kn; U1ko; U1kp; U1kq; U1kr; U1ks; U1kt; U1ku; U1kv; U1kw; U1kx; U1ky; U1kz; U1la; U1lb; U1lc; U1ld; U1le; U1lf; U1lg; U1lh; U1li; U1lj; U1lk; U1ll; U1lm; U1ln; U1lo; U1lp; U1lq; U1lr; U1ls; U1lt; U1lu; U1lv; U1lw; U1lx; U1ly; U1lz; U1ma; U1mb; U1mc; U1md; U1me; U1mf; U1mg; U1mh; U1mi; U1mj; U1mk; U1ml; U1mm; U1mn; U1mo; U1mp; U1mq; U1mr; U1ms; U1mt; U1mu; U1mv; U1mw; U1mx; U1my; U1mz; U1na; U1nb; U1nc; U1nd; U1ne; U1nf; U1ng; U1nh; U1ni; U1nj; U1nk; U1nl; U1nm; U1nn; U1no; U1np; U1nq; U1nr; U1ns; U1nt; U1nu; U1nv; U1nw; U1nx; U1ny; U1nz; U1oa; U1ob; U1oc; U1od; U1oe; U1of; U1og; U1oh; U1oi; U1oj; U1ok; U1ol; U1om; U1on; U1oo; U1op; U1oq; U1or; U1os; U1ot; U1ou; U1ov; U1ow; U1ox; U1oy; U1oz; U1pa; U1pb; U1pc; U1pd; U1pe; U1pf; U1pg; U1ph; U1pi; U1pj; U1pk; U1pl; U1pm; U1pn; U1po; U1pp; U1pq; U1pr; U1ps; U1pt; U1pu; U1pv; U1pw; U1px; U1py; U1pz; U1qa; U1qb; U1qc; U1qd; U1qe; U1qf; U1qg; U1qh; U1qi; U1qj; U1qk; U1ql; U1qm; U1qn; U1qo; U1qp; U1qq; U1qr; U1qs; U1qt; U1qu; U1qv; U1qw; U1qx; U1qy; U1qz; U1ra; U1rb; U1rc; U1rd; U1re; U1rf; U1rg; U1rh; U1ri; U1rj; U1rk; U1rl; U1rm; U1rn; U1ro; U1rp; U1rq; U1rr; U1rs; U1rt; U1ru; U1rv; U1rw; U1rx; U1ry; U1rz; U1sa; U1sb; U1sc; U1sd; U1se; U1sf; U1sg; U1sh; U1si; U1sj; U1sk; U1sl; U1sm; U1sn; U1so; U1sp; U1sq; U1sr; U1ss; U1st; U1su; U1sv; U1sw; U1sx; U1sy; U1sz; U1ta; U1tb; U1tc; U1td; U1te; U1tf; U1tg; U1th; U1ti; U1tj; U1tk; U1tl; U1tm; U1tn; U1to; U1tp; U1tq; U1tr; U1ts; U1tt; U1tu; U1tv; U1tw; U1tx; U1ty; U1tz; U1ua; U1ub; U1uc; U1ud; U1ue; U1uf; U1ug; U1uh; U1ui; U1uj; U1uk; U1ul; U1um; U1un; U1uo; U1up; U1uq; U1ur; U1us; U1ut; U1uu; U1uv; U1uw; U1ux; U1uy; U1uz; U1va; U1vb; U1vc; U1vd; U1ve; U1vf; U1vg; U1vh; U1vi; U1vj; U1vk; U1vl; U1vm; U1vn; U1vo; U1vp; U1vq; U1vr; U1vs; U1vt; U1vu; U1vv; U1vw; U1vx; U1vy; U1vz; U1wa; U1wb; U1wc; U1wd; U1we; U1wf; U1wg; U1wh; U1wi; U1wj; U1wk; U1wl; U1wm; U1wn; U1wo; U1wp; U1wq; U1wr; U1ws; U1wt; U1wu; U1wv; U1ww; U1wx; U1wy; U1wz; U1xa; U1xb; U1xc; U1xd; U1xe; U1xf; U1xg; U1xh; U1xi; U1xj; U1xk; U1xl; U1xm; U1xn; U1xo; U1xp; U1xq; U1xr; U1xs; U1xt; U1xu; U1xv; U1xw; U1xx; U1xy; U1xz; U1ya; U1yb; U1yc; U1yd; U1ye; U1yf; U1yg; U1yh; U1yi; U1yj; U1yk; U1yl; U1ym; U1yn; U1yo; U1yp; U1yq; U1yr; U1ys; U1yt; U1yu; U1yv; U1yw; U1yx; U1yy; U1yz; U1za; U1zb; U1zc; U1zd; U1ze; U1zf; U1zg; U1zh; U1zi; U1zj; U1zk; U1zl; U1zm; U1zn; U1zo; U1zp; U1zq; U1zr; U1zs; U1zt; U1zu; U1zv; U1zw; U1zx; U1zy; U1zz</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole et forestière			

Règles		Ulc	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique	Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci  Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de 8 m minimum de cette limite  Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification
Hauteur maxi des constructions		La hauteur maximum des constructions ne peut excéder <b>30 mètres</b> . Toutefois, dans l'emprise de la servitude d'utilité publique de dégagement (PT2) annexée au PLU, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 25 mètres.  Par ailleurs, un dépassement de la hauteur maximale à <b>35 mètres</b> est autorisé pour un élément ponctuel, signal du pôle cinématographique  Dans une bande 25 m comptée à partir de la limite avec la zone UM, la hauteur des constructions est limitée à 20 m au point le plus haut. en cas de toiture terrasse celles-ci doivent être inaccessibles.	Aucune modification
Emprise au sol maxi		L'emprise au sol ne peut pas excéder <b>75 %</b> de la superficie du terrain	Aucune modification
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<b>20 % minimum</b> des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont distincts des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises)	Aucune modification

➤ **La zone UIt, UIt\***

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone recouvre le secteur d'extension de la zone d'activités de La Tremblaie. Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.</p> <p>Le règlement de cette zone avait été instauré récemment via une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet. Ce règlement a donc été repris dans le cadre de cette révision de PLU.</p>	 <p>■ UIC; UIa; UIb; UIc; UID; UIe; UVu; UVf; UIt</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			En Ult : sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations En Ult* : sous condition qu'elles soient destinées à l'accueil des gens du voyage.
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Dans la limite de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente maximum par établissement autonome.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole et forestière			

