

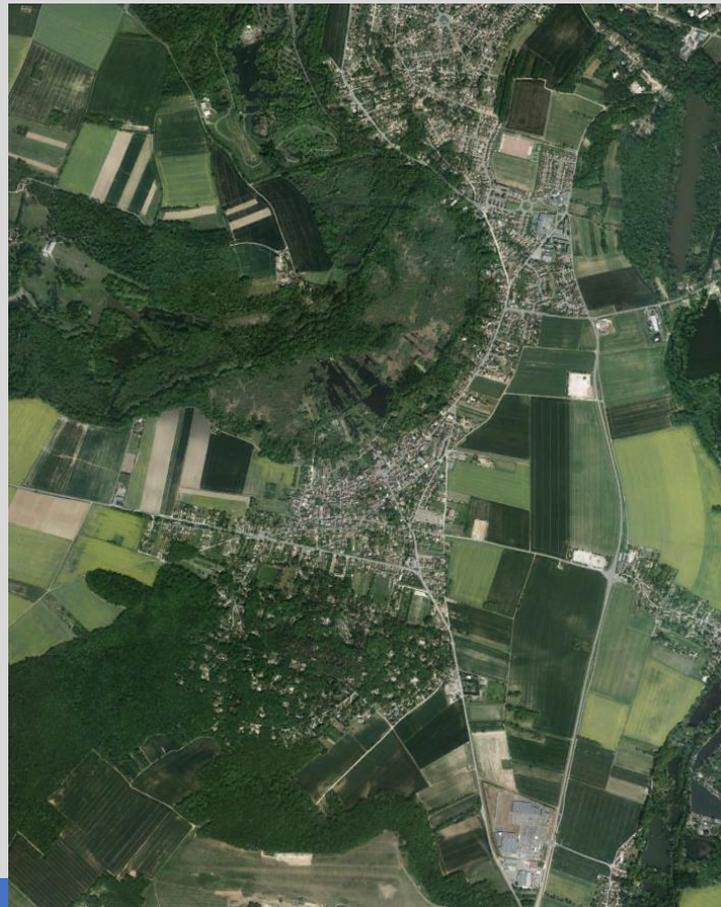


# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

1

### NOTICE DE PRESENTATION



**DECLARATION DE PROJET,  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

Document approuvé en Conseil Municipal du 21.02.2019

## **SOMMAIRE**

<b>Chapitre 1 : Objet et cadre légal de la procédure</b>	<b>2</b>
1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU	2
1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique	2
<b>Chapitre 2 : Elément de cadrage</b>	<b>5</b>
2.1. Présentation générale	5
2.2. Occupation des sols et géomorphologie	6
2.3. Tendances démographiques et parc de logements	8
2.4. Accès et dessertes	9
2.5. Un bon niveau d'équipements publics	11
<b>Chapitre 3 : Présentation du projet et de son intérêt général</b>	<b>12</b>
3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet	12
3.2. Intérêt général du projet envisagé	15
3.3. Incidence du projet sur l'environnement et mesures induites	16
<b>Chapitre 4 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>24</b>

## Chapitre 1 :

# Objet et cadre légal de la procédure

---

## 1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU

---

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune d'Itteville a inscrit **le secteur d'entrée de ville Sud-Est, dit des « Quatre Dromadaires », comme secteur à vocation économique.**

Aussi, pour que l'opération d'aménagement inscrite dans la présente Déclaration de Projet puisse se faire, il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune, notamment le PADD, le zonage et le règlement.

La procédure de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, le projet des « Quatre Dromadaires », qui constitue un enjeu important pour la commune (notamment en terme de production de logements locatifs sociaux), relève bien de l'intérêt général d'itteville et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur, au titre de l'article L. 123-14 du Code de l'urbanisme.

## 1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique

---

### ► Coordonnées du Maître d'ouvrage

---

Mairie d'Itteville  
103 rue Saint Germain  
91760 ITTEVILLE

### ► Rappel des textes régissant la procédure

---

• Article L.300-6 du Code de l'urbanisme : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

• Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

### ► **Objet de l'enquête**

---

Procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Itteville.

Rappel des textes régissant l'enquête publique :

• Code de l'urbanisme :

Les articles L.153-54 et suivants, et R.153-8 et suivants.

• Code de l'environnement :

Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

### ► **Composition du dossier**

---

En application de l'article L. 153-54 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.

### ► **Déroulement de la procédure**

---

La procédure se décline en quatre grandes étapes :

- > l'initiative de la procédure et les études afférentes au projet ;
- > l'examen conjoint, les consultations et l'enquête publique ;
- > le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- > la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

#### L'initiative de la procédure

L'initiative de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme. Elle définit le cas échéant les modalités de la concertation à mettre en oeuvre.

Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

#### L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées.

Un procès-verbal est dressé à l'issue de cet examen conjoint. Il est annexé ensuite au dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce plan.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet à la commune, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées, d'une part, sur l'intérêt général de l'opération et, d'autre part, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune concernée, ainsi qu'au Préfet et au Président du Tribunal administratif.

L'approbation de la Déclaration de Projet

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois.

Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

## Chapitre 2 : Éléments de cadrage

### 2.1. Présentation générale

La commune d'Itteville est située au centre du département de l'Essonne.

Située à une quarantaine de kilomètres au Sud de Paris, elle se trouve à proximité de grands pôles urbains de seconde couronne :

- 20 Km de Palaiseau ;
- 18 Km d'Etampes ;
- 10 Km au Sud-Ouest d'Evry (Préfecture) ;
- 6 Km au Sud-est d'Arpajon.

Anciennement commune rurale, Itteville a connu un fort développement au cours de la seconde moitié du XXème siècle = phénomène de périurbanisation.

Elle a tout d'abord connu une croissance urbaine importante durant la période des Trente Glorieuses (1949 – 1974) où le tiers des logements de la commune furent construits.

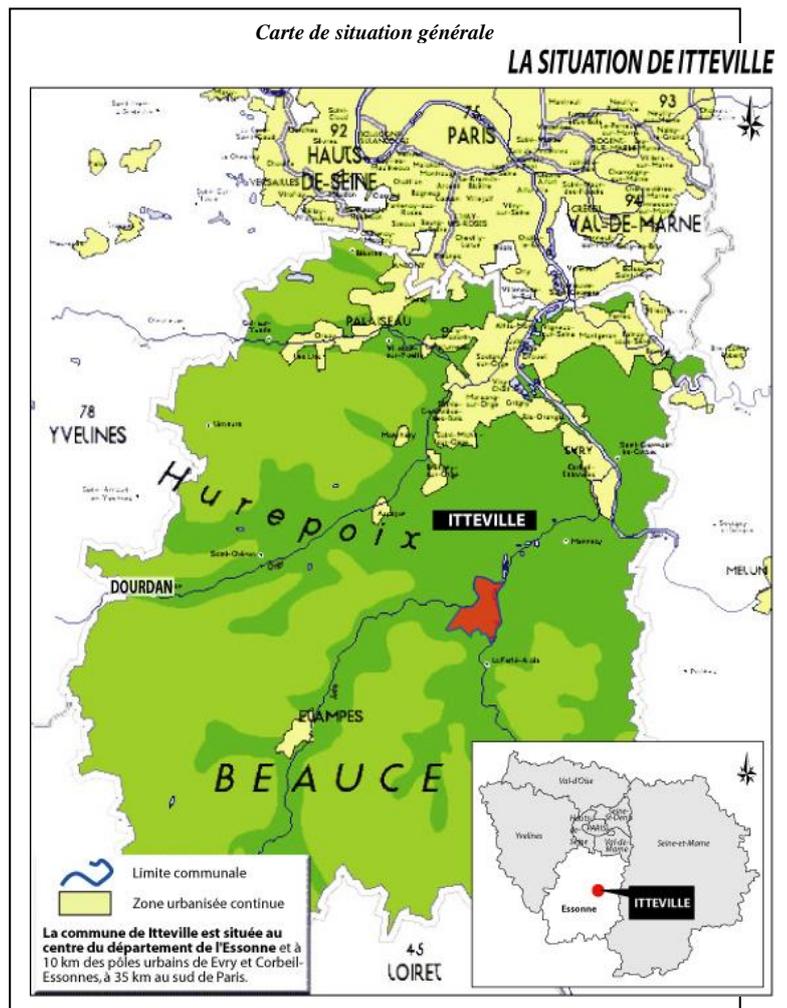
Cette vitalité s'est prolongée sur la période récente, notamment avec la création de la ZAC de la Garenne ou encore le lotissement des Plantes.

