



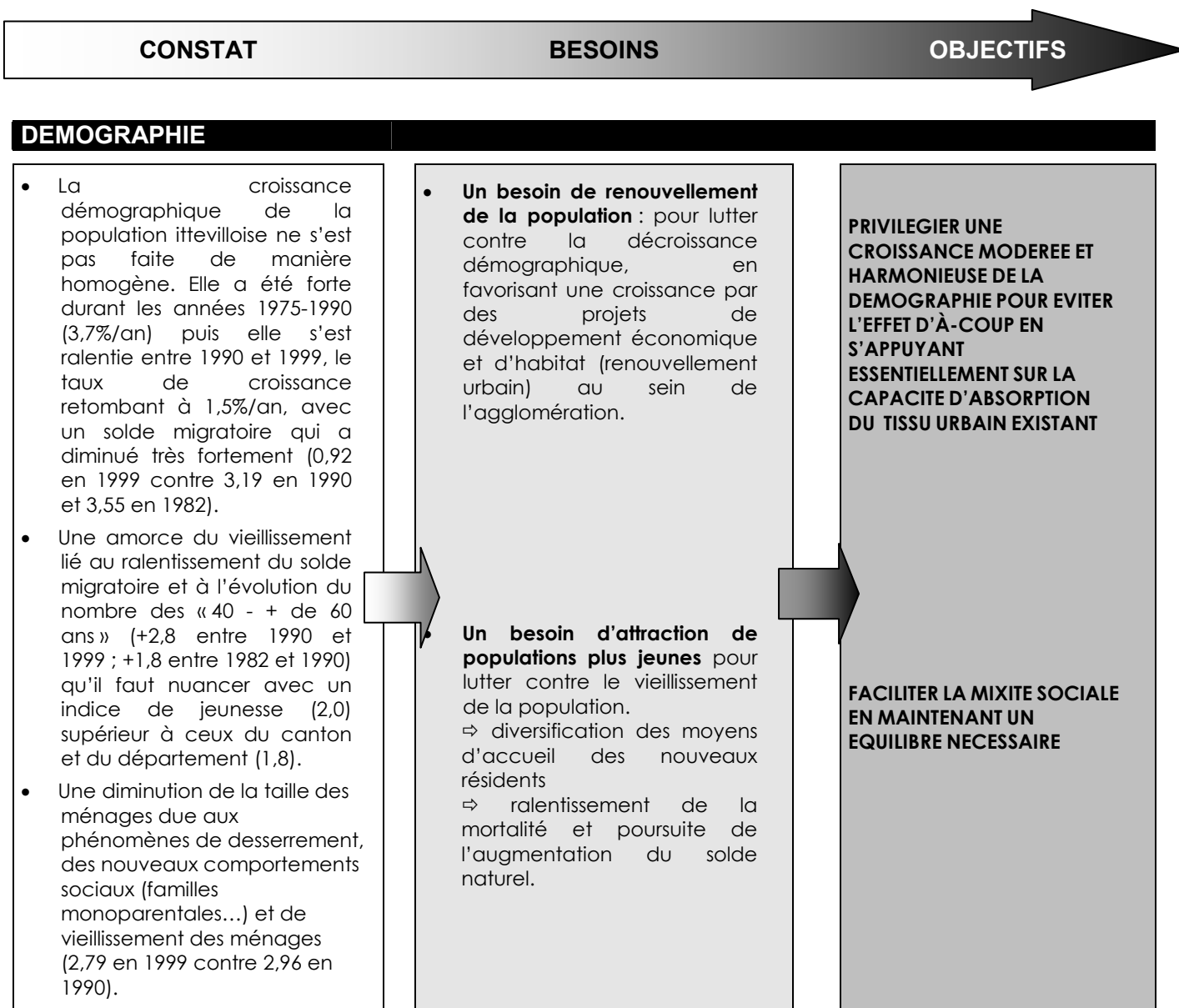
TROISIEME PARTIE

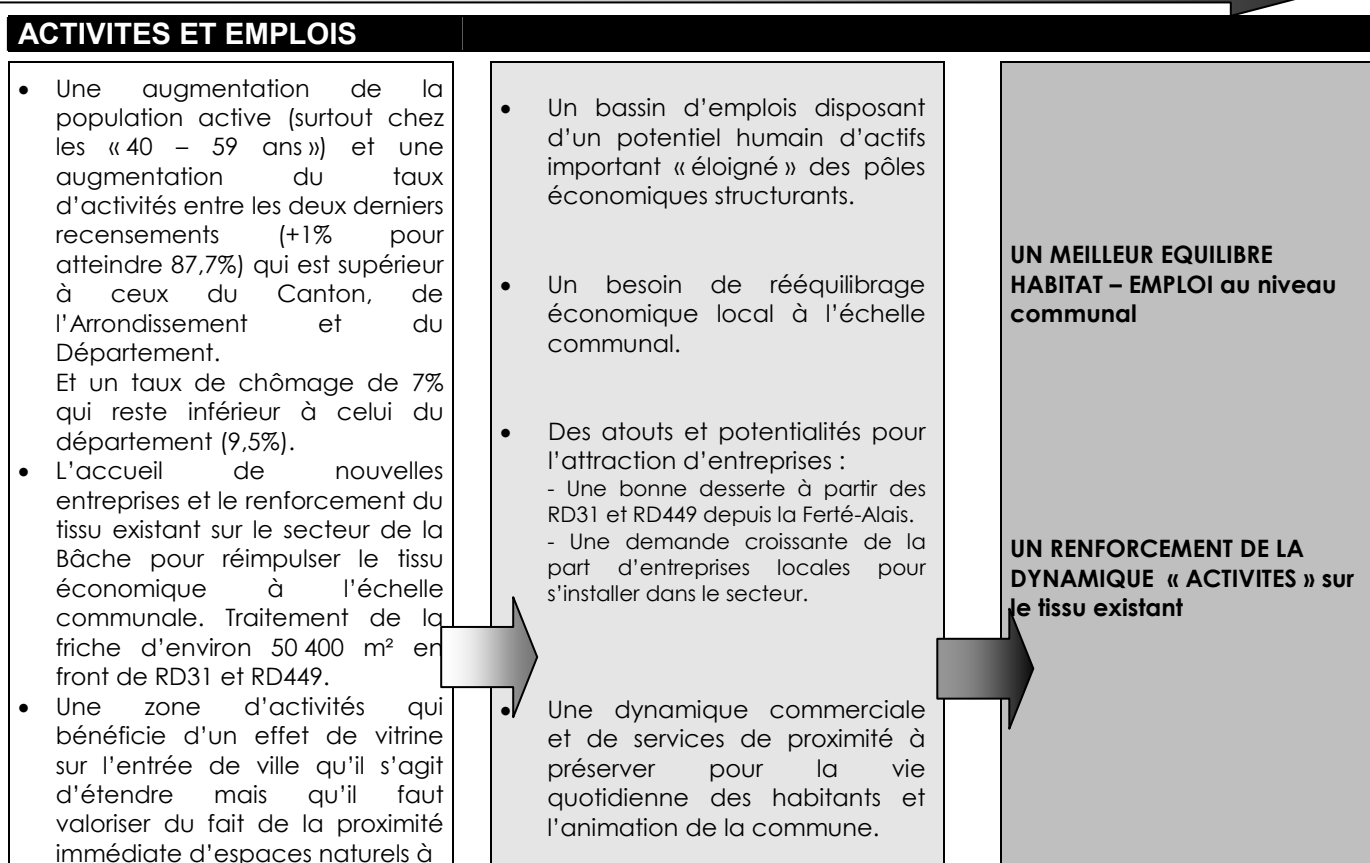
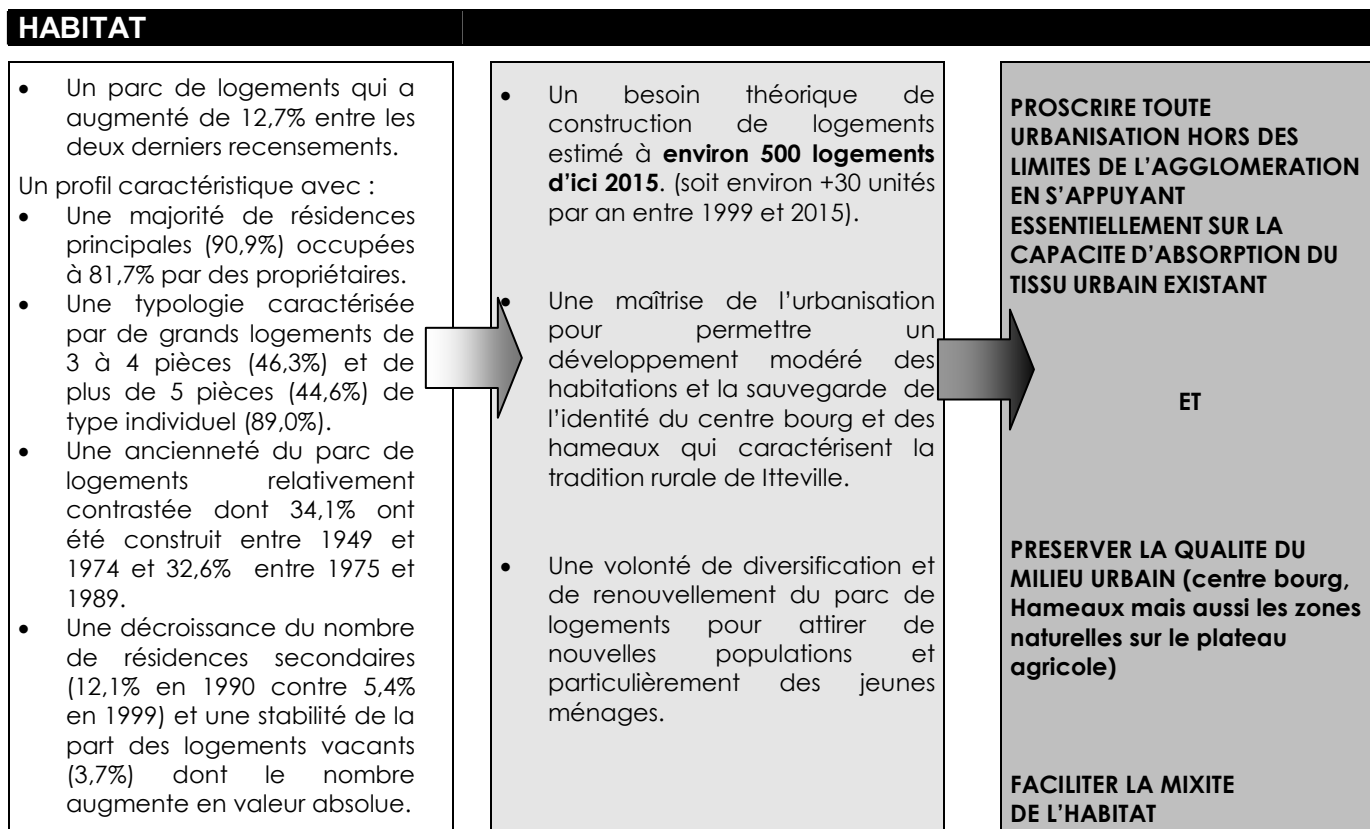
" Justification des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des objectifs et principes définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme "



Chapitre 8 : LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

8-1 – DU CONSTAT AUX OBJECTIFS ...







préserver (plateau agricole, Butte d'Itteville et vallée de l'Essonne).

- Un secteur clairement identifié pour le rééquilibrage économique au niveau communal le long des RD31 et RD449 au sud de la commune, pouvant accueillir un pôle de d'activités et d'entreprises diverses.
- Pérenniser l'offre de services et de commerces de proximité sur Itteville (Poste, boulangerie, buraliste) par la restructuration et la dynamisation du tissu économique communal existant.

- Conforter un pôle commercial fort et structurant sur la commune et remédier à un éloignement des services spécialisés (Corbeil ; Evry) générant une demande réelle pour des services diversifiés.

LA SAUVEGARDE DU PETIT COMMERCE ET DES SERVICES DE PROXIMITE

CONSTAT

BESOINS

OBJECTIFS

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipement offrant des services variés à la population qu'il faut adapté régulièrement à la strate démographique communale.
- Conforter une répartition bipolaire des équipements sur le pôle de centralité du centre bourg et sur le pôle de centralité du domaine de l'Epine.
- De nouveaux équipements renforçant les pôles existants et rayonnants sur les populations environnantes.

- Conforter et développer les services locaux à la population sur Itteville.
- Répondre à la problématique d'accueil des Gens du Voyage.
 - Maintenir et développer des pôles structurants à l'échelle communale :
 - en permettant la réhabilitation de locaux vétustes existants ;
 - en répondant aux nouvelles normes en vigueur.

OPTIMISER ET PROGRAMMER LES DISPOSITIFS ET MOYENS DE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENTS

(Contrat Triennal, ...)

**CONSTAT****BESOINS****OBJECTIFS****PAYSAGES ET ESPACES NATURELS**

- Un espace agricole largement dominant et une activité rurale encore présente.
- De nombreux écosystèmes locaux : - vallées de l'Essonne et de la Juine, zone humide, ...
- grands espaces boisés notamment sur les deux vallées et sur la Butte d'Itteville (intégration de la zone *non aedificandi* de 50 mètres pour les massifs boisés de plus de 100 hectares).
- Un paysage agricole sillonné par des chemins ruraux et composé par de nombreux espaces boisés classés à préserver.
- Une structure urbaine « caractéristique » avec une agglomération homogène développée autour d'anciens corps de fermes qui conservent leur identité.

- Pérenniser l'activité agricole et maîtriser les impacts des pratiques de l'agriculture sur le milieu naturel et bâti
- Pérenniser ces espaces aux fonctions paysagères et écologiques
- Préserver l'identité et les caractéristiques agricoles des paysages de plateaux.
- Un patrimoine rural (anciens corps de fermes, puits, croix, château, anciens murs de pierres, ...) à préserver.

PERENISATION DES TERRES AGRICOLES**PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET ESPACES BOISES (classés ou non)****PRESERVATION DU PATRIMOINE RURAL****VALORISER LES ENTREES DE VILLAGE****PATRIMOINE**

L'Eglise, un monument historique à préserver :
- un périmètre de protection architectural de 500m à intégrer
- respect de l'ordonnancement et de la qualité du tissu bâti environnant

La Butte d'Itteville, espace naturel de qualité à préserver.

Des bâtiments ruraux (corps de fermes, ...) d'intérêt patrimonial ou architectural intégrés à la zone agglomérée.

- Respect des formes architecturales de l'Eglise et de ses abords.