Règles		Ult	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p><u>Constructions implantées en-vis-à-vis de la piste événementielle :</u></p> <p>Les constructions implantées le long des pistes bénéficieront d'une visibilité exceptionnelle depuis celles-ci. Afin de valoriser cette visibilité, la distance de retrait est de <b>3 mètres minimum</b> par rapport à la bande écologique</p> <p>Le retrait imposé peut-être plus important en fonction de la nature des constructions et de leur destination ou sous-destination reposant sur des réglementations spécifiques imposées aux entreprises.</p> <p><u>Constructions implantées le long d'une voie structurante :</u></p> <p>Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 mètres, la distance de retrait est de <b>5 mètres minimum</b> par rapport à la voie.</p> <p>Pour les constructions dont la hauteur maximale excède 10 mètres, la distance de retrait est de <b>15 mètres minimum</b> par rapport à la voie</p> <p><u>Constructions implantées le long d'une voie secondaire :</u></p> <p>La distance de retrait est de <b>5 mètres minimum</b> par rapport à la voie.</p>	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul</p> <p>En cas de recul, la distance est de <b>3 mètres minimum</b></p>	Aucune modification.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation</p>	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur des constructions est fixée à <b>20 mètres maximum</b></p> <p><i>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les antennes</i></p>	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à <b>60 %</b> de la parcelle</p> <p>Une <b>bonification</b> d'emprise au sol à hauteur de <b>20 % maximum</b> peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme</p>	Aucune modification.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<p>Un minimum de <b>25 %</b> d'espaces verts est imposé sur chaque parcelle dont 15 % minimum d'espace de pleine terre</p>	Aucune modification.

## ➤ La zone UV

Descriptif	Localisation
<p><b>La zone UV</b> est une composante du projet Frange Ouest. Elle fait l'objet d'une OAP, traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217.</p> <p><b>La zone UVf</b> dite « village des fournisseurs et autres activités » a pour objectif de réaliser un pôle artisanal en lien direct avec l'industrie du cinéma et à forte valeur ajoutée en matière d'intégration architecturale dans des gabarits assez souples permettant d'accueillir des activités mixtes adaptées à la demande...</p> <p><b>La zone UVu</b> à dominante urbaine mixte dite « Village urbain » se caractérise par une mixité de fonctions affirmées : activités tournées vers l'économie sociale et solidaire, équipements, services d'hôtellerie, de restauration, un centre de formation, une garderie... La zone UVu correspond au modèle de « village urbain » dans des gabarits et formes urbaines « classiques » d'une centralité urbaine, à l'image de la zone UAa du centre village du Plessis-Pâté.</p> <p>L'ensemble de ces zones correspondent au projet Frange Ouest de la Base 217, projet qui avait fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU via une déclaration de projet. Le règlement mis en place au moment de cette procédure est donc repris aujourd'hui.</p>	 <p>■ UIC; UIa; UIb; UIc; UId; UIe; UVu; UVf; UIt</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			UVu, UVf : sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	UVu		
	Entrepôt	UVu		
	Bureau			UVu, UVf : sous condition d'avoir un lien avec l'activité cinématographique, l'activité des fournisseurs de l'activité cinématographique, les activités tournées vers l'économie sociale et solidaire
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			

Règles		UV	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique	Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci. En zone UVu : lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UM, les constructions devront être implantées obligatoirement en recul de 8 m minimum de cette limite Dans une bande de 25m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UM, les constructions ne devront pas comporter d'ouvertures créant des vues (implantation limite séparative)	Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<b>En zone UVf :</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder <b>16 mètres</b> <b>En zone UVu :</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b> . Un dépassement de la hauteur maximale à <b>16 mètres</b> est autorisé pour des émergences ponctuelles	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		<b>En zone UVf :</b> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>80%</b> <b>En zone UVu :</b> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>70%</b> <i>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée</i>	Aucune modification.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<b>20 % minimum</b> des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre sont distincts des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises)	Aucune modification.

➤ **La zone Ud**

Descriptif	Localisation
<p>La zone Ud à dominante de « décors de cinéma et espaces agricoles » est une composante du projet Frange Ouest. Elle fait l'objet d'une OAP, traduction du plan guide (V2) défini sur l'ensemble de la base 217.</p> <p>Ce secteur correspond aux espaces de « backlots » accueillant des décors extérieurs de l'industrie du cinéma. En dehors des tournages, ces espaces seront utilisés pour des activités agricoles notamment d'élevage.</p> <p>Le règlement de cette zone est également repris de la précédente procédure qui avait permis son élaboration et sa mise en place.</p>	 <p>Ud</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Seuls les équipements techniques liés à la viabilisation du backlot et à son exploitation ainsi que les décors extérieurs aménagements et installations des backlots de l'industrie du cinéma sont autorisés.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			Seuls les abris pour animaux sont autorisés
	Exploitation forestière			

Règles		Ud	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique	Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul de celles-ci	Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		La hauteur maximale des constructions est définie à <b>25 mètres</b>	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<b>10 %</b> minimum des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre	Aucune modification.

➤ La zone Ue

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone à dominante d'activités événementielles permet d'accueillir des constructions temporaires non pérennes.</p>	 <p>UM</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sous condition d'être lié au commerce, à la restauration et au cinéma événementiel
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			Sous condition d'être lié aux activités de l'évènementiel
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle à condition qu'ils soient démontables et non pérennes dans le temps et/ou qu'elles soient liées aux ouvrages exploités par RTE.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Règles		Ue	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		Il n'est pas fixé de règle	Création d'une zone
Par rapport aux limites séparatives		Il n'est pas fixé de règle	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	
Hauteur maxi des constructions		Il n'est pas fixé de règle	
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle	
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		Il n'est pas fixé de règle	

➤ **La zone UM**

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone recouvre le périmètre conservé pour des activités liées aux besoins du ministère de la défense et de l'État. Son règlement n'a pas connu d'évolutions dans le cadre de cette révision.</p>	 <p>The map displays a complex urban layout with various colored zones. A large area at the bottom is shaded in light brown and labeled 'UM'. Other zones include UA (various sub-types), UB (various sub-types), AU (various sub-types), U (various sub-types), and N. A legend at the bottom left shows a grey square next to the label 'UM'.</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole et forestière			

Règles		Um	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de <b>5 mètres minimum</b> de l'alignement	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul En cas de recul, celui-ci est fixé à <b>1 mètre minimum</b>	Aucune modification.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		Il n'est pas fixé de règle	Aucune modification.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<p><i>Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement</i></p> <p><i>Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme</li> </ul>	Aucune modification.

