



# Introduction

## LE PROJET MUNICIPAL D'EGLY

---

Par délibération en date du 29 juin 2001, la commune d'Egry a prescrit la transformation de son Plan d'Occupation des Sols (approuvé le 29 décembre 1983) en Plan Local d'Urbanisme.

Cette transformation **répond aux soucis de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et traduit la volonté de la commune** de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Ce **document « stratégique » synthétise les enjeux du territoire communal** et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus qui en ont débattu le 27 septembre 2006.

**Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.**

Il doit également permettre à la municipalité :

- de prendre en compte les nouvelles exigences législatives (loi S.R.U., loi sur la Diversité de l'Habitat, loi Urbanisme et Habitat, loi Engagement National pour le Logement, ...) ;
- d'adapter le document d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets communaux, dans le cadre d'un développement durable : habitat, activités, projets routiers, équipements publics...
- de prendre en compte les documents supra communaux (Plan des Déplacements Urbains, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Beauce, Plan Local Habitat, Schéma Directeur Local (SDL) du SIEP SECAM, Projet d'intérêt départemental Essonne 2020, Projet de territoire Arpajon 2015, ...)
- de simplifier et de rendre plus sûrs d'un point de vue juridique nombre des articles du règlement et de ses annexes ;
- de mettre en place une procédure qui permettra de préserver l'identité de la commune.

Située à 40 km au Sud de Paris, à 20 km d'Evry et à 15 km d'Etampes, la commune appartient aux secteurs à dominante « péri-urbaine » situés à proximité des zones urbaines « denses » de la deuxième couronne parisienne.

Entaillée par les grandes infrastructures (RN20 et Ligne RER C4) et occupée à près de 53% par des espaces naturels, la commune a su préserver un environnement de qualité (espaces paysagers et agricoles, et de nombreux espaces boisés). Toutefois, elle est soumise à une pression urbaine et à une demande en constructions de plus en plus forte.

**Le développement de la commune doit donc répondre à des problématiques aussi variées que :**

- Protéger les espaces agricoles, boisés et paysagers et le patrimoine local,
- Prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels et la protection des zones sensibles,
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour développer l'offre de logements et diversifier le parc de logements pour répondre aux attentes de la population locale,
- Faciliter le maintien et le développement de l'activité commerciale dans le centre ville,
- Poursuivre l'aménagement du pôle d'activités de Villelouvette en cohérence avec le SDL,
- Réaliser de nouveaux équipements publics ou apporter des compléments aux structures actuelles,
- Améliorer la circulation et poursuivre le maillage de circulations douces sur le territoire communal,
- Améliorer la desserte de la gare,

**Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de nouveaux équipements que de préservation des espaces verts, de mise en valeur des espaces agricoles et d'une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.**



C'est dans le respect d'**un cadre de vie attractif** que les élus veulent trouver **un équilibre** entre une pression démographique croissante et la nécessité de préserver et protéger ce qui fait l'attrait de la commune.

**C'est pourquoi la municipalité désire maîtriser l'extension de sa zone urbanisée et ne l'autoriser que dans des secteurs adaptés (secteurs d'extension à vocation d'habitat au Sud et à l'Ouest du bourg d'Egly, et à vocation d'activités à l'Ouest du territoire [Villélouvette] et au cœur de l'agglomération [cœur de bourg et secteur d'intermarché]) afin d'éviter une densification anarchique de l'agglomération et répondre au mieux au contexte de développement durable et de renouvellement urbain.**

**La réalisation de cet objectif passe par la mise en place d'actions complémentaires afin de prolonger cette démarche vers la satisfaction des attentes des Aglatiens :**