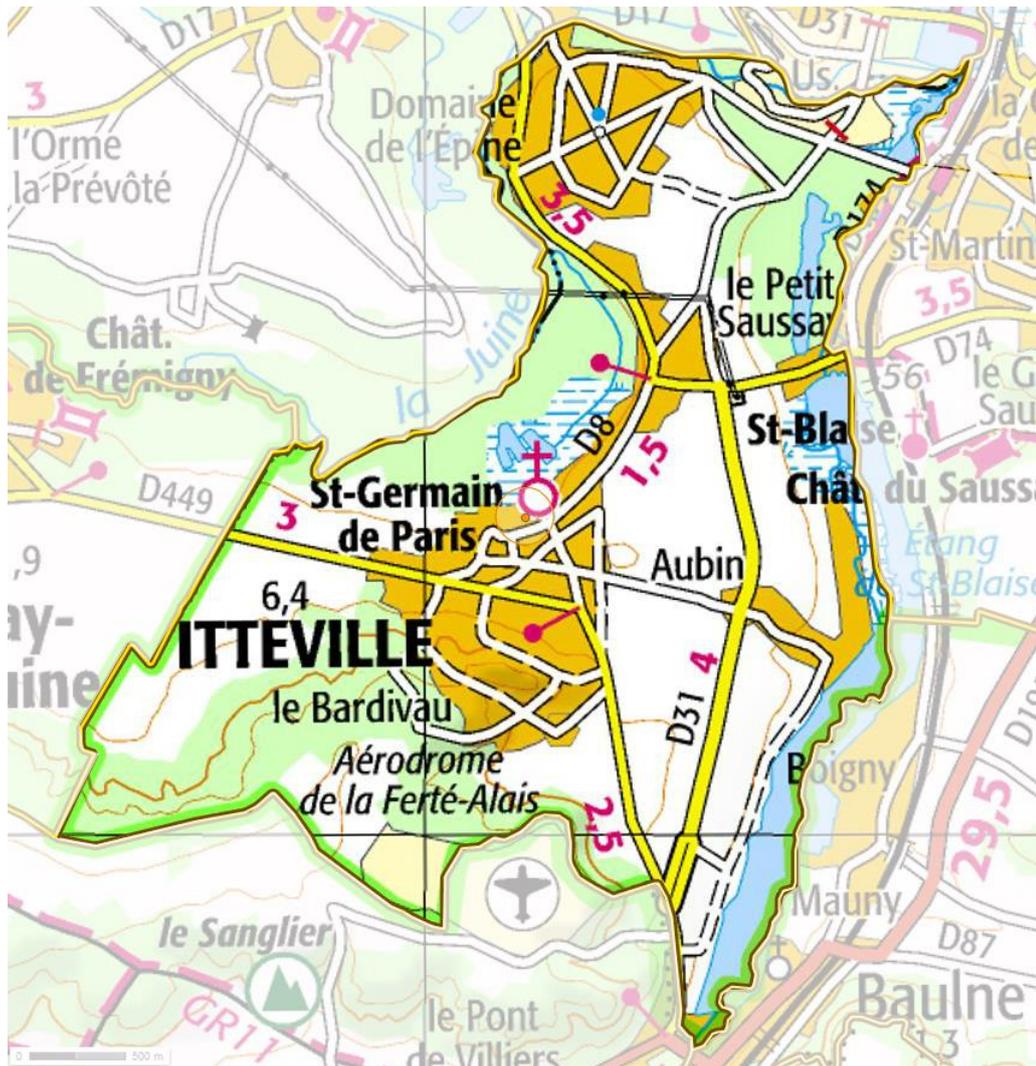
Cette urbanisation s'explique pour deux raisons distinctes :

- La présence de pôle d'emplois majeurs à proximité (notamment Lisses et Evry).
- Par un cadre de vie agréable, dans un environnement préservé.

Le territoire communal s'insère entre les vallées de la Juine et de l'Essonne, rivières qui délimitent son étendue selon un axe sud-ouest / nord-est pour la Juine et nord-sud pour l'Essonne.

Cependant, son éloignement relatif des grands axes structurants du département (A6, RN 20, RN 104) lui permet de garantir un cadre et une qualité de vie préservés.



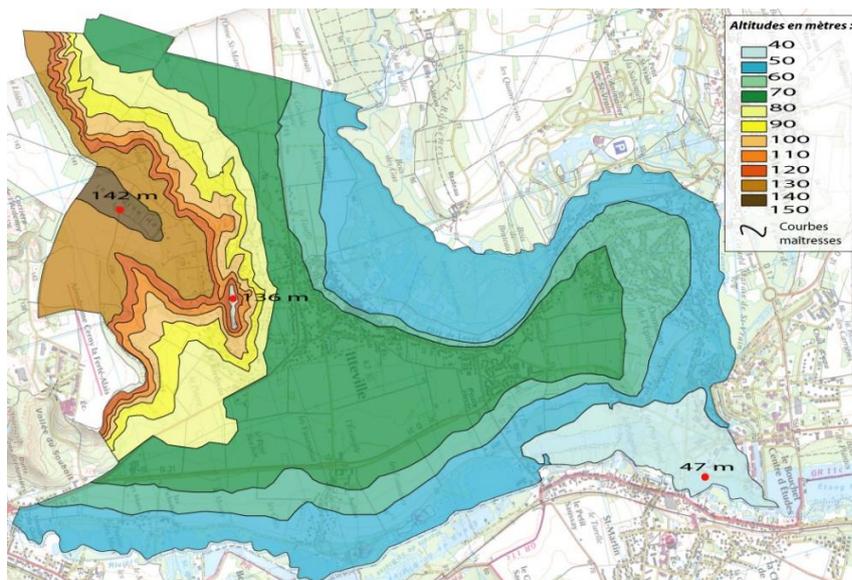


Source : Géoportail

## 2.2. Occupation du sol et morphologie du territoire communal

Couvrant une superficie de 1 220 hectares, la commune d'Itteville est située au cœur du bassin géologique parisien.

Elle présente une amplitude altimétrique de 95 m (point haut de 142 m sur le plateau de Beauce et point bas de 47 m sur l'Essonne au niveau du centre d'études Bouchet).



Elle se compose de quatre entités géographiques et topographiques :

- ❶ Le plateau de Beauce sur l'extrémité Sud du territoire communal ;
- ❷ Les coteaux boisés ;
- ❸ La plaine d'Itteville qui s'étend au Nord et au centre de la commune ;
- ❹ La butte d'Itteville.