## ➤ La zone N

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone correspond à des espaces naturels existants ou en devenir qu'il convient de protéger dans le cadre du projet de reconversion de la base 217.</p> <p>Certaines formes d'utilisation du sol sont admises de manière limitée à condition qu'elles soient compatibles avec les impératifs de protection du caractère naturel des lieux, qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles soient complémentaires avec la vocation dominante de la zone.</p> <p>À l'intérieur de la zone N, un sous-secteur Na correspond à des espaces naturels inclus dans le périmètre aggloméré de la commune et contribuant à son aération. Il s'agit de parcs et d'espaces paysagers pouvant recevoir des extensions de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère paysager du secteur dans lequel elles sont implantées.</p> <p>Secteur Ne : zone correspondante aux espaces ouverts (prairie, piste) permettant l'accueil d'activités événementielles avec constructions et installations temporaires et sans fondation non pérennes dans le temps. Et d'élevage en dehors des périodes d'évènements.</p>	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	<b>N</b>		<b>Ne</b> : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>N</b>		<b>Ne</b> : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	<b>N</b>		<b>Ne</b> : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	<b>N</b>		<b>Ne</b> : sous condition d'être liée aux activités évènementielles
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>N ; Ne</b>	<b>Na</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<b>N ; Ne</b>	<b>Na</b>	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Salles d'art et de spectacles	N	Na	<b>Uniquement en secteur Ne</b> : les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité événementielle à condition qu'ils soient démontables et non pérennes dans le temps.
	Équipements sportifs	N	Na	<b>Uniquement en secteur Ne</b> : sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées
	Autres équipements recevant du public		Na ; Ne	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Na ; Ne	<b>En zone N</b> : une serre pédagogique dans la limite de 100 m <sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
	Exploitation forestière			

Règles		N	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p><b>Zones N, Ne :</b> Les constructions nouvelles sont implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique Il n'est pas fixé de règle pour la distance de retrait</p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel</p>	<p><b>En zone N uniquement:</b> Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.</p>
Par rapport aux limites séparatives		<p><b>Zones N, Ne :</b> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en recul Il n'est pas fixé de règle pour la distance de recul</p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel</p>	<p><b>En zone N uniquement:</b> Notion de distance de retrait minimum de 0,5 m supprimée suite au passage « nouvelle mouture » du règlement écrit en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p><b>Zone N :</b> Il n'est pas fixé de règle</p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel</p>	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<p><b>Zones N, Ne :</b> La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus La hauteur maximum des constructions est de <b>3 mètres</b></p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus La hauteur maximum des constructions est de <b>10 mètres</b></p>	Aucune modification.

<p>Emprise au sol maxi</p>		<p><b>Zone N :</b> Il n'est pas fixé de règle</p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>25 %</b> de la superficie du terrain</p> <p><b>Sous-secteur Ne :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>5 %</b> maximum de la superficie du terrain.</p>	<p>La règle n'est pas modifiée. En revanche, une serre pédagogique de <b>100m<sup>2</sup> maximum</b> est autorisée uniquement en zone N.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>		<p><b>Zone N :</b> Il n'est pas fixé de règle</p> <p><b>Sous-secteur Na :</b> <i>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 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent</i></p> <p><b>Sous-secteur Ne :</b> <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</i></p> <p><i>La hauteur au point le plus haut des constructions est fixée à 12 mètres maximum.</i></p>	<p>Aucune modification.</p>

## ➤ La zone A

Descriptif	Localisation
<p>Il s'agit d'une zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles. La valeur agricole des terres justifie d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et toutes les occupations du sol qui sont de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles. En outre, plusieurs sous-secteurs ont été mis en place pour prendre en compte un site spécifique en frange avec les espaces urbains ayant pour vocation à accueillir un bâtiment de tiers lieux, un site dédié à l'évènementiel et à l'agriculture du projet Base 217 et un site permettant l'exploitation pétrolière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone A : zone dédiée à l'activité agricole ;</li> <li>• Secteur Ap : installation pour l'exploitation pétrolière ;</li> <li>• Secteur As : des zones agricoles et des serres accueillant un « tiers lieu », une ferme pédagogique ...</li> </ul> <p>Les principales évolutions induites par la révision du PLU concernent la mise en place des sous-secteurs As (objectif de valoriser des activités innovantes (tiers lieux, ferme pédagogique, en lien avec la vocation agricole de ces espaces en entrée de Base) et Ae (objectif de préserver des espaces agricoles supports d'évènements ponctuels) en lien direct avec le projet de reconversion de la Base 217.</p>	 <p>A; Ap; As</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement	A, Ap		<b>En secteur As</b> : uniquement dans les constructions existantes à destination d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	A, Ap		<b>En secteur As</b> dans la limite de <b>1 000 m<sup>2</sup> maximum</b> de surface de plancher.
	Restauration	A, Ap		<b>En secteur As</b> dans la limite de <b>1 000 m<sup>2</sup> maximum</b> de surface de plancher.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie	A, As		<b>En secteur Ap</b> : les constructions et installations industrielles et les installations classées pour l'exploitation pétrolière de type conventionnel.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>Sous condition</b> qu'elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées : tels que les ouvrages hydrauliques, transfo... ou qu'elles soient liées aux ouvrages exploités par RTE.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			<p><b>Uniquement en secteur A</b> : les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de <b>350 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>En secteur As</b> les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de <b>1 000 m<sup>2</sup> maximum</b> de surface de plancher.</p>
	Exploitation forestière			<b>Sous condition</b> qu'il s'agisse d'agroforesterie

