



## **COMMUNE D'ITTEVILLE**

# **DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'ENTREE DE VILLE SUD-EST**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE  
CONCERTATION AVEC LES  
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**



REÇU

18 MAI 2018

PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

MAIRIE D'ITTEVILLE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES**

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION SUD ESSONNE

Affaire suivie par :  
Johanna Obidol  
Tél. : 01 60 76 34 90  
Mél : johanna.obidol@essonne.gouv.fr

Étampes, le 16 MAI 2018

La Sous-Préfète d'Étampes

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
91760 ITTEVILLE

**Objet : Procédure Déclaration de Projet – entrée de ville Sud**

Par courrier, reçu en sous-préfecture le 19 mars 2018, vous m'avez notifié la délibération du conseil municipal, en date du 15 mars, prescrivant une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure, engagée par la commune conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, concerne la réalisation d'un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général qui nécessite d'ajuster les dispositions réglementaires du PLU opposable (articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du code de l'urbanisme).

Ce projet doit être réalisé sur un terrain situé en entrée de ville sud, le long de la Route Départementale 449, actuellement occupé par une station service en cessation d'activité. En l'absence du dossier afférent et de précisions dans la délibération sur la nature et l'importance du projet envisagé, je souhaite vous faire part des points de vigilance suivants à prendre en considération pour l'élaboration du dossier de déclaration de projet :

- en application de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

- en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera soumise à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme.

- la station service devra faire l'objet d'une cessation d'activité conformément aux dispositions de l'article R. 512.66-1 du code de l'environnement et, préalablement à la construction des bâtiments, les futurs constructeurs devront s'assurer que toutes les mesures liées au changement d'usage ont été prises (dégazage des cuves, dépollution des sols...).

- le terrain étant situé en contrebas de la butte d'Itteville, les risques de ruissellement, phénomène déjà observé sur le secteur, devront être pris en compte et des dispositions particulières concernant la gestion des eaux pluviales pourront être prescrites.

- en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, il convient de mettre en perspective ce nouveau secteur de développement avec les capacités actuelles et futures du réseau d'assainissement et de la station d'épuration qui accueillera les effluents liés à la réalisation de ce projet. L'assainissement de la commune d'Itteville est assuré par la station d'épuration de *Marolles-Saint-Vrain 2*. Le système d'assainissement a été jugé non conforme au titre de la directive eaux résiduaires urbaines depuis 2013. La station reçoit un volume trop important d'eaux claires parasites par les réseaux de collecte. Au regard des rejets trop importants d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel, une résolution des insuffisances actuelles à traiter l'ensemble des eaux usées déjà collectées devra donc être un préalable à toute perspective de raccordement de nouvelles habitations.

- préalablement à la mise en œuvre du projet, l'accès à partir de la route départementale 449 devra recueillir l'accord préalable du Conseil Départemental, en sa qualité de gestionnaire de la route.

- le site étant éloigné du centre bourg, un soin particulier devra être apporté pour répondre aux enjeux de déplacements en général et à la continuité piétonne avec le centre-ville.

- un soin particulier devra également être apporté à l'intégration paysagère de ce projet situé en entrée de ville et en site inscrit de la vallée de la Juine. Les futures autorisations d'urbanisme relatives aux constructions devront notamment recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (avis simple sur les constructions et avis conforme sur les démolitions). La densité prévue devra être adaptée au contexte pavillonnaire afin de ne pas créer une rupture brutale par rapport aux formes urbaines environnantes.

J'attire votre attention sur le fait que dans un souci de cohérence du développement communal, ce projet gagnerait à s'inscrire dans la révision générale du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en perspective les questions les plus transversales comme l'insertion urbaine des nouveaux logements, les déplacements, la valorisation des entrées de villes (objectif 1-4 du PADD, débattu en conseil municipal du 21 juin 2017) et la capacité du système d'assainissement, comprenant la station d'épuration et les réseaux.

Si vous souhaitez poursuivre la procédure de Déclaration de Projet, le dossier devra prendre en compte les éléments sus-visés et être transmis à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) préalablement à l'examen conjoint portant sur la mise en compatibilité du PLU. Le procès verbal de l'examen conjoint, reprenant l'ensemble des avis des PPA, sera joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout élément complémentaire.