De part sa topographie, Itteville présente une grande diversité et une grande richesse paysagère.

L'espace urbain (construit ou non) représente 312 ha (1/4 de la superficie communale) tandis que la surface rurale avoisine 908 hectares (75% du territoire communal).

Les terres agricoles sont regroupées sur les zones planes du plateau et légèrement vallonnées de la plaine. La qualité des sols est propice à la grande culture céréalière cependant, l'agriculture est en déclin dans la commune.

Les espaces boisés d'Itteville couvrent une superficie très importante du territoire communal. Les principaux massifs boisés sont situés sur le coteau (et la butte d'Itteville) qui s'étend au sud de la commune, ainsi qu'à l'ouest, le long de la vallée de la Juine, dont la couverture est quasiment continue.

Des espaces boisés sont également disséminés à l'est, le long de la vallée de l'Essonne.



## 2.3. Tendances démographiques et parc de logements

La commune d'Itteville est peuplée d'environ 6 620 habitants.

### POP T1M - Population

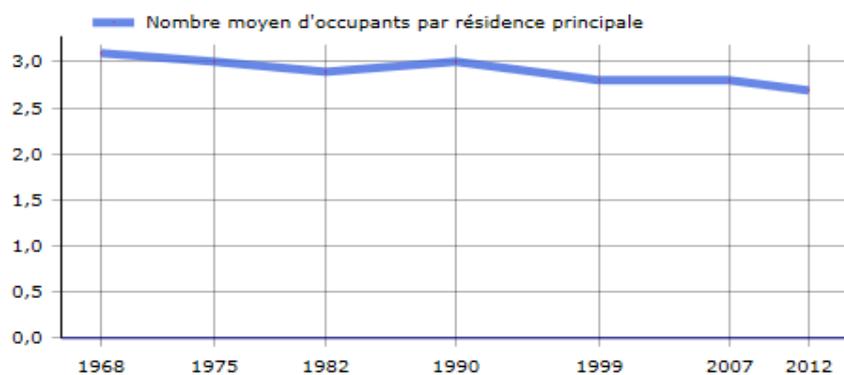
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	2 070	2 715	3 528	4 685	5 354	6 325	6 613
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	169,7	222,5	289,2	384,0	438,9	518,4	542,0

Sa population a triplé au cours des quatre dernières décennies... grâce notamment à la réalisation au cours des années 80-90 d'opérations d'aménagement importantes (ZAC de la Garenne, Domaine de l'Epine...).

Aujourd'hui, malgré la poursuite de sa croissance démographique, la commune est confrontée :

- A des **départs progressifs des jeunes adultes** de la commune,
- A une **diminution constante de la taille moyenne des ménages**,

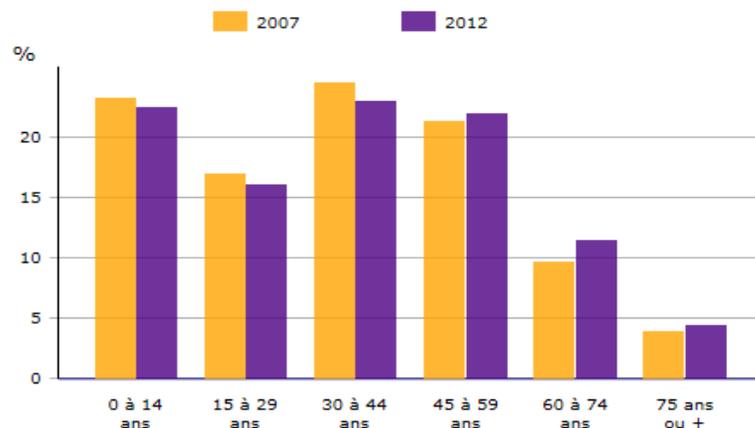
### FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Source : INSEE

- A un **vieillessement progressif** de la population,

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

- A une prédominance de **grands logements en accession, majoritairement sous forme d'un habitat individuel**.  
Neuf logements sur dix sont des pavillons...

**LOG T2 - Catégories et types de logements**

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 556</b>	<b>100,0</b>	<b>2 414</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	2 414	94,4	2 236	92,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	53	2,1	62	2,6
Logements vacants	89	3,5	116	4,8
Maisons	2 309	90,3	2 179	90,3
Appartements	228	8,9	229	9,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

... de grande taille (78,5% des résidences principales ont 4 pièces ou plus)...

**LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 414</b>	<b>100,0</b>	<b>2 236</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	29	1,2	24	1,1
2 pièces	129	5,3	115	5,1
3 pièces	359	14,9	348	15,5
4 pièces	646	26,7	557	24,9
5 pièces ou plus	1 251	51,8	1 193	53,4

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

... Occupés par une prédominance de propriétaires (près de 9 occupants sur 10).

**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 414</b>	<b>100,0</b>	<b>6 613</b>	<b>15,2</b>	<b>2 236</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	2 095	86,8	5 932	16,0	1 936	86,6
Locataire	282	11,7	606	9,2	265	11,9
dont d'un logement HLM loué vide	139	5,8	295	12,1	145	6,5
Logé gratuitement	37	1,5	75	10,6	35	1,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

CONCLUSION : Inadéquation entre l'offre de logement et la demande locale : l'offre de logement ne répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages et/ou familles souhaitant profiter du cadre de vie offert par Itteville, de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester ...: peu de produits « primo-accédants », peu de logements locatifs et/ou en accession aidée, prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente, rareté de l'offre en logements neufs...

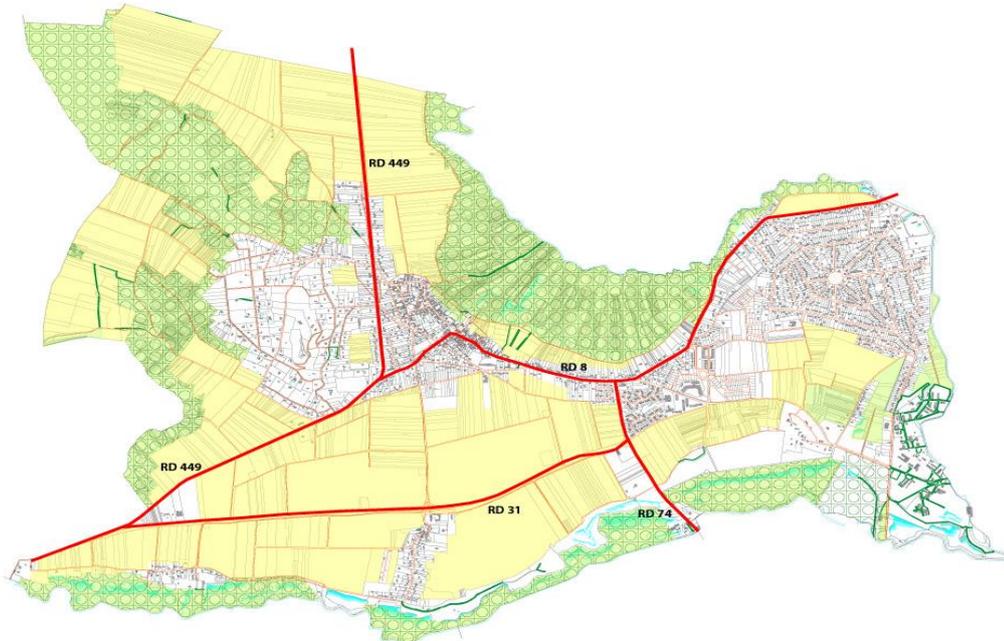
## 2.4. Accès et dessertes

### Les infrastructures routières

Les voies principales qui desservent la commune sont de différents types :

- **La RN 191** : Limitrophe à la partie Sud du territoire communal, entre La Ferté-Alais et Itteville, cet axe d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest rejoint les grands pôles urbains de la partie Sud de la seconde couronne de l'agglomération parisienne ainsi que l'A6. Il relie Evry à Etampes puis Ablis.
- **La RD 31** : Elle relie Itteville à la Francilienne à la hauteur de Bondoufle ainsi qu'à la route nationale RN 7 (Paris - Fontainebleau) à la hauteur de Ris-Orangis. Cet axe suit une orientation Nord-Sud. Un projet de déviation de la RD31 est à l'étude.