Règles		A	Evolution du PLU
Implantation des constructions par rapport à l'alignement		<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de <b>5 mètres</b> par rapport à l'alignement</p> <p>En <b>secteurs As</b>, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait. Il n'est pas fixé de distance minimale en cas de retrait</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour les zones nouvellement créées As.</b> En zone As, pour permettre le projet de ferme agricole et de tiers lieux. Aucune modification pour les autres zones.</p>
Par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions peuvent être implantées <b>en limite séparative</b> ou <b>en recul</b></p> <p>La marge de recul doit être d'un minimum de <b>8 mètres</b></p> <p>En <b>secteurs As</b>, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Il n'est pas fixé de distance minimale en cas de recul</p> <p>Dans tous les cas, Il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles</p>	<p><b>Ajout de règles spécifiques pour les zones nouvellement créées As.</b> En zone As, pour permettre le projet de ferme agricole et de tiers lieux. La zone Ae est à très faible constructibilité (cf tableau des destinations). Aucune modification pour les autres zones.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>Aucune modification.</p>
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur au point le plus haut des constructions est fixée à <b>12 mètres maximum</b></p>	<p>Aucune modification.</p>
Emprise au sol maxi		<p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation uniquement dans les volumes existants</p> <p><b>A :</b> Les constructions ou parties de constructions destinées à de la vente de produits agricoles sont autorisées dans la limite de <b>350 m²</b></p> <p><b>As :</b> Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peuvent excéder <b>1000 m² maximum</b> d'emprise au sol Les constructions à destination de restauration ne peuvent excéder <b>1000 m² maximum</b> d'emprise au sol</p>	<p>Dans le PLU actuel, il n'était pas fixé de règle.</p> <p><b>Ajout de règles spécifiques pour les zones nouvellement créées As.</b> En zone As, pour permettre le projet de ferme agricole et de tiers lieux (cf OAP sectorielles). Un point de vente est prévu pour favoriser les circuits courts.</p>

		Les constructions à destination d'équipement collectif ne peuvent excéder <b>5000 m<sup>2</sup> maximum</b> d'emprise au sol	<b>En zone A</b> , une surface de vente est autorisée dans la limite de <b>350m<sup>2</sup></b> pour favoriser les circuits courts.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions		<p><i>Les « Espaces Boisés Classés » inscrits aux documents graphiques au titre des articles R151-31 sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme. Ces dispositions précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement</i></p> <p><i>Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L 151-23 : les coupes et abattages d'arbre sont strictement interdits. En cas d'obligation de coupe, une déclaration préalable est nécessaire et leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent est obligatoire</i></p>	Aucune modification.

## ➤ La zone AU1

Descriptif	Localisation
<p>Cette zone correspond au projet Val Vert destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière.</p> <p>La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>La zone AU1 comporte quatre sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AU1a : ce sous-secteur, situé au nord de la zone AU1, est bordé par le parc énergétique. Il est destiné à accueillir des activités de commerces et activités de services, bureaux, entrepôt. En revanche l'industrie y est proscrite.</li> <li>• AU1b : ce sous-secteur correspond à la partie est de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôts, de bureaux.</li> <li>• AU1c : ce sous-secteur correspond au cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales. L'industrie y est proscrite.</li> <li>• AU1h : ce sous-secteur correspond à la partie dense et compacte du cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités de services, artisanat, restauration, hôtel, commerces. L'industrie y est proscrite.</li> </ul> <p>Le règlement de zone a été ajusté dans le cadre de la révision du PLU de manière à prendre en compte les évolutions du projet.</p>	 <p>AU1a; AU1b; AU1c; AU1h</p>

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Restauration	AU1a, AU1b	AU1c, AU1h	
	Commerce de gros	AU1a, AU1h	AU1b	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	AU1a, AU1b, AU1c	AU1h	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	AU1a, AU1c et AU1h	AU1b	En AU1b : les activités annexes liées à une activité principale autorisée ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher de l'ensemble bâti et leur surface devra rester inférieure à 1000 m² SDP.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	AU1a, AU1b,	AU1c et AU1h	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Équipements sportifs	AU1b	AU1a, AU1c et AU1h	
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			

Règles		AU1	Évolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>La zone AU1 est soumise à des servitudes relatives au transport de gaz et d'énergie électrique Les constructions peuvent être implantées <b>à l'alignement</b> ou <b>en retrait</b></p> <p>En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres en zone AU1a</li> <li>- 3 mètres en zone AU1b</li> <li>- 1 mètre dans le sous-secteur AU1h</li> <li>- Il n'est pas fixé de distance minimale de retrait dans le sous-secteur AU1c</li> </ul> <p><i>En cas de retrait, les dépôts de matériels sont interdits sur la distance entre l'espace public et l'implantation du bâtiment</i></p>	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions peuvent s'implanter sur <b>les limites séparatives</b> ou <b>en recul</b></p> <p><i>En cas de recul, les dépôts de matériels ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans un espace clos limitant leur impact visuel depuis l'espace public. Cette clôture devra être opaque. Elle pourra être végétale</i></p>	Aucune modification.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Lorsque deux constructions de bureaux ou d'hôtel implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de <math>L=H/2</math> avec <b>un minimum de 4 mètres</b> si la façade comporte des baies</p>	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur maximale est fixée à <b>16 mètres</b></p> <p>En <b>AU1a</b>, une hauteur maximale de <b>20 m</b> est autorisée pour des constructions à destination de bureaux</p> <p>En <b>AU1h</b>, une hauteur maximale de <b>22 m</b> est autorisée pour des constructions à destination d'hôtel</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	Simplification de la règle et prise en compte de la hauteur de la ferme pédagogique.
Emprise au sol maxi		<p>En <b>AU1a et AU1b</b>, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>60 %</b> de la superficie de la parcelle</p> <p>En <b>AU1c et AU1h</b>, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>70 %</b> de la superficie de l'îlot</p>	En <b>AU1a</b> , l'emprise au sol maximale a été augmentée légèrement (+10%) pour ne pas bloquer le projet.