La Sous-Préfecte d'Etampes



Florence VILMUS

# COMPTE-RENDU

## Examen conjoint du 24 mai 2018

### Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

#### Présents :

Monsieur le Maire d'Itteville – Alexandre SPADA  
Madame le Maire de la Ferté Alais – Mariannick MORVAN  
SIAM URBA – Gilles QUERE  
Service Urbanisme Itteville – Marine DELAUNAY  
Mairie de la Ferté Alais – Camille CRONIER  
SIARCE - Marie PERROT  
DDT Essonne – OBIDAL Johanna  
DDT Essonne – Chloé HARDOUIN  
DDT Essonne – Jocelyne SELVA  
CCVE – Martine CAILHAU

#### Absents Excusés :

UDAP – Catherine JOANNY  
DGAC Nord (aviation civile) Athis Mons  
DRIEE  
Service Infrastructure de la Défense IDF  
Inspecteur de l'armement poudre et explosifs  
RTE

#### Début de l'examen conjoint :

Tour de table, présentations.

Monsieur le Maire de la Commune d'Itteville présente le contexte dans lequel s'inscrit le projet sur le site de l'ancienne station-service dit des « 4 Dromadaires », partie Sud de la Commune, entrée de ville.

Il s'inscrit dans le cadre d'une anticipation de production de logements sociaux afin de se conformer aux obligations prévues par la loi SRU en la matière. A ce jour, la Commune compte environ 6 % de logements sociaux. Mennecy est en phase d'expansion démographique et atteindrait les 15 000 habitants. Par voie de conséquence, cela conduira la Commune à produire des logements sociaux pour atteindre le seuil des 25%. A défaut, le constat de carence sera prononcé par les services de l'Etat et des pénalités financières seront répercutées sur les administrés par la hausse des impôts. En sus de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la Collectivité doit prendre en compte un phénomène qui ne cesse de croître ; celui du desserrement des ménages. En effet, sur la Commune d'Itteville il est constaté une baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution s'explique par de nouveaux comportements sociaux tels que la progression des séparations, l'augmentation du nombre de personnes célibataires, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population ou même, la

décohabitation des jeunes. On recense aujourd'hui environ 400 demandes de logements en attentes sur la Commune. Ce phénomène rend nécessaire une construction de logements pour permettre à population égale de loger plus de familles.

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la Commune sont liés par une convention de veille et d'intervention foncière. C'est dans ce cadre qu'il s'est porté acquéreur de l'emprise foncière objet de la présente déclaration de projet.

Monsieur le Maire, après avoir énoncé les points d'un courrier de Madame la Sous-Préfète de l'Essonne lors de la réception de la délibération prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité, apporte des éléments de précisions :

- Intérêt Général du projet : production de logement sociaux pour atteindre le seuil des 25% de logements sociaux suite à la loi SRU (la Commune n'en compte que 6% environ) et accompagner le parcours résidentiel en proposant des offres qualitatives (environ 400 demandes annuelles insatisfaites sur la Commune).
- Evaluation environnementale : la DRIEE a été saisie pour émettre un avis.
- Cessation d'activité de la station-service : la DRIEE nous indique que le dossier est prêt. Les services de la DRIEE n'ont besoin que de la délégation de signature suite au changement de préfet pour pouvoir les signer directement.
- Ruissellement : cela sera démontré et pris en compte par l'enquête environnementale et le projet.
- Route départementale : le Département a été consulté pour émettre un avis et sera consulté dans le cadre du permis de construire.
- Cheminement piéton : il sera prévu un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le bourg. La Commune poursuivrait le cheminement qui sera réalisé par la CCVE (ce point sera développé ultérieurement).
- Site Inscrit de la Vallée de la Juine : Le permis de démolir a obtenu l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France (avis conforme). Dans le cadre du permis de construire, l'ABF sera obligatoirement consulté pour émettre un avis qui sera quant à lui, simple. Monsieur le Maire lit le mail de Madame JOANNY et ses observations qui sont les suivantes :

*« [...] Je ne suis pas opposée à la construction sur cette parcelle, cependant celle-ci est située en site inscrit et en entrée de ville. L'opération projetée doit s'insérer sans heurt dans ce site protégé et être à l'échelle des constructions environnantes. Je vous demanderai de bien vouloir étudier la possibilité de construire des petits collectifs R+1+C avec des toits en pentes afin que cette opération puisse prendre place harmonieusement dans cet environnement. (Dans les documents de la notice de présentation les perspectives présentées sont visiblement sous dimensionnées afin d'atténuer la hauteur finale de la construction projetée). Un bon exemple serait les collectifs sociaux qui ont été construits sur la commune près de l'église par la SA HLM l'Athégienne. »*

### >Mairie de la Ferté Alais

Relève que le projet prévoit la construction d'un bâtiment de logements collectifs volumineux, venant s'ajouter à ceux des anciens silos, et ce, au milieu d'un tissu pavillonnaire, ne semble pas être approprié.