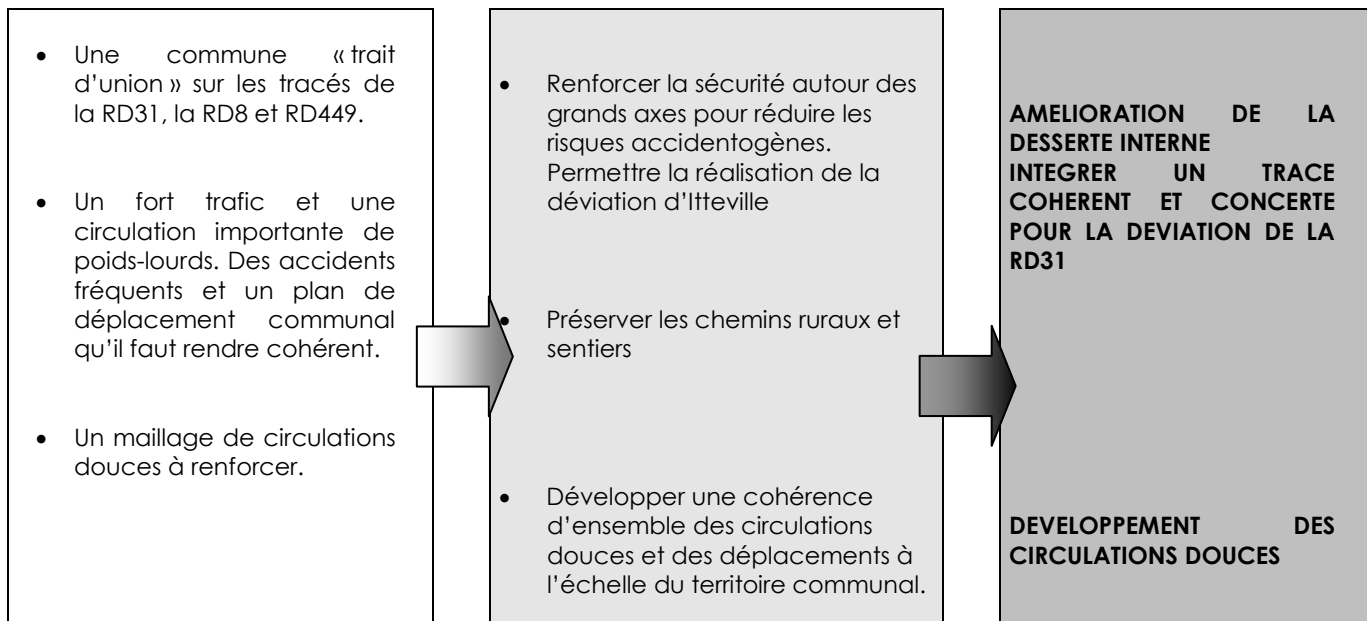
Respect des plans d'alignements

- Préservation des espaces verts au cœur ou en périphérie de la zone urbanisée.
- Identification du patrimoine communal et maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine.
- Préserver les vestiges, qu'ils soient de type monumental ou archéologique

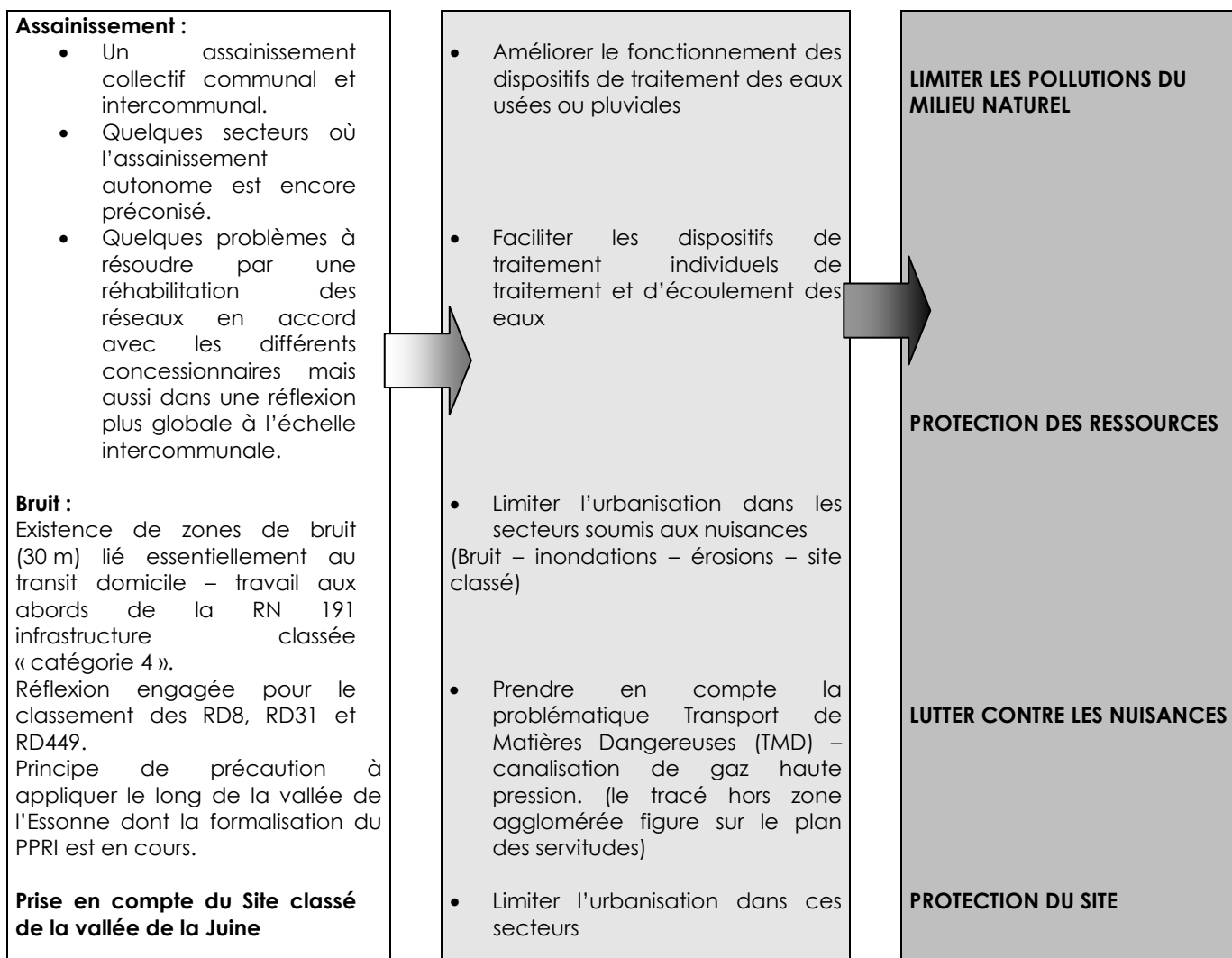
CONSERVER UN MILIEU URBAIN DE QUALITE**RENFORCER LA REGLEMENTATION SUR LA BUTTE ET SES ABORDS****PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL (art. L. 123-1-7 du CU) ET DU CENTRE VILLE**



CIRCULATIONS ET DESSERTE



ENVIRONNEMENT ET RISQUES





8-2 – DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ...

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

...EN 6 POINTS

1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET SENSIBLES

2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN MODERE ET SANS À- COUP

3. PRESERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

4. FACILITER L' ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES POUR UN MEILLEUR RATIO EMPLOIS/HABITAT

5. ELABORER UN VERITABLE PLAN DE DEPLACEMENTS À L'ECHELLE DE LA COMMUNE

6. METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS GLOBALE ET REALISTE



UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE : UN EQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS	
UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ETALE DANS LE TEMPS Sur le Bourg	- DEFINITION des limites de l'urbanisation de l'agglomération : - le centre bourg, la Butte d'Itteville et le secteur de la Bâche. - Le secteur élargi du Domaine de l'Epine et de la ZAC de la Garenne, - Le centre de recherches du Bouchet, les Hameaux, - la RD8 comme colonne vertébrale du tissu aggloméré. - PROTECTION des franges de transition entre le milieu urbain et le milieu agricole notamment pour l'extension du secteur de la Bâche.
UNE PROTECTION DE L'URBANISATION « DIFFUSE » notamment la zone naturelle de la Butte et des vallées de l'Essonne et de la Juine	- ASSURER le devenir des zone N* (constructions isolées) et lui permettre d'évoluer dans un cadre respectueux de l'environnement agricole et naturel (dans les périmètres bâtis existants) : - les constructions existantes peuvent se développer dans les limites bâties - l'implantation de constructions isolées reste à préserver

UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITE	
LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	- PROTEGER les nombreux espaces boisés contre leurs défrichements. - PROTEGER les zones humides et les cours d'eau pour leur rôle paysager, écologique et environnemental. - PRENDRE EN COMPTE le périmètre du site classé de la Vallée de la Juine. - CONSERVER la vocation naturelle de la Butte d'Itteville par la mise en place d'une réglementation plus stricte.
LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLAS	- FAVORISER le maintien de l'activité agricole en évitant l'effet de mitage par la mise en place d'une réglementation particulière qui fait référence à la possibilité de l'implantation de bâtiments exclusivement nécessaires à l'activité agricole et para agricole d'au moins 1/2 SMI. - FACILITER les possibilités de diversification des activités rurales (vente à la ferme, ...) - PROTEGER corrélativement les habitations et les exploitations des nuisances.