<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>		<p>En <b>AU1a</b> et <b>AU1b</b>, la surface totale des espaces libres doit être au moins <b>40%</b> de la superficie de la parcelle</p> <p>En <b>AU1c</b> et <b>AU1h</b>, la surface des espaces libres doit représenter au moins <b>30%</b> de la superficie de la parcelle</p> <p>Les espaces libres équivalents de pleine terre devront représenter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>15 %</b> de la surface de la parcelle en AU1a</li> <li>- <b>30 %</b> de la surface de la parcelle en AU1b</li> <li>- <b>20 %</b> de la surface de la parcelle en AU1c</li> <li>- <b>5 %</b> de la surface de la parcelle en AU1h</li> </ul> <p>En <b>zone AU1a</b>, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 2 mètres de large, suivant les dispositions précitées</p> <p>En <b>zone AU1b</b>, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 3 mètres de large suivant les dispositions précitées. Les plantations se feront au minimum dans les conditions suivantes : 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de pleine terre</p> <p>En <b>zone AU1c et AU1h</b>, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur, l'accompagnement des cheminements piétons et les toitures végétalisées</p>	<p>En <b>AU1a</b>, en lien avec la modification de la règle d'emprise au sol, la superficie minimale des espaces libres exigée est légèrement inférieure (-10%)</p>
--	---	--	---

Enfin, la **zone AU2** correspondant au projet de logements des « Charcoix » en cours de réalisation n'a pas été modifiée. Seules les règles de stationnement pour vélo ont été ajoutées pour être mises en compatibilité avec le PDUIF (cf partie documents supra-communaux).

La **zone AU3** est fermée à l'urbanisation. L'état d'avancement ne permet pas d'envisager une ouverture à l'urbanisation prochainement. La zone AU3 constitue un projet à moyen terme.

# Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent des exemples en matière de traitement des espaces libres par des matériaux perméables.

# Les dispositions graphiques

## ➤ Les emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	Gare routière	6294 m <sup>2</sup>	Route de Corbeil	CEA
2	Réalisation d'une piste cyclable	20 174 m <sup>2</sup>	RD 19	CD 91
3	Liaison Centre-Essonne	88 229 m <sup>2</sup>	Entre la RD 19 et la RD 312	CEA
4	Extension du cimetière	2834 m <sup>2</sup>	Route de Liers	Commune
5	Restructuration du chemin d'exploitation	1 036 m <sup>2</sup>	Chemin d'exploitation	CEA

Tableau des emplacements réservés indicatif au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
6	Réalisation d'une piste cyclable	6192 m <sup>2</sup>	Route de Corbeil	CEA
7	Création de l'allée du Cinéma	5 156 m <sup>2</sup>	Entre le chemin d'exploitation et la rue Latécoère	CEA

Pour répondre à ces objectifs, 7 emplacements réservés ont été identifiés, principalement à destination de Cœur d'Essonne Agglomération. D'autres emplacements réservés sont à destination de la commune, du département :

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- 5° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants*

### Evolution entre le PLU actuel et le PLU révisé :

Avant	Après
-------	-------

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	Gare routière	6 300 m²	Route de Corbeil	CAVO
2	Cité Val Vert	11 145 m²	RD 19	CAVO
3	Réalisation d'une piste cyclable	20 174 m²	RD 19	CG 91
4	Liaison Centre-Essonne	88 230 m²	Entre la RD 19 et la RD 312	CAVO
7	Extension du cimetière	2 834 m²	Route de Liers	Commune

Tableau des emplacements réservés indicatif au titre de l'article L. 123-2 c) du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
6	Réalisation d'une piste cyclable	3 073 m²	Route de Corbeil	CAVO

Tableau des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	% de logements sociaux
5	Réalisation d'un programme de logements	5 010 m²	Route de Leudeville	50%

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	Gare routière	6294 m²	Route de Corbeil	CEA
2	Réalisation d'une piste cyclable	20 174 m²	RD 19	CD 91
3	Liaison Centre-Essonne	88 229 m²	Entre la RD 19 et la RD 312	CEA
4	Extension du cimetière	2834 m²	Route de Liers	Commune
5	Restructuration du chemin d'exploitation	1 036 m²	Chemin d'exploitation	CEA

Tableau des emplacements réservés indicatif au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
6	Réalisation d'une piste cyclable	6192 m²	Route de Corbeil	CEA
7	Création de l'allée du Cinéma	5 156 m²	Entre le chemin d'exploitation et la rue Latécoère	CEA

Des emplacements réservés ont été supprimés :

Au total, 2 emplacements réservés ont été supprimés :

- ER n°2 (Cité Val Vert) : le projet de la ZAE Val Vert a évolué, et la réalisation de la « Cité Val Vert » n'est plus d'actualité ;
- ER n°5 (programme de logements) : le projet de logements route de Leudeville a été réalisé.

Des emplacements réservés ont été ajoutés :

Au total, 2 emplacements réservés ont été créés :

- ER n°5 (restructuration du chemin d'exploitation) : cet ER a pour vocation d'élargir la voirie pour une requalification de l'espace public ;
- ER n°7 (création de l'allée du Cinéma) : dans le cadre du projet de la Base 217, un ER a été créé pour permettre la réalisation d'une voie de desserte. Elle constituera une alternative à la rue Latécoère pour rejoindre « la Frange Ouest ».

Les autres emplacements réservés n'ont pas été modifiés dans le PLU révisé. Seule la numérotation est différente.

## ➤ Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 16,3 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

PADD	Règlement
<p><b>Prôner un urbanisme et un aménagement de l'espace inclusifs et vertueux</b></p> <p><b>Préserver le grand paysage</b></p> <p><b>Valoriser le paysage urbain du Village</b></p> <p><b>Préserver les espaces naturels supports de biodiversité</b></p> <p><b>Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques</b></p> <p><b>Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale</b></p> <p><b>Préserver la santé des plesséiens dans un contexte de changement climatique</b></p> <p><b>Prendre en compte les risques et nuisances</b></p>	<p><b>Les espaces paysagers remarquables :</b></p> <p>Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.</p> <p>Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.</p> <p>Prescriptions applicables aux espaces paysagers remarquables : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site</p> <p>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.</p>

## Justifications

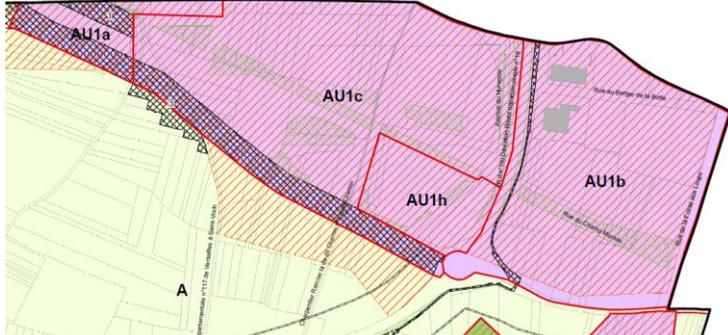
Les espaces du paysage à préserver participent à conforter la trame verte à l'échelle du territoire, et sont situés dans les zones urbaines. Les espaces de paysage à préserver sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est de favoriser une bonne couverture arborée et végétale des espaces urbains du territoire.