- **La RD 449** : Elle permet aux Ittevillois de rejoindre Arpajon ainsi que la route nationale RN 20.
- **La RD 8** : Cette voie dessert toutes les communes, de Marolles-en-Hurepoix à Itteville en passant par Saint-Vrain. Il s'agit d'un axe de circulation local.
- **La RD 74** : D'orientation Est-Ouest, elle relie les communes d'Itteville à Auvernaux en passant par Ballancourt-sur-Essonne, Chevannes et Champcueil.



## Les circulations douces

---

La commune est traversée par l'itinéraire n°11 (La Ferté-Alais / Ballancourt-sur-Essonne) inscrit au Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD).

## Les transports en commun

---

En matière de transports en commun, la commune ne dispose d'aucune gare SNCF ou RER. Les gares les plus proches se situent dans les communes voisines : Ballancourt-sur-Essonne et La Ferté Alais qui sont desservies par la ligne de RER D (Orry-la-Ville/Paris/Melun/Malesherbes) ainsi que Bouray desservie par la ligne de RER C (Saint-Quentin-en-Yvelines/Paris/Dourdan la Forêt - Saint Martin d'Etampes).

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau de bus :

6 lignes de bus différentes :

- **Itteville - Ballancourt-sur-Essonne** (18 aller-retour/jour, parcours de 15min)
- **Itteville - Lardy** (7 A-R/jour, 20min)
- **Paris 14<sup>e</sup> arrdt (Denfert-Rochereau) – Angerville** (11 A-R/jour, 120min)
- **Itteville - Bouray-sur-Juine** (28 A-R/jour, 27 min)
- **Itteville -Arpajon** (11 courses/jour, 1h)
- **La Ferté-Allais- Bouray** (27 courses/jour, 28min)

Un minibus est en circulation pour faciliter le déplacement des personnes âgées.

## **2.5. Un bon niveau d'équipements publics**

La commune est dotée d'un nombre d'équipements satisfaisants. De plus ceux-ci sont diversifiés et permettent de répondre à la majeure partie des besoins communaux.

### **1 - Les équipements scolaires**

#### **Scolaire du 1<sup>er</sup> degré :**

- groupe « Elsa Triollet » (5 classes maternelles)
- groupe « Pablo Picasso » (6 classes maternelles)

#### **TOTAL maternelle : 11 classes**

- groupe « Paul Bert » (7 classes primaires)
- groupe « Jean Jaurès » (6 classes primaires)
- groupe « Jacques Prévert » (6 classes primaires)

#### **TOTAL primaire : 19 classes**

#### **Scolaire du 2<sup>nd</sup> degré :**

- le collège R. Doisneau d'Itteville situé dans la ZAC de la Garenne, reçoit aujourd'hui les élèves de la 6<sup>ème</sup> à la 3<sup>ème</sup>.

### **2 - Les équipements administratifs**

1 Mairie dans le centre bourg ; 1 police municipale.

### **3 - Les équipements de sports et de loisirs**

Etangs du Saussay et d'Aubin ; 2 stades

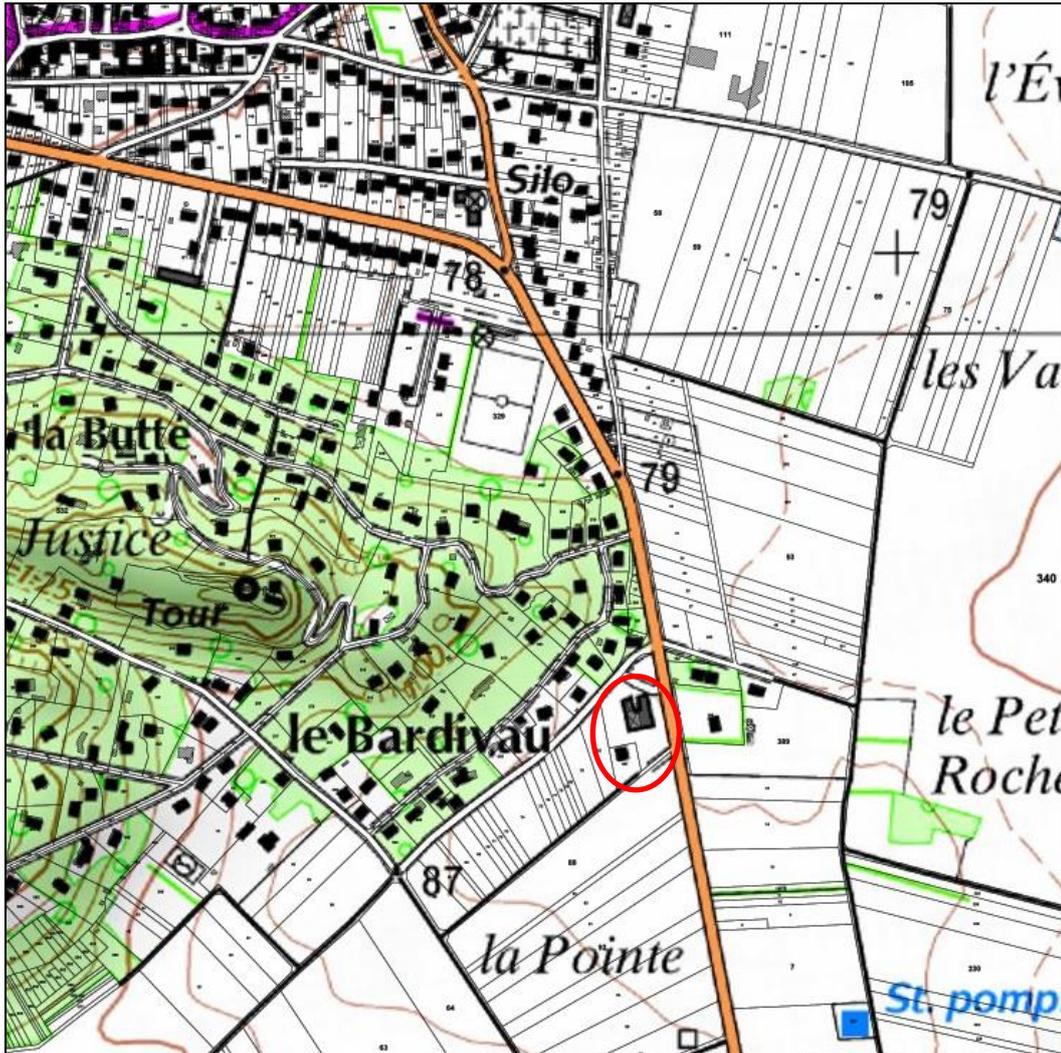
### **4 - Les équipements culturels**

1 bibliothèque (George Sand) ; 1 salle polyvalente Marcel Cerdan ; 1 salle polyvalente (crèche + RAM) à la ZAC de la Garenne ; 1 espace culturel George Brassens ; salle Autrive ; 1 point information jeunesse ; des salles pour les associations...