**OBJECTIFS****ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI	
UNE REPRISE MODEREE ET SANS À-COUP DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2015	- UN SEUIL démographique de 7 100 habitants en 2015. - UN RYTHME de construction de 25 à 30 logements / an. - UNE URBANISATION CONCERTEE ET MAÎTRISEE au sein de l'agglomération au travers de la notion de renouvellement urbain (et par la réalisation à plus long terme d'une zone à vocation d'habitat au droit de la zone AUR des 4 Arpents qui s'effectuera dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme).
UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE « ACTIVITES » ET DES EMPLOIS	- DEVELOPPEMENT à court et moyen terme de la zone d'activités du secteur de la Bâche en continuité de celle déjà constituée aux abords des RD31 et RD449 avec l'accueil d'activités qui bénéficieront d'un effet de vitrine en entrée de ville - MAINTIEN du commerce de proximité et des activités artisanales dans le centre bourg ainsi que du pôle important du centre de recherches du Bouchet.
UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE	
UNE MIXITE SOCIALE	- OFFRIR de nouveaux logements diversifiés tant au niveau de leur typologie que de leurs types de financement. - PERMETTRE la construction de logements locatifs de petites et moyennes superficies dans le cadre de futurs projets. - REPONDRE aux exigences de réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage par l'inscription d'un emplacement réservé nécessaire à l'établissement de 11 places.
UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	- RENFORCER les services et équipements en fonction des besoins des ittevillois (équipements sportifs notamment) en renforçant la bipolarité qui existe actuellement: inscription d'emplacements réservés à vocation d'équipements susceptibles de fédérer les pôles existants). - CONFORTER la position du pôle d'équipements de sports et de loisirs près du stade (extension de la zone à urbaniser du Schéma Directeur Local mis en révision). - LOCALISER les emplacements réservés au bénéfice de la commune pour rééquilibrer le dispositif d'équipements à moyen terme et répondre aux futurs besoins que les nouveaux habitants vont générer. - LOCALISER une aire d'accueil des Gens du Voyage la mieux appropriée (eau et électricité). Il s'agit de la zone UE*.
PRESERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE RURAL	
LES PAYSAGES	- PRESERVER les perspectives sur les éléments structurants de la silhouette de l'agglomération (clocher de l'église, Butte d'Itteville, ...) mais aussi sur les vallées de l'Essonne et de la Juine, ... - PRESERVER l'aspect ouvert et aéré des plateaux agricoles
LE PATRIMOINE BATI	- PRESERVER ET VALORISER le bâti traditionnel et les espaces publics à proximité de l'église (classée Monument Historique), les corps de fermes, les puits, les croix, les murs de pierres, les moulins, ... - IDENTIFIER les périmètres de sites archéologiques connus et réglementer les travaux divers.
LES ENTrees DE VILLE	- AMENAGER les abords des voies avec plantations et reculs, sécuriser les accès. - essentiellement avec la prise en compte de l'article L. 111-1-4 (Loi Barnier) le long de la RD449 ainsi que la bande de 30 mètres <i>non aedificandi</i> tout le long de la bande qui sera urbanisée sur la zone AUD le long des RD31 et RD449.

**OBJECTIFS****ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE****UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE**

L'AMELIORATION DE LA DESSERTE	- AMENAGER ET AMELIORER LES CONDITIONS DE SECURITE des accès depuis les voies à grande circulation (RD449, RD8 et RD31), prise en compte d'un tracé de la déviation d'Itteville ... - PRENDRE EN COMPTE la circulation des engins agricoles et PRESERVER les chemins ruraux. - AMELIORER les conditions de circulations et de stationnement en centre ville mais aussi sur l'ensemble du territoire communal.
LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS PIETONNES ET CYCLISTES	- RENFORCER le réseau de cheminements piétonniers existant. - FAVORISER la création de liaisons douces entre les différents quartiers, les équipements, le centre bourg, les vallées, ...

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

LA PROTECTION DES RESSOURCES	- LIMITER les risques de pollution et notamment avec les vallées de l'Essonne et de la Juine. - RECONNAITRE les zones humides et les réglementer
LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA PREVENTION DES RISQUES	- REDUIRE les nuisances liées : - au bruit des infrastructures (routière [RN 191]), - aux transports de matières dangereuses (canalisation de gaz à haute pression). Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué
LA LIMITATION DES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL ET LA GESTION DES EAUX DE REJETS	- RENFORCER les dispositifs de traitement des eaux usées. - IDENTIFIER les secteurs d'assainissement collectif ou autonome - LIMITER les débits de rejet dans le milieu naturel. - ACTUALISER les réseaux et permettre les travaux d'assainissement.

A noter :

A une échelle plus globale, dans le cadre de la communauté de commune du Val d'Essonne, Itteville s'engage dans un projet de territoire plus large qui vise à préciser les actions et opérations à mettre en oeuvre, et à définir un cadre stratégique pour le développement de l'aire urbaine Centre Essonne/Val d'Orge/Val de Seine composée d'un peu moins de 40 communes. (Initié par le conseil général).



chapitre 9

TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES DU P.L.U.

Les orientations	Dossier de PLU			
	Projet d'Aménagement et de développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
REQUALIFIER LE CENTRE VILLE ET DANS UNE PLUS LARGE MESURE CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET PRESERVER L'EMPLOI				
ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES : ARTISANAT, COMMERCE, BUREAUX ET SERVICES, PME-PMI, ENTREPOTS, CERTAINES INDUSTRIES... (ZONES UD, UD* ET AUD)	Préserver les zones à vocation d'artisanat, de commerces, de bureaux, de services, et d'entrepôts et certaines industries	Classement des différentes zones UI , UIa, UI1, UI2, NAUI et NAUIa en UD et UD* au PLU Reconnaissance du secteur des Bédouins (NC) en UD	Autorisations en UD de constructions de toute activité et des installations nécessaires à leur fonctionnement et à leur surveillance. Réglementation plus stricte du nombre de place de stationnement Règlement plus strict en centre ville pour les façades, toitures, ... (art. 11) Réglementation des différentes affectations autorisées : autorisant les installations commerciales, artisanales et de services de petite taille : COS de 0,30 en UAa, COS de 0,20 en UAb et surface de vente inférieure à 200 m ² en UB.	Réglementation des installations classées
ACCUEIL D'ACTIVITES DANS LES ZONES PAVILLONNAIRES ... (ZONES UA, UB ET N*)	Préserver et conforter les commerces en centre ville (zonage UA) Autoriser les activités dans les zones pavillonnaires (zones UB) (surface de vente ≤ 200 m ²) et dans les secteurs N* sous certaines conditions			
PRESERVER LE CARACTERE ARCHITECTURAL ET LA TYPOLOGIE DU TISSU ANCIEN QUI CARACTERISE LE CCEUR DU CENTRE BOURG	Permettre le réaménagement des espaces publics Réhabiliter une partie du patrimoine (murs de pierres, maisons en pierres meulières, ...)	Prise en compte des sites de vestiges archéologiques recensés sur le territoire Identification des éléments patrimoniaux (cf. art. L. 123-1-7 du CU)	Permettre les divisions sur les grandes parcelles par l'harmonisation de COS un peu plus importants mais toujours respectueux de l'environnement	Localisation des sites recensés
PERMETTRE UNE DENSIFICATION REPOUNDANT A LA PROBLEMATIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	Préserver la proximité des éléments patrimoniaux	Classement de la zone UG en UA Prise en compte du périmètre de protection des 500 mètres (servitudes AC1) sur le plan des servitudes	Mise en place d'une réglementation plus étoffée de l'aspect extérieur des constructions (art.11) dans les secteurs inscrits dans le périmètre de protection des 500 mètres de l'Eglise.	