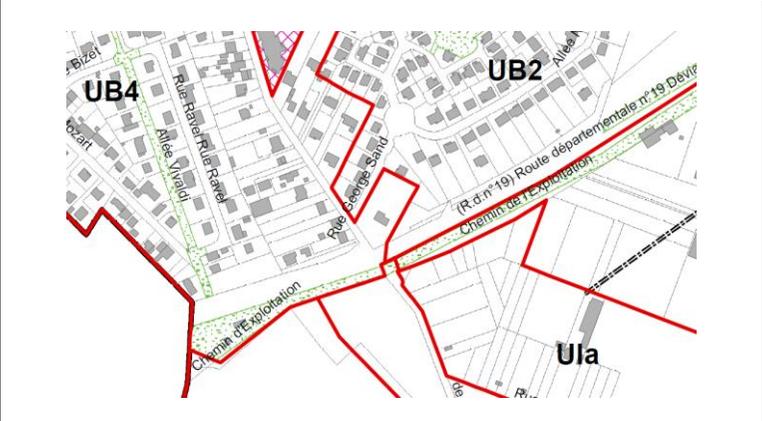
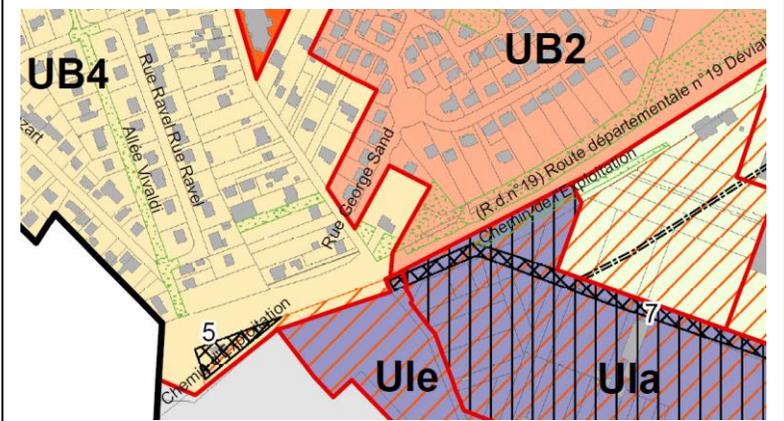
Au regard de l'importante couverture de cette protection, quelques constructions/installations très ciblées et encadrées sont autorisées au sein de ces espaces pour permettre de répondre aux besoins des habitants en matière d'évolution de leur espace de vie.

Combinée aux exigences en matière de pleine terre, cette protection paysagère et environnementale présente une réelle vertu pour la biodiversité locale, la protection des trames et des continuités, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle locale.

*Évolution par rapport au PLU actuel : Un travail d'identification de cœurs d'îlot et d'espaces verts remarquables a été réalisé. Le PLU actuel identifiait 15,67 ha d'EPR et le projet de PLU permet de protéger 16,29 ha soit 0,62 hectare supplémentaire.*

### Evolution entre le PLU actuel et le PLU révisé :

Avant	Après	Évolution
		<p>Les espaces paysagers remarquables ont été ajustés à la marge au niveau de Val Vert pour prendre en compte l'évolution du projet et être en cohérence avec l'OAP modifiée.</p>

		<p>Un espace paysager remarquable a été ajouté dans le centre-bourg en vue de la réalisation d'un nouveau parc.</p>
		<p>Une partie des espaces paysagers remarquables le long de la RD 19 ont été supprimés pour permettre la requalification de l'espace public et la création de l'allée du Cinéma (ER 5 et 7).</p> <p>En outre, 2 espaces paysagers remarquables ont été ajoutés route de Leudeville pour protéger des boisements qualitatifs dans l'espace urbain.</p>

Les autres espaces paysagers remarquables existants n'ont pas évolué.

## ➤ Les ensembles bâtis remarquables

Des ensembles bâtis remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Le pôle culturel « La ferme du Château » qui est un ancien corps de ferme ;
- L'église et son cimetière ainsi que les bâtiments anciens attenants ;
- La ferme des Capettes ;
- La ferme de la Pouletterie.

Le projet de révision de PLU ne remet en cause aucun de ces ensembles identifiés. En outre, il ne crée pas de nouvelles protections.

PADD	Règlement
<b>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</b>	<p>Plusieurs secteurs sont identifiés comme élément du paysage à préserver. Ce sont des secteurs caractéristiques et témoin d'architecture et d'ensemble urbain significatif. La préservation de ces secteurs dépend notamment du respect des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des constructions existantes,</li> <li>• Préservation des cœurs d'îlots, des espaces publics, des clôtures, des arbres et des autres éléments constitutifs de l'ensemble cohérent qu'ils composent.</li> <li>• Les projets éventuels dans ces secteurs ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux. Les projets doivent porter sur leur mise en valeur, à protéger leurs caractéristiques.</li> </ul> <p>Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.</p>
<b>Justifications</b>	
Les éléments du patrimoine bâti identifiés sont toujours protégés conformément aux conclusions du diagnostic et aux orientations du PADD.	
<i>Évolution par rapport au PLU actuel : aucune évolution.</i>	