- 1. Préserver la biodiversité du territoire** : protection et valorisation des espaces naturels remarquables, réhabilitation de l'eau dans la ville...
- 2. Réduire l'étalement urbain et le « mitage »**, en préconisant le « renouvellement urbain » et en permettant la réalisation d'opérations d'aménagement maîtrisées dans la continuité du tissu urbain existant.
- 3. Développer un habitat diversifié**, en prenant en compte les besoins spécifiques des jeunes et des personnes âgées.
- 4. Poursuivre l'effort d'équipement** de la commune.
- 5. Respecter et faire respecter les réglementations** existantes, **et prendre en compte les risques** (inondations, affleurement des argiles, ...).
- 6. Favoriser le développement des circulations douces** pour sécuriser les déplacements, réduire la place de l'automobile dans la ville, en favorisant une gestion harmonieuse des flux de circulation.
- 7. Améliorer la sécurité routière et sécuriser les déplacements** en favorisant les déplacements alternatifs.
- 8. Tendre vers un meilleur équilibre « habitat / emplois »**, en permettant l'extension du pôle d'activités de Villélouvette conformément aux dispositions du document d'urbanisme supra-communal, en pérennisant et en facilitant le développement de l'activité commerciale dans le centre ville (faciliter son accessibilité, en améliorant notamment la répartition et le fonctionnement du stationnement ; favoriser l'implantation de petits commerces en ouvrant des possibilités pour des locaux commerciaux), en pérennisant l'activité agricole sur le territoire (en prenant en compte les pratiques des agriculteurs dans les aménagements divers et en favorisant une gestion environnementale, ...)
- 9. Traiter les principaux espaces publics**, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser l'image de la commune.
- 10. Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et naturels** de la commune.



## LEXIQUE

- EBC :** Espace Boisé Classé.
- ENL :** Engagement National pour le Logement
- ENS :** Espace Naturel Sensible.
- PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- PDU :** Plan de Déplacement Urbain.
- PLU :** Plan Local d'Urbanisme.
- POS :** Plan d'Occupation des Sols.
- PPRI :** Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations.
- SDL :** Schéma Directeur Local.
- SRU :** Solidarité et Renouvellement Urbains.
- UH :** Urbanisme et Habitat
- ZAC :** Zone d'Aménagement Concerté.
- ZNIEFF:** Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique.



*L'objectif principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de permettre une évolution dans le respect d'un équilibre entre urbanisation, maintien des espaces naturels et exploitation des espaces agricoles.*

## **6 GRANDS OBJECTIFS**

- 1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES NATUREL ET BATI DE LA COMMUNE**
- 2. POURSUIVRE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE**
- 3. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS**
- 4. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**
- 5. REDUIRE LES NUISANCES ET LES RISQUES**
- 6. ENRAYER LE DECLIN DEMOGRAPHIQUE ET LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

# 1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES NATUREL ET BÂTI DE LA COMMUNE

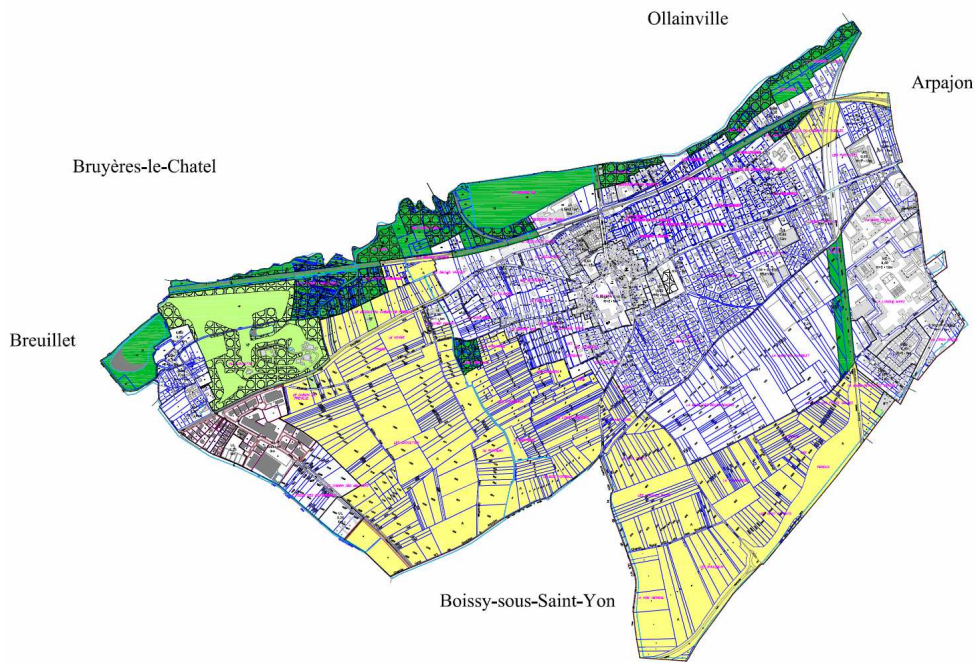
L'objectif de la Municipalité est de garantir un cadre de vie agréable aux Aglatiens :