Dossier de PLU				
Les orientations	Projet d'Aménagement et de développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
PROSCRIRE TOUTE URBANISATION AU-DELA DES LIMITES DE LA ZONE AGGLOMERE MENER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE SUR L'HABITAT ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL				
MAITRISER L'EXTENSION DE L'AGGLOMERATION ET L'OUVERTURE DE NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION	Mise en place d'un COS dégressif en fonction de la densité du tissu bâti constitué. Harmonisation des zones urbaines du POS par la définition de grands secteurs homogènes dans le PLU. Accueil de : - x logements à moyen / long terme sur le secteur des 4 Arpents. (zone AU r) - une zone d'équipements en contact du centre Bourg pour renforcer la bipolarité qui caractérise Itteville. - quelques activités sur le secteur de la Bâche (zone AUD) dans le respect de l'amendement DUPONT - permettre une densification du tissu urbain sur les parcelles situées dans le tissu existant répondant à la problématique de renouvellement urbain - Le maintien d'un espace « tampon » agricole de part et d'autre de la RD31 prenant en compte la déviation d'Itteville	Classement des zones UG, UH, UR, NAUH, NC en : - UB a1 et UBa2 : habitat individuel relativement dense - UB b : habitat individuel un peu moins dense - UB c : habitat individuel un peu moins dense - UB d1 et UB d2 : habitat individuel très peu dense - UR : habitat individuel diffus de la Butte Urbanisation future à vocation d'habitations : AU r : zone d'habitat ; conservation de la lisière de 50m à l'Ouest le long du massif forestier. Déclassement de la zone UH2 et NC inscrite comme zone d'urbanisation future à dominante d'Habitat à l'horizon 2003 et 2015 au schéma directeur local de 1997 au profit d'un espace à dominante d'équipements. Classement de la zone NC et NAUa située en entrée de ville au profit d'une zone AUD.	Mise en place d'un COS dégressif en zone urbaine : - UB a1 : 0,45 - UB a2 : 0,35 - UB b : 0,30 - UB c : 0,20 - UB d1 : 0,15 - UB d2 : 0,10 - UR : 0,08 Harmonisation des prospects : UB a et UB b : 6 mètres si façade avec baies et 2,50 mètres dans le cas contraire UB c et UB d : 8 mètres si façade avec baies et 4 mètres dans le cas contraire Dans le cadre de division : - notion de limite de front de parcelle : 6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb, UB c et UB d - notion de limite de fond de parcelle : 6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb, UB c et UB d Adaptation du règlement en fonction des différentes opérations : (prise en compte des différents secteurs d'habitats (individuel ou collectif), d'équipements, d'espaces naturels, ... garant de la qualité paysagère et urbaine de la commune). AUr : urbanisable à moyen / long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble sur la totalité de la zone et dans le cadre d'une procédure adaptée (modification / révision du PLU). Prise en compte du projet dans le règlement de la zone agricole pour ce secteur.	



Les orientations	Projet d'Aménagement et développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
UNE URBANISATION MIXTE	Principes de mixité de l'habitat et des fonctions urbaines	Simplification des zonages : UA : cœur traditionnel. UB, UR : extensions mixtes plus ou moins récentes du bourg (dominante habitat) UE : zone à vocation d'équipements collectifs et/ou publics. UD : zone à vocation économique dominante	- Respect de la problématique liée aux logements à vocation sociale ou petite accession dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou non. - Mise en place de COS et de hauteurs plus élevés que pour le tissu pavillonnaire. - Accueil de logements individuels diversifiés et des activités ou services adaptés à la vie de Itteville.	
DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LA QUALITE URBAINE ET DES CONDITIONS SINE QUAE NONE D'INTEGRATION	Circulation et desserte : - Développement des circulations douces ou non inter et intra quartiers en conformité avec le schéma directeur des circulations douces Equipements Publics : - Maintien d'un emplacement réservé n°2 pour la création d'un parking pour le terrain de sports - Maintien d'un emplacement réservé n°4 pour la création d'un chemin piétonnier reliant le nouveau stade aux équipements scolaires - Maintien d'un emplacement réservé n°5 pour la création d'un accès au terrain de football et espace jeune Intégration urbaine : - Préservation des perspectives depuis les deux vallées et la butte d'Itteville sur le clocher de l'Eglise au cœur de l'agglomération. - Mise en place de prescriptions architecturales et paysagères. Identification au Rapport de présentation des secteurs où le passage des cerfs est recensé	Plan d'alignements Identification des périmètres des : - lisières de 50 mètres pour les massifs boisés de plus de 100 ha - sites de vestiges archéologiques à identifier et à préserver Prescriptions Phoniques le long des voies classées en axe bruyant (30 m de part et d'autre du tracé de la RN191 de catégorie 4. Matérialisation du périmètre de protection des 500 mètres identifiant les zones à caractère patrimonial qu'il faut préserver autour du monument.	. Interdictions des accès directs et de toutes nouvelles constructions dans la marge de recul de 30 mètres sur la RD449 + respect et application de l'article L.111-1-4 tout le long de son tracé. . Harmonisation des largeurs d'accès et de desserte à 5 mètres minimum en UA et en UB pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, Etablissement de voies de desserte internes dimensionnées en fonction du nombre d'habitations et incluant la problématique de circulations adaptées aux trafics qu'elles supportent (cyclistes, piétons, automobiles) Réglementation stricte des antennes relais pour téléphone portable et de leur mat de soutènement, des paraboles sur certaines zones « sensibles » qui sont urbanisées. Obligation d'enfouissement des réseaux dans le cadre de nouvelles constructions. . Une infiltration des EP à la parcelle préconisée sinon une Obligation de raccordement au réseau public pour toute nouvelle construction . Une interdiction des rejets dans le milieu naturel . Une harmonisation des formes architecturales et des matériaux . une réglementation des clôtures, toitures, Des règles d'implantation respectant les typologies bâties . Une exigence de plantation des espaces résiduels et jardins . Intégration d'un volet paysager pour le secteur de la Bâche selon les principes prescrits dans le projet urbain. Conservation paysagère et traitement qualitatif des espaces tampons (zone RD31 et RD449 et chemin de la Bâche.	Tracé de principe de la déviation d'Itteville Projet urbain sur le secteur de la Bâche. Carte où les passages sont observés



Les orientations	Projet d'Aménagement et de développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
VALORISER ET RENFORCER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ELABORER UN VERITABLE PLAN DE DEPLACEMENT A L'ECHELLE COMMUNALE				
ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS A USAGE CULTUREL, CULTUEL, DE FORMATION, DE LOISIRS, SPORTIF, SOCIAL OU ADMINISTRATIF. (ZONE UE ET UE*)	Préserver les zones à vocation d'équipements, collectifs à usage culturel, culturel, de formation, de loisirs, sportif, social ou administratif. Développer le site à proximité du centre bourg (classement en zone UE) - permettre la construction de futurs équipements dans ce secteur. - développer les activités sportives et socioculturelles en permettant un accueil de la population et des associations dans de meilleures conditions. Amélioration des balisages, des circulations et des liaisons vers ces pôles d'équipements mais aussi à l'échelle du territoire communal	Classement des différentes zones UL , 1NAUL, NAUL, UH2 et NC en UE et UE* au PLU. Déclassement d'une partie de la zone UH 2 et NC dans le prolongement du tissu urbanisé et reclassement en UE. Classement en N* et UE* des secteurs concernés Localisation de l'aire d'accueil en UE*	Autorisations en UE de constructions destinées aux équipements collectifs et des installations nécessaires à leur fonctionnement et à leur surveillance. Prise en compte des projets de création de futurs équipements dans ce secteur Réglementation spécifique sur le secteur du Camping : Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non sont autorisés pour répondre à la problématique d'extension du camping Réglementation spécifique sur le secteur du Saussay répondant à la problématique d'accueil des Gens du Voyage.	
ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS DE TYPE LEGERS A USAGE DE LOISIRS, SPORTIF, AMENAGEMENT DE PROMENADES ET INSTALLATIONS QUI Y SONT LIES (STATIONNEMENTS, OUVRAGES TECHNIQUES...).	Autoriser l'installation d'équipements de type légers à usage de loisirs et de sports ainsi que l'aménagement de promenades et installations qui y sont liées dans le respect du contexte paysager immédiat (vallée de l'Essonne et vallée de la Juine (zones Humides plus particulièrement)).	Maintien du classement de la zone ND de la Vallée de l'Essonne et de la vallée de la Juine en N au PLU prenant en compte les périmètres de zone humide.	Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientées vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages sont admises	
FACILITER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ACTIVITES AGRICOLES ET DES ZONES DE VIE DU RESTE DU BOURG	- Favoriser la coexistence des zones d'habitat des paysans et des secteurs agricoles nocifs ou à risques - Réduire les nuisances des activités agricoles sur le milieu environnant - Reconnaître leur existence et Permettre leur extension	classement des zones agricoles (NC) dans le zonage A.	- Règles d'éloignement des implantations agricoles des autres implantations avec les zones U, AU et N* - réglementation des constructions sous réserve d'1/2 SMI - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...) seront admis.	Respect de la loi d'orientation agricole de 1999 Application du principe de réciprocité des éloignements entre activités agricoles nuisantes ou à risque et habitations.