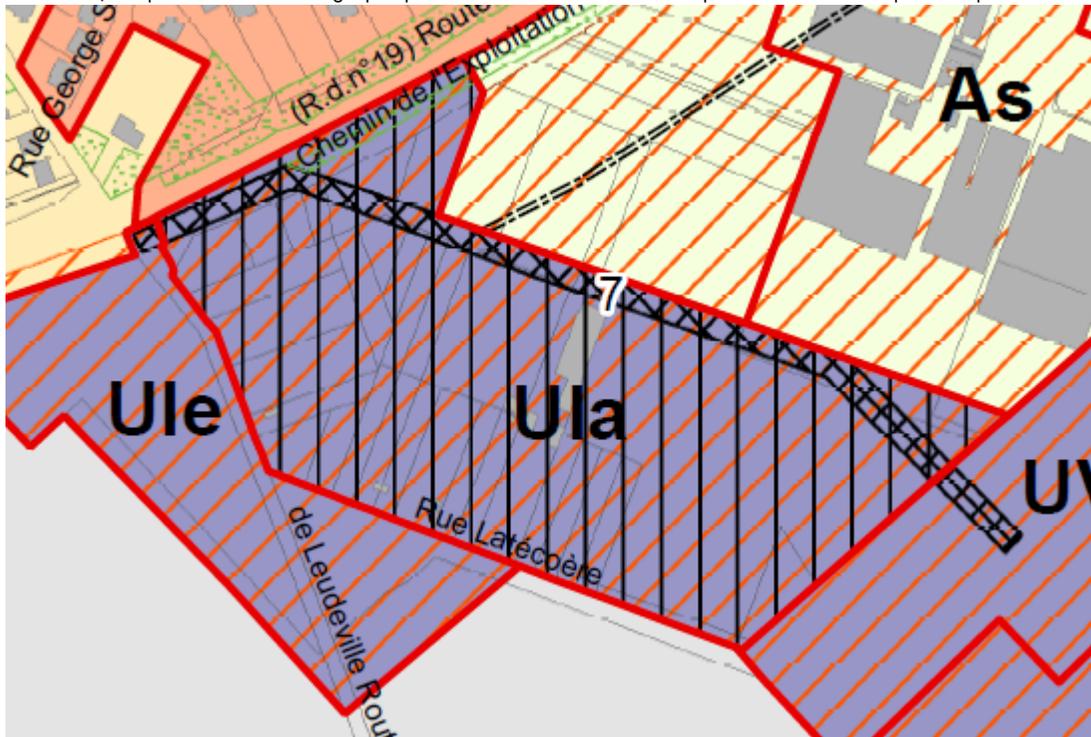
## ➤ Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 58 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés au sein du PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Valoriser le paysage urbain du Village Préserver les espaces naturels supports de biodiversité Renforcer la trame verte et bleue et conforter les continuités écologiques</p>	<p>Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, un plan de replantation est à prévoir.</p>	<div data-bbox="1064 375 1646 774" data-label="Image"> </div> <p>Pour compléter le travail réalisé sur les espaces paysagers remarquables, certains éléments très ponctuels ont été identifiés dans le projet de révision.</p> <p>Il s'agit de 2 arbres remarquables situés aux abords de la route de Liers. Le règlement écrit a été modifié en conséquence avec l'ajout d'une règle spécifique de protection.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : l'identification de 2 arbres remarquables a conduit l'ajout d'une règle spécifique pour leur protection.</i></p>

## ➤ Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

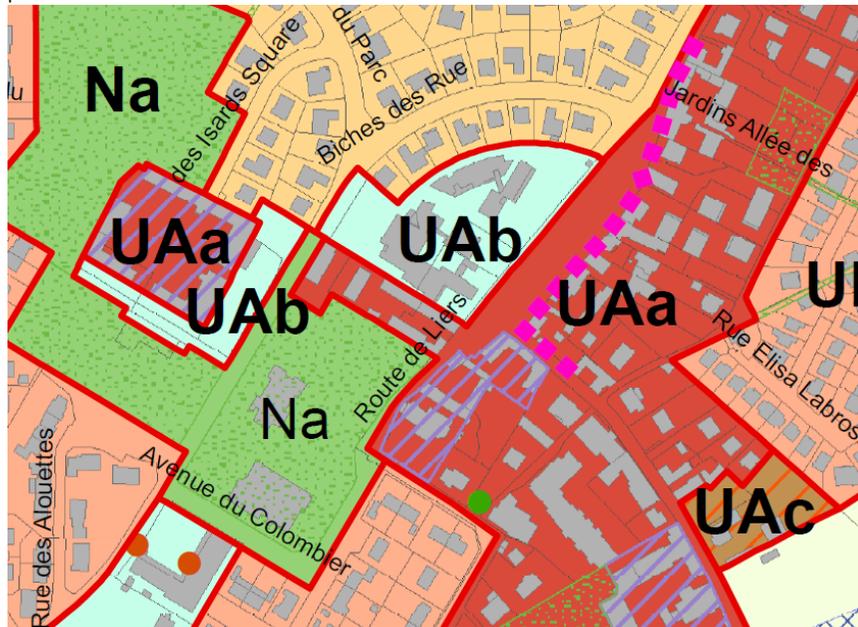
Dans le cadre du projet de la Base 217 (cf OAP), une partie du secteur « entrée de Base 217 » en zone U1a fait l'objet d'un PAPAG. En effet, l'état d'avancement du projet ne permet pas de définir un règlement précis et nécessite un temps de réflexion plus long. Le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution lorsque l'état d'avancement du projet sera suffisamment avancé. Quelques orientations graphiques dans l'OAP sectorielles permettent d'indiquer les pistes de réflexion pour ce site.



 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global L.151-41 du CU

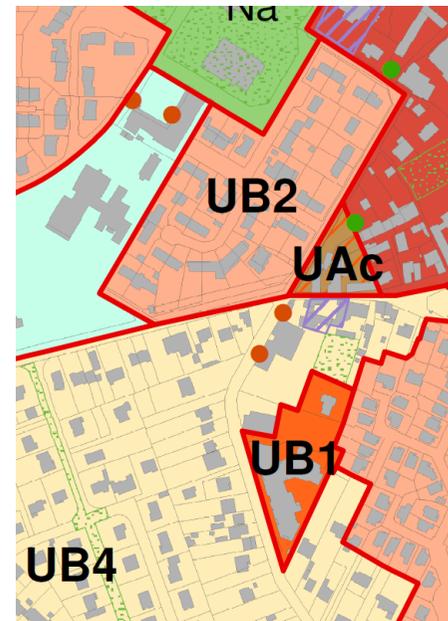
## ➤ Les autres prescriptions graphiques

D'autres prescriptions graphiques existantes ne sont pas impactées par le projet de révision du PLU. Il s'agit du Front bâti remarquable et de l'axe commercial à maintenir localisés en centre-bourg. Il restent conforme au PADD en matière d'aspect architectural et paysager du centre-bourg ainsi que dans la volonté de pérenniser les commerces et services de proximité.