- en protégeant **les espaces agricoles et naturels** ;
- en préservant **le patrimoine local** ;
- en protégeant **les espaces naturels « sensibles »** ;

## ① En protégeant les paysages agricoles et naturels

Les 395 hectares que recouvre la commune d'EgLY se situent sur la rive droite de la vallée de l'Orge, ils constituent un territoire intermédiaire à la croisée de trois grandes régions naturelles de l'Essonne. D'un point de vue régional, la commune se localise à l'extrémité Sud-Ouest de la plaine de la Brie, au pied du plateau de la Beauce. EgLY est séparée de la grande région naturelle de l'Hurepoix par la vallée de l'Orge, point de confluence de trois cours d'eau qui remontent vers le centre du bassin parisien.

Plus de la moitié du territoire communal est occupée par des espaces naturels (espaces agricoles et naturels boisés). La commune constitue en effet un « poumon vert » à l'échelle de la communauté de communes.



### **Les espaces agricoles**

Une grande partie du territoire communal est concernée par des terres agricoles qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie de la commune (145ha soit près de 37%). Elles seront protégées par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.

### **Les espaces naturels**

La commune est bordée sur sa limite Nord par un massif boisé (le long de l'Orge). Il fait l'objet d'une protection par un classement en N et pour une grande partie d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des espaces boisés classés.

### **Mise en place d'un espace « tampon » le long de la RN20**

La commune souhaite que dans le cadre de son urbanisation soit pris en compte la volonté de préserver les habitants des nuisances liées au passage d'infrastructures bruyantes. Ainsi est maintenue une bande N à l'interface de la zone d'équipements existante et la RN20 afin de proposer un espace « tampon » favorable à la réalisation de la future zone d'urbanisation et aux habitants déjà présents.



### **Les espaces boisés classés**

La commune est occupée par des massifs boisés qui font l'objet d'une protection par un classement en N et pour une grande partie d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des espaces boisés classés (EBC).

### **② En préservant le patrimoine local**

#### **...par la prise en compte de la protection des sites et des bâtiments historiques**

Un double objectif de **protection** et de **valorisation** pour les projets situés dans les périmètres de protection reportés au plan des servitudes. Ils sont dès lors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

#### **... la préservation des caractéristiques du bâti ancien vestige du passé de la commune**

On le retrouve dans **la zone UA** qui caractérise le cœur de ville de la commune.

Il s'agit d'un habitat traditionnel (continu et à l'alignement).

Toutefois, tout projet qui mettrait en avant une architecture plus contemporaine et/ou intégrant des dispositifs liés aux énergies renouvelables pourra être étudié et accepté s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. (Cette disposition se retrouve sur l'ensemble du territoire communal).

### **③ En protégeant les espaces naturels « sensibles »**

L'objectif est de prendre en compte l'ensemble des protections réglementaires du cadre naturel (dont les berges des cours d'eau (vallée de l'Orge), les milieux humides, les Espaces Naturels Sensibles, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ...) mais aussi de définir clairement les limites de l'urbanisation et d'assurer une transition entre les espaces construits ou à construire et les espaces naturels adjacents.