#### > Commune d'Itteville

Rappel du besoin de production de logements sociaux sur la Commune (loi SRU) en offrant un parcours résidentiel de qualité aux administrés sous peine de pénalités financières en cas de non-respect, ce qui n'est pas envisageable.

Le site est actuellement pollué notamment par des hydrocarbures et la présence d'amiante est relevée sur les bâtiments ce qui dégrade fortement l'environnement.

Le tissu pavillonnaire existant souffre d'un voisinage peut attrayant par la présence d'un bâtiment dégradé et pollué.

L'aspect architectural est peu valorisant pour une entrée de ville. La requalification et la revalorisation de cette emprise foncière ne peut être que positive et tendre vers un aménagement urbain de qualité, tout en l'intégrant au centre bourg par des cheminements piétons. Inévitablement les sols et les bâtiments seront assainis par la dépollution et le désamiantage dans le cadre du futur projet d'aménagement.

Il est dommageable de noter qu'un exploitant agricole ait abattu de magnifiques arbres en bordure de la RD449, a proximité de la station-service.

Dans le cadre du futur permis de construire, un paysagiste sera associé afin que soit recréé un espace boisé et des espaces verts harmonieux et conviviaux sur l'emprise foncière.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est en cours sur la Commune. Il intégrera des OAP afin de densifier les dents creuses en encadrant strictement la constructibilité.

#### >DDT :

Le secteur de la Butte est dans le PADD actuel en « espace très peu dense ». Le PLU actuel encadre strictement les évolutions sur ce secteur et les extensions sont mesurées. Il est noté que seulement 30% du secteur est dense.

La DDT revient sur les points abordés dans la lettre de Madame la Sous-Préfète et fait part de son avis réservé quant à la déclaration de projet. D'une part, l'intérêt général doit être davantage argumenté dans le dossier, même si la production de logements sociaux et son anticipation n'est pas contestée. Par ailleurs, il est précisé que suite au recensement de 2019 de la Commune de Mennecey, il est probable que les services de l'Etat feront parvenir à la Commune le nombre de logements sociaux à produire avec les obligations triennales. Ce chiffre tiendra donc compte du nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

La DDT informe qu'il y aura une évaluation environnementale.

La DDT précise que la densité moyenne sur la commune est de 0,5 habitants / Ha ; le projet prévoit 172 hab / Ha.

Concernant la cessation d'activité, il conviendra de prendre en compte également les mesures de dépollution et d'usage.

Par ailleurs, ne figure pas dans le dossier, la question de l'assainissement non collectif et la prise en compte des ruissellements. La DDT doit être confortée dans la prise en compte de ces éléments.

Il est préférable d'avoir une réflexion à l'échelle du territoire et une vision globale pour les difficultés rencontrées avec l'assainissement.

#### >Commune d'Itteville

Il est précisé que la révision du PLU sera parachevée une fois les 2 déclarations d'utilité publiques – Réserves Foncières seront déclarées d'utilité publique. Concernant la DUP – Réserve Foncière « La Garenne » les services de la DDT ont été consultés en février 2018 pour émettre un avis, en vain. De ce fait, aucune enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ne peut être lancée.

Il est précisé que les réflexions urbanistiques menées sur la Commune ne se concentrent pas toutes sur un même tènement foncier. Il est rappelé le lancement de 2 Déclarations d'Utilité Publiques de type réserves foncières sur la Commune, représentant environ 10 hectares. Cependant, aucune des deux DUP n'a pour le moment été approuvée administrativement. La Commune doit construire environ 800 logements. A ce jour, l'emprise foncière de la station-service est le seul foncier disponible permettant de produire des logements, cette aubaine a été saisie par la collectivité.