Dossier de PLU				
Les orientations	Projet d'Aménagement et développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS ET PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE				
LES ESPACES BOISES (ZONES N, N* ET EBC)	Préserver les espaces boisés Protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares Eléments paysagers à préserver Reconnaître les éléments environnementaux à préserver.	Classement en N des zones ND Définition plus précise et classement en EBC des zones TC classement en EBNC des zones concernées Reportées au document graphique Extension et classement en N* de la zone 1NB de la Butte d'Itteville Classement en N des zones humides des deux vallées Déclassement de certaines des zones NAUL (vallée de l'Essonne) en N et N*	Zones inconstructibles ou le défrichement est interdit Zones constructibles ou le 75% des terrains doivent être conservés en pleine terre Lisières de 50 mètres non <i>aedificandi</i> Préservation du caractère architectural et/ou patrimonial sans changement d'affectation en application du L. 123-1-7 du CU Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages sont admises.	Reportés au document graphique
LES ESPACES « VERTS » AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION	Préserver des « poumons verts » au cœur de l'agglomération Permettre l'évolution du secteur élargi de la Butte pour reconnaître le caractère naturel de la zone tout en autorisant une évolution dans le volume existant (+ ou - 20 % de la SHON existante)	Identification des espaces boisés (non classés) sur différents secteurs de la commune Classement en N* du sommet de la Butte et en UR pour les zones périphériques Réactualisation des zones d'espaces boisés classés (EBC)	Zones où le défrichement est interdit Zone inconstructible à plus ou moins 20% de la SHON existante et où le défrichement est interdit Mise en place d'un règlement spécifique compatible avec les objectifs du PADD pour la zone UR Mise en place d'un règlement spécifique compatible avec les objectifs du PADD pour la zone N Les chemins ruraux devront être préservés Les liaisons douces seront préconisées pour toutes opérations d'ensemble (permis groupés, lotissement, ZAC ...) La problématique de conservation et d'ouverture de cheminements piétons sur l'ensemble des zones, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers sera donc privilégiée	
LES ELEMENTS STRUCTURANTS	Promouvoir un schéma de circulation douce interquartiers à l'échelle communale	Classement en N de la zone humide dans la vallée de l'Essonne et la vallée de la Juine		



Les orientations	Projet d'Aménagement et développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
LUTTE CONTRE LES NUISANCES	- Le bruit des infrastructures routières (RN 191 – catégorie 4) - Les risques liés aux inondations - les installations nuisantes ou à risque - le transport de matières dangereuses – GAZ). - Le Cercle Pyrotechnique du Bouchet	Indication des limites (30 m) de prescriptions phoniques de part et d'autre de la voie.	Règles d'isolation phonique - prise en compte d'un principe de précaution pour les zones urbanisées « sensibles » (futur PPRI) - Règles d'implantations et d'aménagement des installations classées Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué	Reportés au document graphique
PROTECTION DES RESSOURCES	La ressource en eau : Protéger les captages Préservation de la qualité des fossés et des cours d'eau Protection des milieux humides (vallées de l'Essonne et de la Juine) Protection et pérennisation des espaces boisés.	Inscription du périmètre des zones humides des marais en N Meilleure définition et Inscription de la trame EBC (servitude de boisement classé) notamment sur le sommet de la Butte d'Itteville. Trame EBNC	Réglementation des rejets dans le milieu naturel Mise en place de dispositifs de traitements des eaux rejetées dans les fossés Infiltration ou traitement à la parcelle préconisé Seuls des aménagements légers de découverte et de loisirs y seront autorisés sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages et que leur réalisation soit ponctuelle. Ces espaces boisés sont à préserver.	Reportés au document graphique Annexes sanitaires Arrêté de biotope
LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS	la pollution des sols : - définition des systèmes de traitement des eaux Les déchets : Améliorer leur traitement et leur recyclage.		Réglementation des différentes zones sur leur système de traitement et de rejets de eaux dans le milieu naturel ou les collecteurs publics (articles 4 du règlement)	Annexes sanitaires : notice technique sur les systèmes d'élimination des déchets Notice sur la collecte et le tri sélectif.

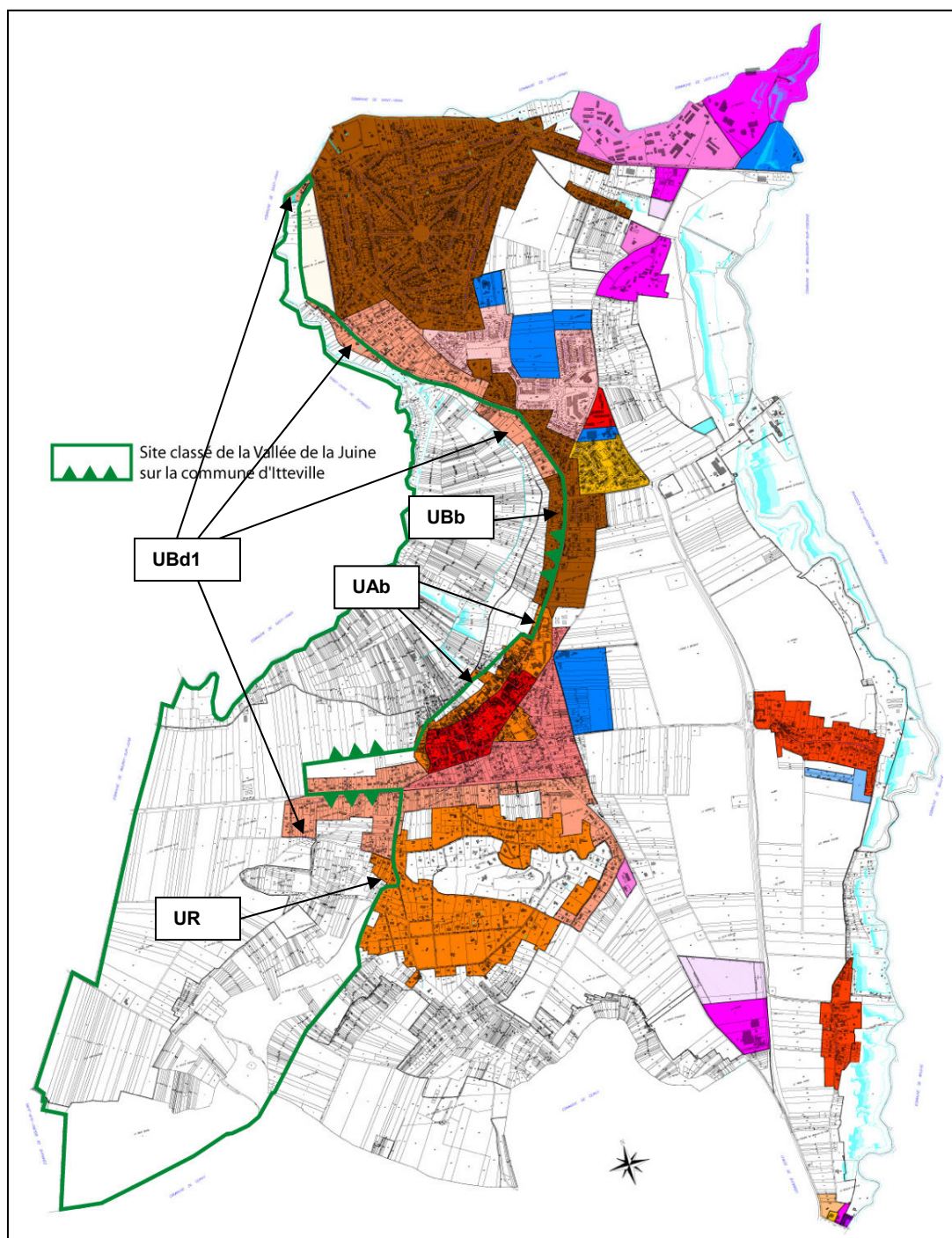


Chapitre 10

EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

10-1 – LES ZONES URBAINES....