Ainsi, pour les 2 secteurs à urbaniser à court/moyen termes (zones AUB1 et AUB2 à vocation d'habitat) une réflexion particulière sur les franges de chacune des opérations en lien avec un espace naturel devra être menée en amont de toute urbanisation.

Des orientations particulières pourront être exigées au travers de cahier de prescriptions paysagères démontrant une insertion cohérente des futures opérations d'ensemble dans leur environnement (traitement de fond de parcelles privées, traitement de coulées vertes spécifiques, ...).



## 2. POURSUIVRE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE

### ① En réalisant de nouveaux équipements publics destinés à la population

Il s'agit notamment de renforcer le pôle central du centre ville et de prévoir une évolution de l'offre de services à la population au regard de l'évolution démographique souhaitée par les élus. Création d'une RPA et d'une MAPA dans la zone à urbaniser AUB1. Prévoir les emprises nécessaires dans la zone d'équipements actuelle du stade pour un futur équipement à échelle communautaire

### ② En prévoyant des emplacements réservés pour accueillir à terme de nouveaux équipements

A travers le PLU, il est réservé un certain nombre de sites en vue de leur aménagement public nécessaire aux futurs équipements (cimetière, extension école, ...) et aux espaces publics (dispositif anti bruit lié à la RN20, ...)

## 3. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

*Il s'agit de mettre en place une politique en faveur de **déplacements plus sécuritaires**. De **hiérarchiser la voirie** à l'échelle du territoire communal.*

*De nombreux **chemins piétonniers** existent sur le territoire. Cependant, il n'existe pas toujours de continuité entre les différents secteurs aménagés ou fréquentés.*

*A terme, la municipalité envisage d'améliorer cette situation grâce à la poursuite de la politique des « circulations douces ».*

### ① En maîtrisant les flux automobiles

A terme, l'objectif est de sécuriser les flux automobiles :

- en intégrant la création de nouvelles voies constituant autant d'alternatives au réseau existant, (création d'une voie principale dans la zone à urbaniser AUB1 qui permettra de désengorger les rues du centre ville),
- en limitant les trafics supplémentaires sur les voies inadaptées, en prévoyant un plan de circulation cohérent dans les nouveaux quartiers, en continuant à éviter les voies en impasse et en favorisant les échanges entre les quartiers, en hiérarchisant le réseau de voirie,
- En renforçant les exigences de stationnement sur l'ensemble de la commune de façon à limiter le stationnement encombrant sur les espaces publics (pour les commerces en centre ville notamment) et à privilégier l'utilisation des circulations douces (en encourageant le stationnement des vélos sur voirie par exemple).

### ② En renforçant le réseau de circulations douces

L'objectif est d'établir à l'échelle de la Ville et du territoire intercommunal, un maillage complet de circulations douces (piétonnes et/ou cyclables) permettant de relier tous les quartiers entre eux et de favoriser un accès sécurisé vers les pôles d'attraction de la commune (écoles, stade, commerces espaces verts et forêts) ou des communes limitrophes.

Cela se traduit dans le PLU par :

- la sauvegarde et la signalisation des tronçons existants,
- la réalisation de nouveaux tronçons dans les futurs quartiers,
- la prise en compte des objectifs du Plan Local de Déplacements par la mise en œuvre en commun d'un schéma des itinéraires cyclables, ...



### ③ En réfléchissant avec les autres partenaires aux intermodalités

L'objectif vise notamment la réflexion autour du potentiel qu'offre le pôle de la Gare. (Proposer la mise en place de stationnement cycle abritées, ...).

L'amélioration de la desserte ferroviaire, les possibilités de développement économique du pôle de Villelouvette ou d'Intermarché, la création de zones à urbaniser à vocation d'habitat sont autant d'enjeux pour une réflexion approfondie sur le fonctionnement de la Gare.