## Chapitre 3 : Présentation du projet et son intérêt général

### 3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet

Le site d'implantation du futur projet se trouve en entrée de ville sud-est d'Itteville, dans la continuité de la zone agglomérée. Le site est bordé par la RD 449.

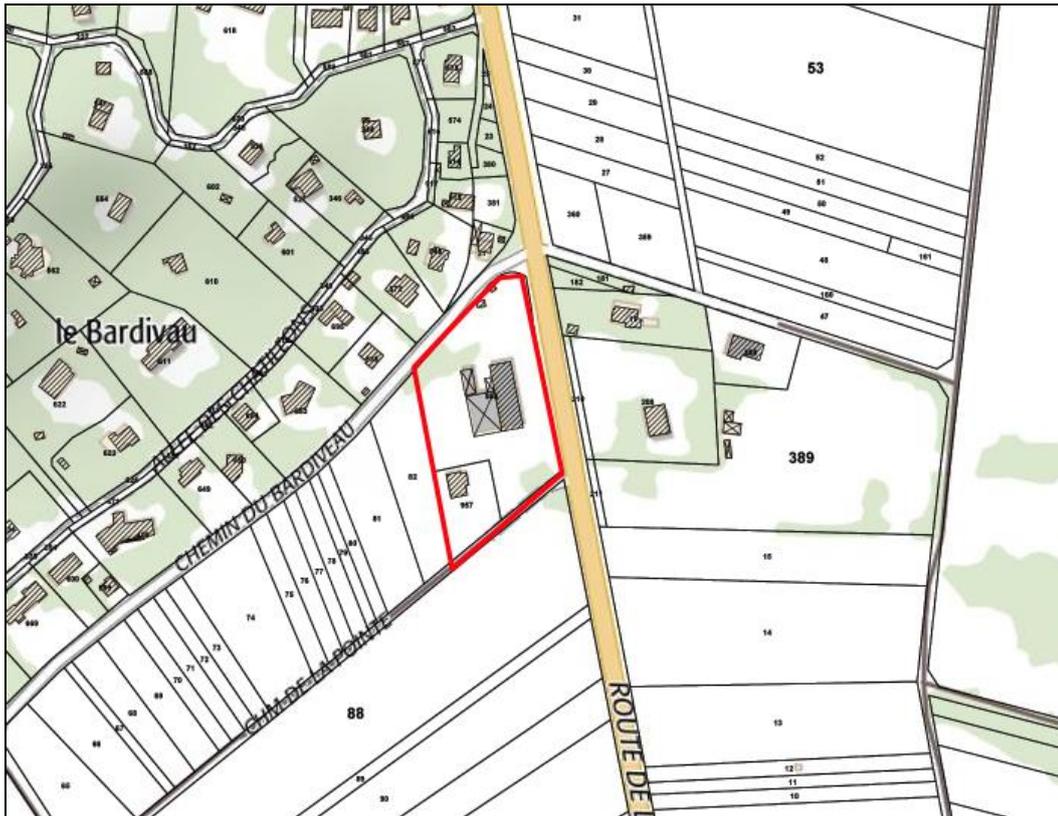


Source : Géoportail

Il s'agit d'une zone de requalification et de reconversion urbaine, d'environ 7 250 m<sup>2</sup>, sur un site sur lequel se trouvent des locaux d'activités (restauration, station service...) désaffectés et un pavillon (avec un cabinet vétérinaire), qui sera intégré au projet d'ensemble. Le cabinet vétérinaire sera reconstruit.

Cette démarche s'inscrit totalement dans la logique de « densification urbaine » et de « limitation de l'étalement urbain » préconisée par les lois Grenelle et ALUR.

Le site est minéralisé à plus de 90%.



Délimitation du site de projet





Le site vu du Nord-Ouest



Le site vu du Sud

## **3.2. L'intérêt général du projet envisagé**

L'offre de logement ne répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages et/ou familles souhaitant profiter du cadre de vie offert par Itteville, de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester : peu de produits « primo-accédants », peu de logements locatifs et/ou en accession aidée, prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente, rareté de l'offre en logements neufs...

Pour enrayer ce phénomène, la commune souhaite favoriser, avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France pour les négociations foncières, la réalisation d'une opération d'intérêt public, dans laquelle seront construits environ 125 logements locatifs sociaux et un local pour le vétérinaire.

L'intérêt public réside également dans l'aménagement, en rez-de-chaussée des futures constructions, d'un local médical.

Bordant la route D449, le projet architectural sera un élément structurant de l'entrée de la ville. Celui-ci comprendra la réalisation d'un programme mixte composé d'un local pour le vétérinaire, ainsi qu'environ 125 logements locatifs sociaux.

Le projet de logements locatifs a pour vocation de créer un événement visuel fort, marquant l'entrée sud du village, souligné par la façade en éperon à l'angle de la route de la Ferté Alais et du chemin du Bardivau.

Jeux de volumes harmonieux, façades blanches, sous bassement en briques creuses blanches et niveau d'attiques en zinc gris anthracite, ce programme de logements locatifs à résonance contemporaine, accompagne la commune dans son développement urbain tout en conservant les teintes naturelles des bâtiments existants.

Les soubassements seront en briques creuses blanches ou béton matricé.

Le projet sera composé de 4 petits bâtiments et du bâtiment des vétérinaires.

Le projet vient s'articuler autour d'un jardin paysager, permettant la création de failles et d'orientations multiples.

Les angles saillants viennent rythmer les perspectives depuis la voirie, créant ainsi des percées visuelles sur le jardin intérieur et le paysage environnant.

La quasi-totalité des places de stationnement sont situées en sous-sol, limitant l'impact en surface, au profit d'un aménagement paysager généreux et ouvert sur la ville.

### 3.3. Incidence du projet sur l'environnement et mesures induites

*Ce chapitre est extrait de l'évaluation environnementale réalisée en avril 2018 par le cabinet MEDIATERRE Conseil.*

#### A. Milieux physiques

##### 1. Géomorphologie

###### **Géologie**

Le terrain, d'une superficie totale de 5 931 m<sup>2</sup>, est situé sur le plateau surplombant les marais d'Itteville et de St Blaise. D'après les données disponibles grâce au BRGM et aux études déjà réalisées dans le secteur, la succession lithologique présumée est la suivante :

- Remblais d'aménagement probables,
- Limons des Plateaux éventuels (LP),
- Sables et grès de Fontainebleau (g2a-b),
- Formation de Brie (g1b),
- Argiles Vertes,
- Marnes Supragypseuses.

Ces caractéristiques géomorphologiques n'ont pas d'incidences sur le projet, aucune mesure particulière n'est nécessaire.

###### **Ressource sous-sol**

Un affleurement de silice ultrapure se retrouve dans le sol de la zone d'étude.

##### 2. Hydrologie

###### **Réseau hydrographique**

La zone d'étude ne se trouve pas à proximité d'un plan ou d'un cours d'eau.

Le terrain se trouve sur le territoire du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE de Beauce.

Le site d'étude est situé à la limite de la zone de protection rapprochée des captages d'eau potable de Vaussaux, d'Évangile et de Mardelle 2.