L'acquisition de ces terrains doit être perçue comme une réelle opportunité qui s'est présentée à la Commune. Cette emprise foncière située en entrée de ville sera revalorisée et requalifiée, venant ainsi supprimer de véritables verrues architecturales en entrée de ville Sud (anciens silos, station-service). Pour se faire, la modification du règlement du PLU doit intervenir (présente déclaration de projet) et ce, de manière concomitante à la révision du PLU.

Le PLU opposable sur la Commune a été approuvé en 2006. Au moment de son élaboration, le secteur de la Butte était faiblement construit. Cependant, plusieurs permis de construire ont été autorisés au fil des années, venant densifier le secteur, notamment au regard de l'application de la loi ALUR encourageant la densification. La prise en compte de la réalité du territoire doit être intégrée à toute évolution de zonage. Le chiffre énoncé 0,5 habitants / ha semble anormalement bas et ne correspond pas à la réalité actuelle et aux transformations opérées au fil du temps (pour mémoire, la densité moyenne d'habitants par km<sup>2</sup> est de 542 en 2012).

Il est souligné l'importance d'avoir une cohérence dans les documents d'urbanisme, notamment les documents supra communaux tel que le SCOT de la CCVE en cours de révision avec lequel le PLU devra se conformer.

Compte tenu des espaces boisés des parcelles du secteur de la Butte, de l'existence de parcelles exigües et de la nature des sols, un SPANC est difficile.

#### >SIARCE :

Contexte communal : l'enquête publique relative au zonage d'assainissement terminée.

Le 3 janvier 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France a émis son avis sur le projet de zonage d'assainissement d'Itteville.

Le commissaire enquêteur, a délivré un avis favorable sans réserve au projet.

Le zonage d'assainissement sera présenté au bureau syndical du SIARCE.

Le secteur est en zone ANC.

Le SIARCE, la Communauté d'Agglomération de Cœur d'Essonne et la Communauté de Commune du Val d'Essonne ont validé une démarche conjointe de réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pour l'ensemble du bassin de collecte-épuration de la Station de Traitement des Eaux Usées de Marolles-Saint-Vrain.

Le SDA est l'occasion d'étudier les possibilités de raccordement de nouveaux secteurs (secteur urbains existants ou projet d'extension urbaine) tel que ce projet.

Pas de réseaux d'eau pluviale attenante à la parcelle. Le principe est : gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les toitures végétalisées permettraient un stockage et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de prendre en compte l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments car cela impactera le calcul ANC et ce qui est contrôlé.

Point de vigilance sur la défense incendie.

Des débats avec la DDT et le Siarce, il est envisageable d'avoir un ANC dans un premier temps, puis, le raccordement par la suite, en attendant la gestion de la station d'épuration de Marolles Saint-Vrain. Cela peut faire l'objet même d'une prescription. Le SIARCE engage une réflexion sur ce point pour étendre le schéma d'assainissement. Sous réserves de faisabilités techniques.

Le réseau en dn 200 est alimenté par la station de surpression de la Butte d'Itteville.

Alimentation en eau potable peut être assurée pour 125 logements (bâtiment 8mde haut), le cabinet vétérinaire et médical. Le Siarce doit connaître les besoins concernant la défense incendie pour indiquer si les réseaux peuvent assurer l'alimentation (pression, débit, durée).



Il est à rappeler que les ouvrages actuels assurent la défense incendie de la zone commerciale et l'aire d'accueil.

Il est rappelé que le règlement SDA de 2010 prescrit :

« zone de limitation du ruissellement : il est proposé d'inscrire l'ensemble de la commune en zone de limitation de débit ; la valeur retenue est celle adoptée par le syndicat de la Juine et de ses affluents, de 1,2 l/s/ha pour une pluie 20 ans de 59 mm ; cette valeur s'applique à toute nouvelle construction sur la commune, et incite à l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ».

>Commune d'Itteville

La Commune est propriétaire d'une parcelle pour l'ANC située en zone Agricole du PLU de l'autre côté de la route départementale. La question se pose de savoir à la fois, si la commune peut franchir une route départementale, et si le règlement de la zone A le permet.

L'idée selon laquelle les toitures végétalisées permettraient un stockage et une meilleure gestion est partagée.

Concernant la station d'épuration de Marolle Saint-Vrain, une Commune, en l'espèce celle d'Itteville, ne peut être tributaire des problématiques rencontrées et des malfaçons avérées d'une station d'épuration qui relève de la responsabilité même des syndicats et autres constructeurs de celle-ci, dès sa conception. Il en est de même pour l'entretien de cette station. Une étude sera réalisée en 2019 afin de déterminer si un ANC est possible ou si une extension et transformation de zonage est nécessaire (cf. courrier du SIARCE joint).