## 4. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

*La politique de développement économique qui repose sur trois objectifs :*

- en permettant l'**extension du pôle d'activités de Villelouvette**, conformément aux dispositions du document d'urbanisme supra-communal ;
- en pérennisant et en facilitant le **développement de l'activité commerciale dans le centre ville** ;
- en pérennisant et en diversifiant l'**activité agricole** sur le territoire.

### ① En permettant l'extension du pôle d'activités de Villelouvette

La municipalité accentue ici l'orientation économique du site en conformité avec le document supracommunal (SDL).

Il est prévu dans le cadre du PLU de développer les activités économiques sur la zone UI, dans le prolongement de la zone d'activité existante (classée UI).

### ② En pérennisant et en facilitant le développement de l'activité commerciale dans le centre ville

Le PLU prévoit de faciliter son accessibilité, en améliorant notamment la répartition et le fonctionnement du stationnement. Il permet également de favoriser l'implantation de petits commerces en ouvrant des possibilités pour des locaux commerciaux.

### ③ En pérennisant l'activité agricole

- **Par le maintien des cultures et activités agricoles** diverses en préservant et protégeant les terres et ensembles de qualité notamment sur le plateau.

Le PLU devra également intégrer les besoins des actifs travaillant à proximité (accès et desserte, passage des engins agricoles, ...)

- **Par l'adaptation aux pratiques des agriculteurs et l'anticipation de leurs nouveaux besoins.**

Le PLU doit permettre la diversification de l'activité agricole en favorisant également une gestion environnementale.



## 5. REDUIRE LES NUISANCES ET LES RISQUES

L'objectif de la Municipalité est de garantir un principe fondamental de « précaution », qu'il soit lié à des dispositions réglementaires ou non. Il s'agit notamment de prendre en compte :

- les **risques inondations** ;
- les problématiques d'**affleurement des argiles, risques industriels, ...** ;
- l'ensemble des **servitudes d'utilité publique** ;
- les autres principes de précaution ...

### ❶ Contraintes liées aux Risques Inondations

Il n'existe pas de dossier réglementaire de type « Plan de Prévention des Risques Inondation » sur ce tronçon de la vallée de l'Orge, cependant, la commune située sur la rive droite de ce cours d'eau, doit s'inscrire dans la démarche de diminution de la vulnérabilité des habitants face à l'inondation au côté de l'Etat en prenant en compte les niveaux de plus hautes eaux connues sur son territoire.



### ❷ Prise en compte des affleurements des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En effet, les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

### ❸ Prise en compte du plan des servitudes du PLU

Extrait du Plan :





#### ④ **Les risques industriels**

Recensés au rapport de présentation, il s'agit des activités humaines et, en particulier, de certains sites industriels qui présentent des risques d'accidents majeurs (incendie, explosion, émanation de nuages toxiques, pollution accidentelle des eaux). Les procédés de fabrication, la nature des produits fabriqués ou stockés, la situation même de l'entreprise (plus ou moins proche de lieux habités, de voies de communication importantes...) sont des éléments à prendre en compte.

#### ⑤ **Les autres principes de précaution ...**

Ceux-ci peuvent concerner l'air, les nappes phréatiques, les cavités souterraines, les nuisances sonores liées au passage d'infrastructures terrestres à fort trafic, les sites archéologiques, le saturnisme, les itinéraires de transports de matières dangereuses, ... Il s'agit pour chaque problématique de pouvoir sensibiliser et informer l'ensemble des partenaires et habitants.

#### ⑥ **Maîtrise de l'urbanisation sous les lignes à haute tension ...**

Le PLU prévoit une bande AUB1(n) au cœur de la zone à urbaniser de la Mare aux Bourguignons afin de prendre en compte une zone « inconstructible » permettant de protéger les futurs habitants.