###### **Impact :**

Possibilité de dégradation de la qualité des eaux de surfaces ou souterraines suite aux travaux d'aménagement (démolition, construction).

###### **Mesures :**

- Prise en compte des objectifs du SDAGE et du SAGE lors des travaux d'aménagement (démolition, construction)
- Prise en compte du périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable lors des travaux d'aménagement (démolition, construction)

#### B. Milieux naturels

###### **Impacts :**

En l'absence d'enjeux notables liés à la biodiversité, le projet attendu dans le cadre du PLU soulèvera des impacts faibles, voire

négligeables après mise en œuvre des mesures de réduction des incidences.

Les risques d'impacts induits par le projet sont le dérangement de l'avifaune en période de reproduction, voir le risque de destruction d'individus (avifaune, chiroptère) lors des opérations de débroussaillage/abattage de la végétation.

**Mesures :**

- Les habitats susceptibles d'accueillir des chiroptères seront conservés, limitant ainsi le risque de dérangement/destruction.
- Les phases de débroussaillage/abattage de la végétation seront réalisées en dehors de la période sensible de reproduction (c'est en dire en dehors de la période avril- août).
- Une attention particulière sera apportée aux espèces invasives (laurier-cerise, Robinier) qui seront arrachés avec toutes les précautions nécessaires à leur non-prolifération.

**C. Sites Natura 2000**

Les sites Natura 2000 les plus proches (voir carte ci-avant) sont :

- la ZPS n°FR1110102 « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » (522 ha),
- la ZSC FR1100805 « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » (397 ha).

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien. Le marais abrite plusieurs espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de la région d'un petit héron, le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*).

**Impacts :**

Le secteur d'étude est ponctuel et éloigné des sites Natura 2000 : il n'a donc aucune incidence directe sur la faune, la flore et les habitats naturels de ces sites. Toutefois, les effets indirects doivent également être pris en compte. Il s'agit par exemple :

- du risque de pollution des eaux en aval,
- des coupures des corridors permettant à la faune des sites Natura 2000 environnant de se déplacer,
- de la suppression de territoires nécessaires au cycle biologique des espèces des sites Natura 2000 environnant (chasse, repos,...).

Le projet ne génère pas de risque de pollution des eaux supplémentaire par rapport à la situation actuelle et il n'induit aucun rejet vers le marais.

Par rapport aux autres risques, le projet a une emprise limitée (moins de 1 ha) sur un milieu déjà urbanisé. Il ne porte pas atteinte aux grands corridors de déplacement de la faune et notamment au corridor défini par le SRCE. Enfin, ses emprises limitées n'ont pas d'incidence sur la préservation de territoire nécessaire au cycle biologique des espèces des sites Natura 2000 environnant (chasse, repos,...). Aucun lien fonctionnel n'existe entre le secteur d'étude et les sites Natura 2000.

Le projet attendu dans le cadre du PLU n'affecte donc pas de façon notable les habitats naturels d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 présent sur le marais d'Itteville, ni les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui s'y trouvent.

Compte tenu de ce contexte, aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

**D. Paysage et patrimoine**

La zone d'étude est située dans le « tissu urbain discontinu » défini par Corine Land Cover.

Le terrain est situé sur le périmètre du site inscrit de la Juine.

Le secteur d'étude est occupé en majeure partie par une station-service à l'arrêt avec un hangar en arrière et des friches aux alentours. Cette situation constitue un élément paysager négatif le long de la RD 449, en entrée d'agglomération.



**Vue du site d'étude**

Ce point noir paysager est visible depuis la RD449 dans les sens nord-sud et sud-nord. Il est également depuis le chemin de Bardiveau.

Au-delà, pour les vues lointaines, le secteur reste masqué par les formations forestières environnantes et la Butte d'Itteville.

Depuis l'est et le nord-est, des haies plantées masquent également la station-service. C'est notamment le cas depuis la rue Jean Giono (voir photo ci-dessous).



**Vue depuis la RD449 – sens sud-nord (photo 1)**



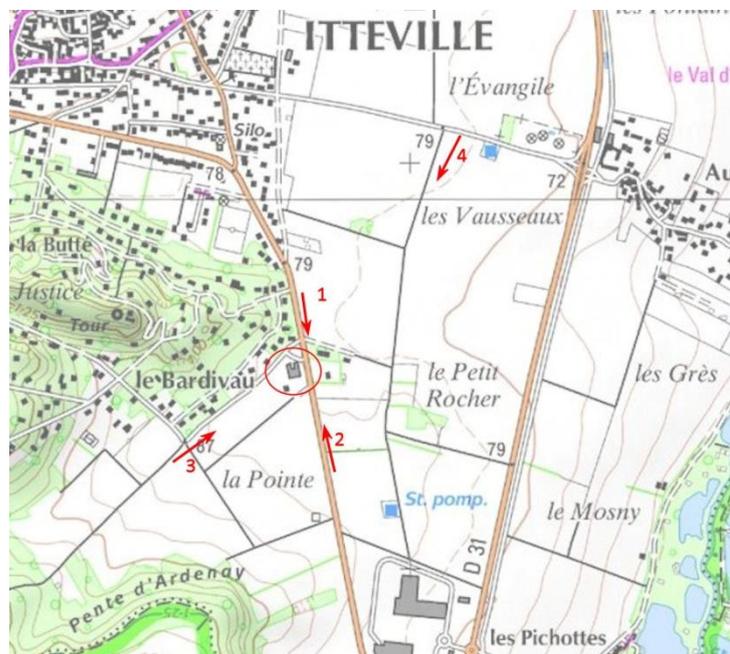
**Vue depuis la RD449 – sens nord-sud (photo 2)**



*Vue depuis le chemin de Bardiveau (photo 3)*



*Vue depuis la rue Jean Giono (photo 4)*



*Plan de localisation des prises de vue*

**Impact**

Les aménagements attendus dans le cadre du PLU permettront d'offrir une qualité paysagère et architecturale sur l'entrée d'agglomération. L'impact est positif.

**Mesure**

La conservation des arbres de hautes tiges présents sur le site est une mesure favorable pour améliorer rapidement l'insertion du projet dans le grand paysage.



*Visualisation du projet – angle du vue 1*



*Visualisation du projet – angle du vue 2*



*Visualisation du projet – angle du vue 3*

## E. Pollutions et nuisances

### 1. Air et lumière

Le site est bordé par la route de la Ferté-Alais (RD449) à l'est, axe majeur du territoire participant à la pollution de l'air.

#### **Impact :**

- Dégradation de la qualité de l'air à proximité du terrain et impacts sanitaires associés
- Risque de dégradation des écosystèmes par la pollution lumineuse nocturne

#### **Mesure :**

- Circulation de l'air intérieur dans les bâtiments.
- Limitation des émissions lumineuses : réduction des périodes d'éclairage (extinction entre 0h et 5h), réduction de la puissance d'éclairage, optimisation de l'efficacité des faisceaux lumineux (angle réduit et dirigé vers le bas).

### 2. Sol

La zone d'étude est enregistrée dans la base de données BASIAS (IDF9101385) comme un ancien garage. Il est donc possible que le sol de celle-ci ait été soumis à une pollution quelconque liée à son activité.

#### **Impacts :**

- Dégradation des écosystèmes
- Impact sanitaire
- Dégradation de la qualité de l'eau

#### **Mesure :**

Étude sur l'état des sols du site, avec mise en place d'actions correctives si une pollution est découverte.