>DDT :

Problème d'échelle du projet. Opportunité à mettre autant de projet en LLS en entrée de ville. Rallèlement du site avec le centre-bourg. Dans le dossier il y a des éléments insuffisants relatifs à l'ANC : où est-il prévu ? comment est-il envisagé ? Quel cheminement est-il prévu pour rallier le projet au centre-bourg ?

>Commune d'Itteville

La Commune s'assurera de la faisabilité technique du projet au regard de l'assainissement et ruissellement. Il est rappelé que la Commune va acquérir 7 000 m<sup>2</sup> de terrains naturels situés en amont de la butte pour réaliser un bassin tampon pour juguler l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre de la transition énergétique, un réseau d'alimentation en eau chaude sera mis en place grâce à l'exploitation d'un gisement de chaleur fatale.

Il est prévu de créer un cheminement doux sécurisé, jusqu'au centre bourg. Cette voie piétonne viendrait dans le prolongement de celle qui serait portée par la CCVE. De ce fait, ce projet viendra parachever les futures circulations piétonnes le long de la RD449.

On examinera plus particulièrement l'évolution de l'îlot central afin de casser la vitesse sur cet axe.

**>CCVE :**

Pas de réserves pour la requalification en entrée de ville.

La révision du SCOT sera lancée fin juin début septembre.

La compétence habitat pourrait aller à la CCVE dans le cadre d'un PLH-I, un travail allant de ce sens pourrait être mené.

A ce jour, aucune ligne de bus sur cet axe mais il est prévu que la ligne La Ferté Alais / Cerny emprunte la RD449 ce qui implique des bus aux ¼ d'heures. Le secteur de la présente déclaration de projet sera donc desservi en transport en commun.

**>Commune**

La requalification du site ne peut être que vertueuse et ce, à plusieurs égards ; dépollution, amélioration des moyens de transports en communs, amélioration de l'aspect visuel de l'entrée de ville, cheminements piétons, sécurisation, espaces verts.

Ce projet de construction de logements induira la création d'un cheminement piéton ce qui permettra de pallier à un problème récurrent d'évacuation des eaux pluviales en busant un fossé dans lequel viendra s'écouler les eaux pluviales.

Les axes de voiries départementales, présentant souvent des vitesses excessives, impliqueront la création de trottoirs PMR pour sécuriser les futurs cheminements piétonniers du secteur. Ces derniers viendront relier les futurs trottoirs PMR situés rue Jean Giono, ceux du Stade et enfin, ceux du centre-bourg.

Fin de réunion

\*\*\*\*\*

Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau

  
**Siarce**

58-60 rue Fernand Laguide  
91 100 CORBEIL-ESSONNES  
Tel : 01 60 89 82 20  
Courriel : [siarce@siarce.fr](mailto:siarce@siarce.fr)  
[www.siarce.fr](http://www.siarce.fr)

Corbeil-Essonnes, le 25 mai 2018

Monsieur Alexandre SPADA, Maire  
HOTEL DE VILLE  
103 rue Saint Germain  
91 760 ITTEVILLE

Objet : raccordement aux réseaux d'assainissement collectif du secteur bas de la Butte à Itteville  
N/Réf. : XD/MV/GG/SDG 18-745

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

*Alexandre*

Je fais suite à notre échange du 18 mai dernier, au cours duquel vous m'avez fait part de vos préoccupations concernant le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif du secteur bas de la Butte.

J'ai été particulièrement sensible à vos arguments, et je vous confirme, comme je m'y suis engagé lors dudit échange, que j'ai demandé aux services du SIARCE de programmer en 2019 une étude, dont la durée est estimée à 6 à 8 mois.

Celle-ci portera sur les conditions techniques d'une telle opération, et évaluera les contraintes liées au site. Elle produira également une estimation financière prévisionnelle des travaux à réaliser, en vue d'inscrire le montant correspondant au budget du Syndicat pour les années 2020-2021.

A toutes fins utiles, préalablement à cette étude, je vous demanderai de bien vouloir faire parvenir aux services un plan d'emprise.

Espérant qu'un tel calendrier recueillera votre assentiment, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher Collègue, mes salutations distinguées.

*Alexandre Spada*