## **6. ENRAYER LE DECLIN DEMOGRAPHIQUE ET LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

*L'objectif est de mener une politique de développement globale et sans à-coup à l'échelle de la commune.*

- **maîtriser** la densification urbaine en affirmant une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée ;
- prévoir **une offre diversifiée et créer des logements sociaux** au regard de la loi Solidarité Renouvellement Urbains ;
- **affirmer le caractère qualitatif** des différentes opérations ;
- **répondre aux besoins** de la population.

#### ① **En atteignant un objectif global d'environ 6 500 habitants à l'horizon 10-15 ans**

A travers cet objectif, la municipalité entend enrayer le phénomène de baisse du taux de croissance démographique enregistré sur le territoire.

Ainsi, **une perspective d'évolution démographique maîtrisée** permettra à la municipalité, d'adapter ses équipements publics et ses services, de répondre à l'optimisation nécessaire de leur fonctionnement et de satisfaire aux besoins qui seront engendrés.

#### ② **En répondant à un besoin de mixité des fonctions urbaines**

Pour cela, la commune souhaite anticiper et renforcer l'attractivité de la commune en terme :

- d'activités (rééquilibrage du ratio habitat/emploi)
- de logements par la réalisation de programmes adaptés aux évolutions sociales constatées et à la demande croissante de la part de :
  - **jeunes décohabitants** qui souhaiteraient rester ;
  - **familles primo-accédantes** souhaitant profiter du cadre de vie offert par Egly ;
  - **ménages établis ou retraités** recherchant le confort d'une « ville à la campagne »

Pour répondre à cette diversité, les moyens mis en œuvre sont d'intégrer en amont des projets : un secteur locatif à développer, des maisons de villes à réaliser et des pavillons de taille moyenne sur des lots libres à développer.



### ③ Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps

Le Conseil Municipal souhaite que le développement urbain de la commune soit phasé dans le temps (afin de limiter les impacts des futures constructions sur les équipements publics existants).

Le souhait des Elus est que l'urbanisation des sites se fasse en différentes tranches opérationnelles afin de préserver les grands équilibres communaux (notamment au niveau des équipements publics et de la réalisation des réseaux). Pour cela, les sites à vocation principale d'habitat urbanisables à court/moyen termes dans le cadre du présent dossier sont les secteurs AUB.

Il est à noter que la zone « AU » sont des secteurs dont le règlement du PLU impose une urbanisation dans le cadre d'une procédure adaptée du document d'urbanisme et d'un aménagement sur la totalité du périmètre et cela à long terme.

En d'autres termes, elles ne sont urbanisables que sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU en l'état actuel du règlement.

#### ④ Par une politique volontariste en faveur :

- de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune (location / primo accession / accession),
- d'un ajustement de l'offre et de la demande (réduction de l'inadéquation entre augmentation des petits ménages et offre de grands logements, ...),
- de la réalisation de logements diversifiés (typologies bâties et de financements) répondant à une demande variée (logement locatif, petits collectifs, maisons de villes, maison individuelle),
- d'une urbanisation progressive et maîtrisée permettant de phaser les extensions préconisées,
- de contraintes d'intégration urbaine, architecturale, et paysagère imposées aux futurs arrivants,
- de dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

#### ⑤ Par le choix de sites renforçant la cohésion du bourg d'Egry

La municipalité a choisi pour cela :

- d'ouvrir progressivement à l'urbanisation les secteurs **en continuité du bâti existant**
- **de valoriser l'entrée de Ville** depuis l'axe structurant de la RD192 (route de Dourdan)

Ainsi, le PLU permet, **à court/moyen termes**, dans le cadre d'opérations intégrées au fur et à mesure à leur environnement, l'urbanisation des sites AUB1 et AUB2 intégrant de nouvelles voies de circulations (véhicules, piétons, ...)

Enfin, **à plus long terme**, et dans le cadre de l'absorption d'une évolution urbaine et démographique qui reste à définir, les secteurs AU devraient être les plus appropriés.

**La commune veillera, au fur et à mesure des opérations, à l'intégration de nouvelles voies de circulations interquartiers.**