### 3. Eau

Le terrain est situé sur le zonage d'assainissement non collectif. Le projet est donc soumis à une réglementation particulière pour son système d'assainissement.

### 4. Bruit

La zone d'étude est située à proximité de la RD449, classée par l'arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 en catégorie 3, délimitant les secteurs affectés par le bruit.

#### **Impact :**

- Impact sanitaire lié au bruit

#### **Mesure :**

- Insonorisation suffisante du bâtiment

## F. Risques majeurs

### 1. Risques naturels

#### **Risque inondation par débordement et par remontée de nappe**

Le terrain ne se situe pas dans les zones inondables par remontée de nappe ou par débordement des cours d'eau.

**Risque de retrait-gonflement des argiles, d'effondrement de cavité et sismicité**

La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM montre que le site est localisé en zone de sensibilité, a priori, nulle vis-à-vis de ce phénomène.

Le terrain se situe en dehors des zones d'anciennes exploitations souterraines ou à ciel ouvert, recensé dans le département de l'Essonne.

La zone d'étude se situe en zone 1 (sismicité très faible) selon les décrets n°2010-1254, n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et sa mise à jour n°2015-5 du 6 janvier 2015, relatifs à la prévention des risques sismiques entrés en vigueur le 1er mai 2011 (art. D. 563-8-1 du code de l'environnement).

**2. Risque technologique**

Le terrain est éloigné de la conduite de matières dangereuses du territoire, et ne se situe pas dans le PPRT des établissements HERAKLES et ISOCHEM.

**G. Tableau de synthèse**

Thématique		Impact	Mesure
<b>Milieux physiques</b>	<b>Hydrologie</b>	Possibilité de dégradation de la qualité des eaux de surfaces ou souterraines suite aux travaux d'aménagement (démolition, construction)	Prise en compte des objectifs du SDAGE et du SAGE lors des travaux d'aménagement (démolition, construction) Prise en compte du périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable lors des travaux d'aménagement (démolition, construction)
<b>Milieux naturels</b>		Dérangement de l'avifaune en période de reproduction Destruction d'espèces et d'habitats lors du débroussaillage	Conservation des habitats à chiroptères Phases de débroussaillage/abattage de la végétation seront réalisées en dehors de la période sensible de reproduction (avril- août). Attention particulière sera apportée aux espèces invasives (laurier-cerise, Robinier) qui seront arrachés avec toutes les précautions

			nécessaires à leur non-prolifération.
<b>Natura 2000</b>		/	/
<b>Paysages et patrimoine</b>		Amélioration de la qualité paysagère et architecturale	Conservation des arbres de hautes tiges présents sur le site
<b>Pollutions et nuisances</b>	<b>Air et lumière</b>	Dégradation de la qualité de l'air à proximité du terrain et impacts sanitaires associés Risque de dégradation des écosystèmes par la pollution lumineuse nocturne	Circulation de l'air intérieur dans les bâtiments Limitation des émissions lumineuses : réduction des périodes d'éclairage (extinction entre 0h et 5h), réduction de la puissance d'éclairage, optimisation de l'efficacité des faisceaux lumineux (angle réduit et dirigé vers le bas).
	<b>Sol</b>	Dégradation des écosystèmes Impact sanitaire Dégradation de la qualité de l'eau	Étude sur l'état des sols du site, avec mise en place d'actions correctives si une pollution est découverte
	<b>Eau</b>	/	/
	<b>Bruit</b>	Impact sanitaire lié au bruit	Insonorisation suffisante du bâtiment
<b>Risques majeurs</b>	<b>Risque naturel</b>	Impacts faibles sur le projet	/
	<b>Risque technologique</b>	Impacts faibles sur le projet	/

## Chapitre 4 :

# Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

---

### 4.1. La procédure de mise en compatibilité

---

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. **Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.**

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

*"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

Si la réalisation du projet nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en oeuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document. **Contrairement à la déclaration de projet du code de l'environnement, celle prise sur le fondement du code de l'urbanisme a un caractère facultatif.** Elle constitue simplement un moyen que le porteur de projet décide de mettre en oeuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU.

En application de l'article L. 153-54 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 volet concernant la mise en compatibilité du PLU.

#### Procédure

---

##### Examen conjoint des personnes publiques associées

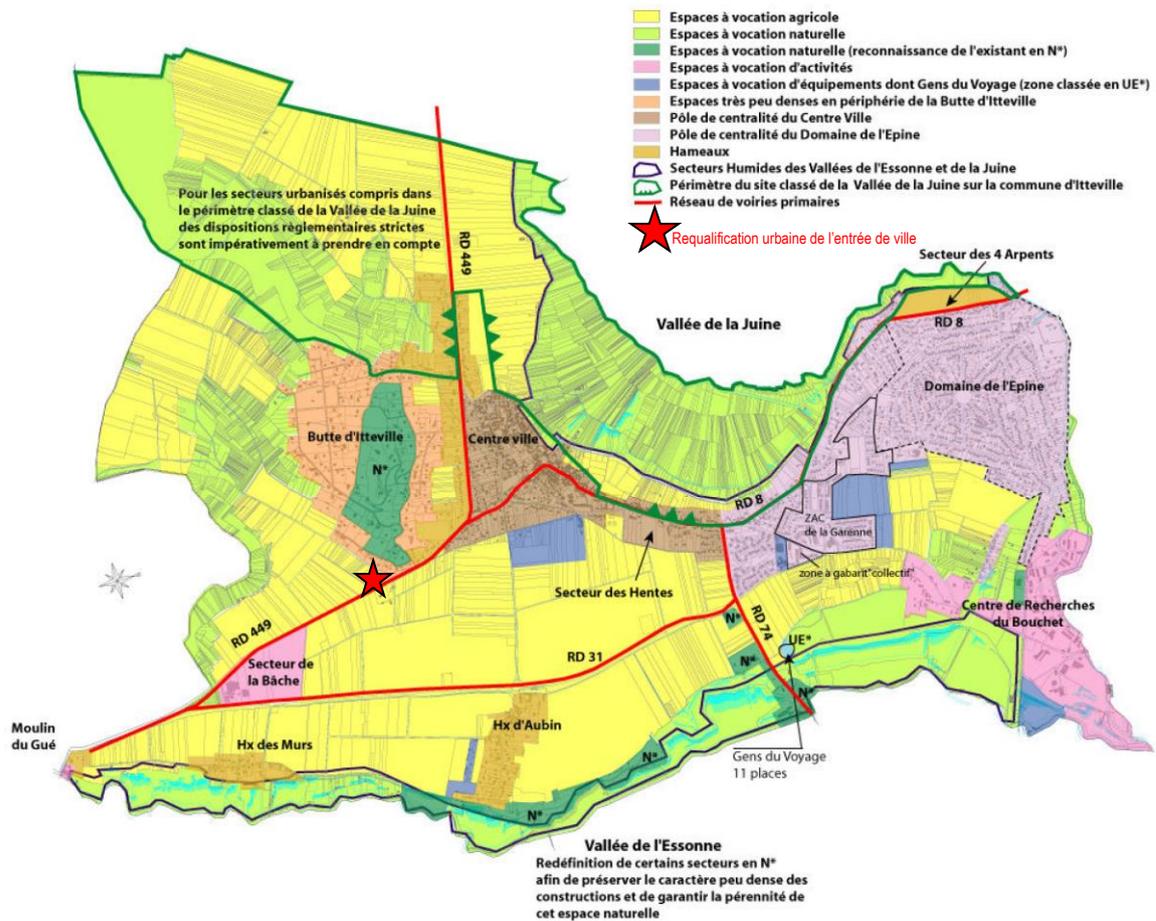
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

##### Enquête publique unique

- La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.
- En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI compétent.