----- Front bâti remarquable L.151-19 du CU

• • • Axe commercial à maintenir L.151-16 du CU



## Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Etat initial	Méthode	Source	Valeur cible indicative	Périodicité
Les espaces naturels protégés	- Superficie des zones N	56 ha	Tableau des superficies du PLU	Commune	Maintien à minima	5 ans
	- Superficie des zones A	213 ha				
	- Superficie des EBC	33 ha				
- Superficie des EPR	16,29 ha					
- Arbre remarquable	2					
	Les continuités écologiques	2 corridors des prairies, friches et dépendances vertes fonctionnelles et 1 à fonctionnalité réduite.	Analyse cartographique et comptage des différents corridors	SRCE	Maintien à minima	A chaque nouveau schéma
	Espace protégé par les ENS	1	Analyse cartographique	ENS	1	A chaque modification
Patrimoine bâti et paysager	- Nombre de monument historique	3	Comptage des monuments historiques et du patrimoine bâti	Mérimée	3	3 ans
	- Nombre d'ensemble bâti remarquable	4		Commune	4	
		Evolution du paysage	A mettre en place	Observatoire photographique des vues emblématiques/patrimoniales	Commune	/

Variable	Indicateur	Etat initial	Méthode	Source	Valeur cible indicative	Périodicité
<b>Objectif démographique et perspective de construction de logements</b>	- Nombre d'habitants	4 140	Analyse des chiffres de l'INSEE	INSEE	Entre 5400 et 5800 habitants à échéance PLU	<b>Annuelle</b>
	- Solde migratoire	-0,1% entre 2013 et 2019 +0,6% entre 2013 et 2018				
	- Solde naturel	2,54 personnes				
	- Taille des ménages	5,8%				
	- Taux de chômage	3,4%				
	- Part des logements vacants	300 depuis 2008				
	- Nombre de logements construits					
<b>Parc résidentiel</b>	- Nombre de logements	1 674	Analyse des chiffres de l'INSEE	INSEE	Entre 550 et 600 logements à échéance PLU	<b>3 ans</b>
	- Part des résidences principales	95,5%				
	- Part des logements vacants	3,4%				
	- Part des grands logements (>T4)	54,8%				
	- Part des petits logements (<T2)	2,5%				
<b>Mixité sociale</b>	- part de logements sociaux	13,4%	Analyse des chiffres de l'INSEE	INSEE	Loi SRU	<b>Annuelle</b>
<b>Variable</b>	<b>Indicateur</b>	<b>Etat initial</b>	<b>Méthode</b>	<b>Source</b>	<b>Valeur cible indicative</b>	<b>Périodicité</b>

<b>Les activités économiques</b>	- Nombre d'emplois dans la zone	3 614	Analyse des chiffres de l'INSEE	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Maintien à minima	<b>3 ans</b>
	- Part d'actifs ayant un emploi	72,9%				
	- Nombre d'établissements actifs	133				
	- Nombre de commerces	84				
<b>Les équipements</b>	Nombre de cimetières	2	Comptage des équipements présents sur la commune	Commune	Maintien à minima	<b>3 ans</b>
	Nombre d'établissements scolaires	1 école maternelle, 1 école élémentaire				
	Nombre d'équipements sportifs	13	Comptage des élèves scolarisés en maternelle et primaire			
<b>La circulation</b>	Les lignes de bus	5	Comptage des lignes de bus traversant la commune	CD 91	Maintien à minima	<b>Annuelle</b>
	Le linéaire d'aménagement cyclable	3,4 km de voiries cyclables	Analyse de la cartographie	IPR		<b>Annuelle</b>

Variable	Indicateur	Etat initial	Méthode	Source	Valeur cible indicative	Périodicité
Les risques et nuisances	Nombres de voies routières bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement des voies départementales	3 voies bruyantes	Arrêté préfectoral	Préfecture de l'Essonne	/	3 ans
	Nombre de jours de faible ou très faible pollution de l'air	78 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air	Indice atmo	airparif	Amélioration de la qualité de l'air	Annuelle
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	8 arrêtés de catastrophe naturelle	Arrêtés de catastrophe naturelle	Prim.net	/	Annuelle
	Exposition au retrait-gonflement des argiles	Exposition moyenne sur toute la commune	Analyse de la carte des risques	Georisque	/	Annuelle
	Nombre d'ICPE Nombre de site BASIAS Nombre de site BASOL Axe de transport de matières dangereuses	6 non seveso 9 sites basias 1 site basol 1 axes TMD	Analyse de la carte des risques			
	Emissions de GES par type d'activité	Résidentiel : 3,4 ktCO2eq Tertiaire : 5,4 ktCO2eq Agriculture : 0,8 ktCO2eq Industrie : 0,7 ktCO2eq	Analyse de la synthèse communale	ENERGIF	Tendre vers une diminution des émissions	Annuelle

		Transports: 15 ktCO2eq				
<b>La gestion de l'eau</b>	qualité de l'eau potable	Indice A de qualité	Fiche communale	Gestionnaire ARS	Maintien à minima	<b>Annuelle</b>
	Quantité d'eau potable consommée	9 137 813 m3 en 2019	Lecture du rapport du gestionnaire	CDEA	/	<b>Annuelle</b>
	Etat des masses d'eau superficielle	Bon état chimique et état écologique moyen	Analyse du rapport du gestionnaire	Agence de l'eau Seine-Normandie	Maintien à minima	<b>Nouvel état des lieux délivré dans le cadre du projet SDAGE Seine-Normandie</b>
	Masse d'eau souterraine	Bon état chimique et quantitatif de la nappe « albien néocomien captif »				
	STEP	Station d'Evry et Valenton conformes en 2022	Rapport annuel d'activités du gestionnaire	Gestionnaire (Syndicat de l'Orge actuellement)	Maintien à minima	<b>Annuelle</b>
<b>Le réseau d'assainissement</b>	Linéaire eaux usées	20,9 km	Rapport annuel d'activité	Gestionnaire	Maintien à minima	<b>Annuelle</b>
	Linéaire eau pluviale	29,9 km				
<b>Les énergies renouvelables</b>	Nombre station de relevage	13				
	Surface utile photovoltaïque	178 796 m <sup>2</sup>	Analyse cartographique du « gisement solaire des toitures franciliennes »	IPR	Maintien à minima	<b>3 ans</b>
	Nombre d'installations	15				
	Consommation énergétique par secteur	Résidentiel : 26 GWh Tertiaire : 45 GWh Agriculture : 3,1 GWh Industrie : 5,8 GWh Transports: 52 GWh	Analyse de la synthèse communale	ENERGIF	<b>Tendre vers une diminution des émissions</b>	<b>Annuelle</b>