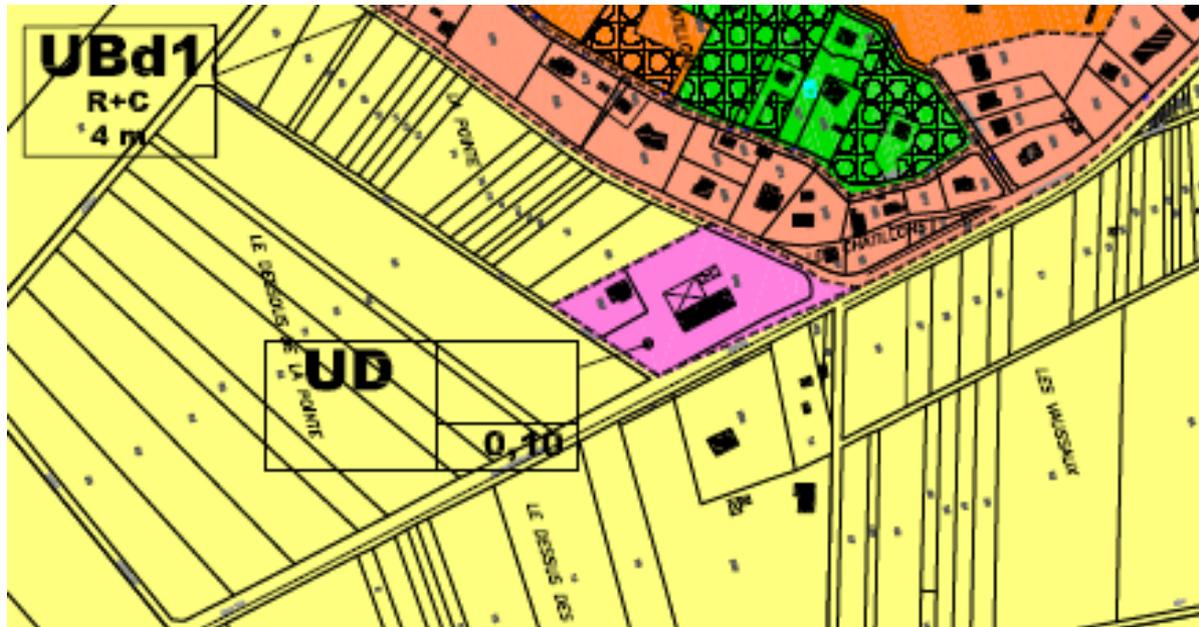
**P.A.D.D. projeté**



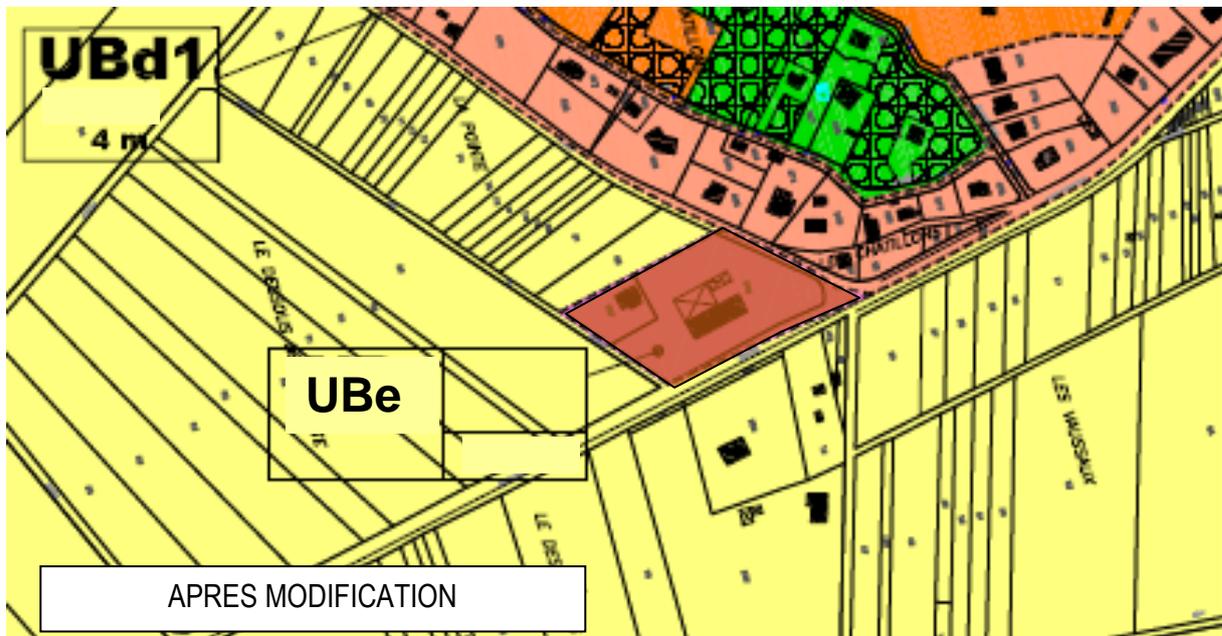
## Création d'un sous-zonage (UBe) pour permettre la réalisation du projet

Afin de permettre la réalisation du projet souhaité par la commune, le plan de zonages du PLU est modifié de la manière suivante :  
La zone UD est transformée en zonage UBe pour permettre la réalisation de logements sociaux.

### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGES – ZONAGE DU PLU OPPOSABLE



### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGES - APRES ADAPTATION



## Création d'un règlement UBe, spécifique au secteur

Un sous-règlement UB, spécifique au secteur (UBe), est envisagé afin de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général (logements locatifs sociaux et un local médical), conforme aux attentes de la commune.

### Compléments et suppressions, en rouge et apportés au règlement UB

Zone concernée	Articles	Rédaction proposée dans la modification
UB		<p>La <b>zone UB</b> correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle se scinde en <del>quatre</del> <b>cinq</b> sous secteurs définis essentiellement par une différence de densité :</p> <p>▫ <b>le secteur UBe concerne uniquement une zone de densification et de reconversion urbaine, sur un site sur lequel se trouvent d'anciens locaux commerciaux et sur lequel il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général (comprenant notamment des logements locatifs sociaux).</b></p>
UB	6	<p>Hormis dans les secteurs UBc1, UBb1 <b>et UBe</b> où les façades peuvent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement, si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.</p>
UB	7	<p><b>En UBe :</b>  <b>4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives</b>  <b>En cas de division, 8 mètres au moins par rapport aux limites séparatives</b></p>
UB	10	<p>La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) soit :</p> <p>UBa1 : 6m (R+1+c) ; UBa2 : 7m (R+1+c) ; UBb, UBc, UBd1 et UBd2 : 4m (R+c).</p> <p>En UBc1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 m (R+4+attique).</p> <p>En UBb1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m (R+3+attique).</p> <p><b>En UBe, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13 m (R+2+attique).</b></p>
UB	11	<p><b>LES FACADES</b></p> <p>Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. <del>Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est à dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.</del></p>
UB	12	<p><b>Habitat :</b></p> <p><b>En UBe, 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont 50% des places obligatoirement intérieures à une construction.</b></p>