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. **Certaines zones (UBd1 ; UR ; UBb ; UAb) sont comprises pour partie dans le périmètre du site classé de la Vallée de la Juine : pour ces secteurs la réglementation est très stricte et sont soumis au décret d'application du site classé.**





Zonage UA

CARACTERE DE LA ZONE <i>Art 1 et Art 2</i>	Il s'agit d'identifier le bâti ancien traditionnel de la commune. Ainsi, les zones UAa et UAb correspondent au cœur du village de Itteville. Elle englobe le tissu ancien implanté le long des rues Saint Gombert, des Faubourgs, Jean Jaurès et de la rue Saint-Germain. La zone UAc identifie les Hameaux d'Aubin et des Murs Le zonage identifie : - le bâti traditionnel - l'implantation de bâtiments de qualité architecturale qu'il convient de préserver (certains secteurs sont intégrés au périmètre de protection des 500 mètres de l'Eglise).
DESTINATION DU SECTEUR <i>Art 1 et Art 2</i>	La zone UA présente une certaine diversité dans la typologie des constructions anciennes avec la présence d'une architecture traditionnelle de village, des propriétés bourgeoises du 19^{ème} siècle, ou encore des maisons en meulière, ... On notera que la zone UA (du cœur de village) qui accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements collectifs, est plus particulièrement destinée à accueillir l'ensemble des fonctions qui participent à l'animation et au fonctionnement d'un centre. Ainsi, des seuils maxima autorisés pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services sont fixés. Notamment, un COS de 0,50 est réglementé pour l'habitat et un COS de 0,30 est réglementé pour l'activité en UAa et respectivement 0,40 et 0,20 pour la zone UAb. Pour l'ensemble du secteur, compte tenu des caractéristiques du bâti ancien, il convient de favoriser la réhabilitation et la préservation du tissu bâti existant. Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet d'assurer une protection des formes urbaines notamment au travers des règles spécifiques et détaillées concernant l'aspect extérieur qui sont définies à l'article 11 du règlement. De plus, les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT <i>Art 3 et Art 4</i>	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (dessertes auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies lorsqu'ils existent.
ORGANISATION DU BÂTI <i>Art 6, 7, 8 et 10</i>	Ces zones correspondent aux quartiers de caractère anciens, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonctions : habitat, commerces, équipements, services, bureaux, activités non polluantes. Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par : - un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignons), édifié jusqu'à l'une au moins des limites séparatives formant un front bâti dense (respectant, si elle ne joint pas la limite séparative, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et une distance égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment en vis-à-vis dans le cas de vue principale avec un minimum de 6 mètres). - des cœurs d'îlots aménagés en cours et jardins et qui tendent à se densifier peu à peu respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. - des hauteurs de bâtiments de R + 1 et combles (6 mètres à l'égout du toit) en UAa et UAb. - des hauteurs de bâtiments de R + combles (4 mètres à l'égout du toit) en UAc



Zonage UA

VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie traditionnelle. - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+1+combles avec 6 m de hauteur à l'égout du toit (en UAa et UAb), à R+combles avec 4 m de hauteur à l'égout du toit (en UAc) et raccordement de pentes de toitures sur les constructions mitoyennes, dans la mesure du possible. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes liés au stationnement en centre ville, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UA 12 et UA 13 du règlement. Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UAa. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
DENSITE Art 14	En UAa, un COS de 0,50 est institué pour l'habitat et un COS de 0,30 est institué pour l'activité En UAb, un COS de 0,40 est institué pour l'habitat et un COS de 0,20 est institué pour l'activité En UAc, un COS de 0,20 est institué pour l'habitat Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

Zonage UBa, UBb, UBc, UBd et UR

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	Il s'agit d'identifier les extensions plus ou moins récentes du tissu urbanisé de Itteville. Ainsi, les zones UB et UR correspondent au tissu aggloméré situé en périphérie ou non du centre ville. Elles englobent l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	Les zones UB et UR présentent une certaine homogénéité dans la typologie des constructions individuelles. Déjà bien constitués pour les zones UBa et UBb, de manière générale les secteurs UB à vocation d'habitations et des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone sont destinés à recevoir une densification mesurée de l'existant. Ainsi, les secteurs « a 1 » et « a 2 » désignent les parties de la zone UB qui reconnaît les parties urbanisées les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une densité urbaine utilisée presque en totalité. Le secteur « b » reconnaît les parties urbanisées de la zone UB structurées par des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et où le maintien de leur composition actuelle (bâti individuel discontinu, implantation en retrait de l'alignement, espaces plantés d'accompagnement...) est souhaité. Le secteur « c » qui constitue les parties de la zone UB dont le tissu urbanisé est plus aéré. Enfin, les secteurs « d 1 » et « d 2 » désignent les parties « sensibles » de la zone UB qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger. Le secteur UR, quant à lui, est destiné à recevoir une densification mesurée des habitations exclusivement au regard des objectifs d'aménagement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Sur l'ensemble du zonage les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier. On notera cependant que la zone UB accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements publics et collectifs qui participent à l'animation et au fonctionnement de l'ensemble de Itteville. Ainsi, un seuil maximum autorisé de 200 m² de surface de vente en UB pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services est fixé. Pour l'ensemble des secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti déjà largement constitué, il convient de favoriser l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes. Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de renouvellement urbain prescrite dans le cadre de la loi SRU. Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué



Zonage UBa, UBb, UBc, UBd et UR

CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (dessertes auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert un seul logement). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies lorsqu'ils existent. - Le long des voies classées en axes bruyants, une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	Ces zones correspondent à l'organisation urbaine la plus courante. Elle se caractérise par : Pour la zone UB : - une mixité architecturale et urbaine récente (Maison individuelle sur une parcelle et maisons de ville) - elle intègre aussi les implantations plus denses (habitations groupées et équipements publics). Pour la zone UR : des constructions diffuses implantées au milieu de leur parcelle. Les différents quartiers d'habitat individuel se sont constitués par divisions successives de propriétés. Le parcellaire présente ainsi des formes et des surfaces variables qui font la richesse du tissu urbanisé. Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise suivant les secteurs par : - Un bâti implanté en retrait des voies. - Un tissu urbain plus aéré avec la possibilité d'implanter les constructions sur une limite latérale ou non. (respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 6 m dans le cas de vue principale en UBa et UBb et un minimum de 4 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale en UBc, UBd et UR). Une logique de division faisant apparaître les notions de fond et de front de parcelles (6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb UB c, UB d et UR). - Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables pour la zone UB. L'impossibilité d'implanter deux bâtiments principaux sur une même parcelle en UR. - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Des hauteurs de bâtiments plus modestes de R + combles (4 mètres à l'égout du toit).
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie. - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Homogénéité de l'ordonnement vertical : limitation des hauteurs à R+combles avec 4 m de hauteur à l'égout du toit. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. L'emprise au sol est réglementée pour les bâtiments annexes en UB (20% de la surface autorisée par le COS). Non réglementée pour les bâtiments principaux pour les zones UB et UR. toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du règlement. Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UBb et UBd1. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. De plus, 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement en UB.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Art 5	Non réglementée pour les secteurs UB a, UB b et UB c. Pour les secteurs UB d : Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie devra être suffisante pour permettre une construction à usage d'habitation de 150 m², en application du COS. Pour le secteur UR : Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie minimale des terrains pour être constructible est supérieure ou égale à 2 000 m². Les nouveaux découpages doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain faisant l'objet de la division, les prospects et les surfaces de lot nécessaires pour qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.



Un COS de 0,45 est institué en UBa1, 0,35 en UBa2, 0,30 en UBb, 0,20 en UBc, 0,15 en UBd1 et 0,10 en UBd2.

Un COS de 0,08 est institué en UR.

Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION EN UB d et en UR

(cf. art. L. 123 -1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Ainsi :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

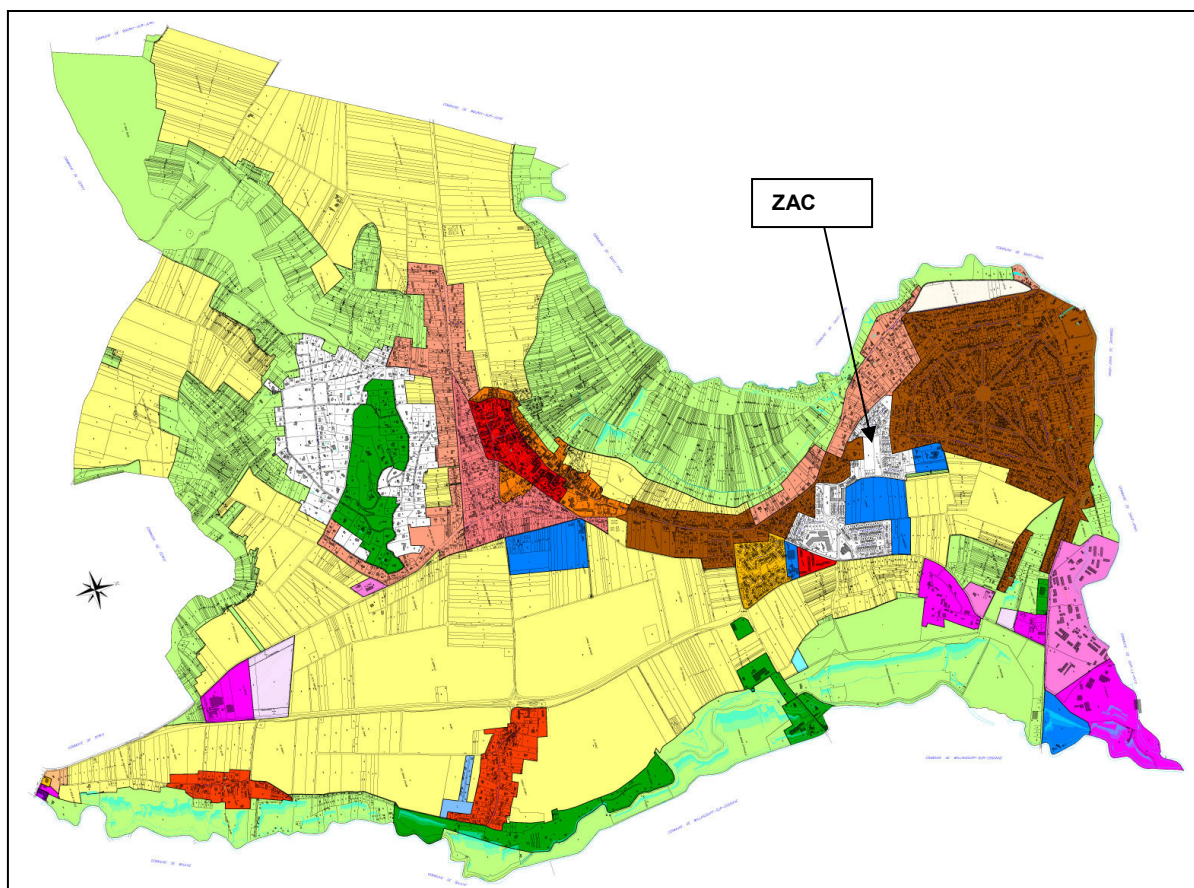
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

ZAC de la Garenne

Cette ZAC encore en cours de réalisation est intégrée dans le cadre du PLU. Elle a été approuvée en 1992. Son règlement et son document graphique sont intégrés à la zone UBb au PLU.





Zonage UC

CARACTERE	Il s'agit d'ensembles coordonnés d'habitation collective.
DE LA ZONE Art 1 et Art 2	Ainsi, la zone UC correspond au tissu urbanisé récent et le plus dense sur la commune. - Ce zonage reprend le secteur UC du POS des « Horizons »
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	Ce secteur est destiné à recevoir uniquement de l'habitat sous forme d'habitations denses « verticales » et n'est pas amené à évoluer. Dans cette mesure, il s'agit de : - Préserver le caractère d'habitat collectif de cet espace. - Ne pas accroître sa densité. - Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu urbain au sein de la zone agglomérée moins dense qui se trouve à proximité. De plus, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation ou d'extensions, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de mixité urbaine et sociale prescrite dans le cadre de la loi SRU.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie en fonction de l'importance et de la destination des constructions projetées. Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul. - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	Il convient de conserver une typologie qui se caractérise par : - Un bâti implanté en retrait des voies. Les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie. - Un tissu urbain dense dont les constructions sont implantées sur aucune limite latérale. (Si elles comportent des vues principales, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8,00 m. Si elles ne comportent pas de vues principales et que la façade ou le pignon ne dépassent pas une largeur de 12 m, cette largeur pourra être réduite de moitié avec une distance minimum de 4 m.). - Des hauteurs de bâtiments très importantes R+3 (9 mètres au faîtage).
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement par exemple, des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+3 - 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. L'emprise au sol est fixée à 25 % de la superficie totale du terrain (y compris les annexes). De plus, elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du règlement. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
DENSITE Art 14	Un COS de 0,50 est institué. Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.



Zonage UD et UD*

CARACTERE DE LA ZONE <i>Art 1 et Art 2</i>	Il s'agit des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations pour la zone UD. C'est la zone d'accueil des principales activités économiques de la commune. et du secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement de fonction sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929 pour la zone UD*.
DESTINATION DU SECTEUR <i>Art 1 et Art 2</i>	Le secteur UD est destiné à recevoir uniquement de l'activité. Cette vocation doit être maintenue et renforcée. Le secteur UD* reconnaît l'activité pyrotechnique du Centre de Recherches du Bouchet. Dans cette mesure, il s'agit de : - Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités pour le premier. Reconnaître l'existant pour le second. - Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer. - Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer. - Faciliter la reconversion du tissu existant.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT <i>Art 3 et Art 4</i>	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public. - pour certains secteurs, les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
ORGANISATION DU BÂTI <i>Art 6, 7, 8 et 10</i>	Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par : - Un bâti implanté en retrait des voies. - Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue). - Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux. - Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune. - Des hauteurs de bâtiments importantes suivant les secteurs (12 mètres pour le Moulin du Gué, 9 m pour une partie du CRB, 6 m dans les autres cas) et compatibles avec la vocation de la zone.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES <i>Art 10 – Art 11</i>	- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 12 mètres (R+3) pour le Moulin du Gué, 9 m (R+2) pour une partie du CRB, 6 m dans les autres cas. - Usage de matériaux et teintes s'harmonisant avec le bâti environnant.



Zonage UD et UD*

ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. Des marges d'isolement en limite de zone doivent être respectées et plantées de manière à former écran visuel. Les abords des aires de stockage (matériels, matériaux, produits finis, ...) seront également traitées avec des haies vives formant écran. L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du règlement. De plus, 50 % des marges de reculement par rapport aux voies, et 20% par rapport aux propriétés voisines, seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
DENSITE Art 14	Des COS de 2,50 (Moulin du Gué), 0,50 (secteur de la Bâche), 0,30 et 0,10 sont institués suivant les secteurs en UD. Un COS de 0,10 est institué en UD*. En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements de fonction, surfaces de ventes. Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme). Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans. Dans le cas de lots issus d'un lotissement, c'est le règlement de construction de l'opération qui fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite), applicable au secteur.

Zonage UE et UE*

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou collectifs de la commune. Elle reconnaît : ❑ les parties déjà occupées ou susceptibles d'accueillir les équipements publics ou collectifs (stade, écoles, salle polyvalente, ...) en UE. ❑ La zone UE* (vallée de l'Essonne) qui n'autorise que la présence d'équipements publics ou collectifs légers et les aménagements et installations légères de loisirs et de sports, aménagements de promenades, et installations qui y sont liées (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.) parce que le secteur jouxte un espace environnemental qu'il faut protéger et qui intègre le projet d'aire d'accueil des gens du Voyage au droit de l'emplacement réservé n°9.
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	Ces secteurs sont destinés à recevoir des équipements publics ou collectifs, de loisirs et de détente. Cette vocation doit être maintenue et renforcée. Dans cette mesure, il s'agit de : - Préserver le caractère public et collectif de ces espaces ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités. - Limiter les constructions diverses et favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité. - Faciliter la réhabilitation du tissu existant et permettre d'accueillir des aménagements et constructions publiques ou collectives pour améliorer le fonctionnement à l'échelle communale. Point particulier : Sur le secteur du « Saussay », le long de la RD74 au droit de l'emplacement réservé à cet effet, sont autorisés le stationnement de caravanes pour l'aire de séjour des gens du voyage identifiée aux documents graphiques (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003).



Zonage UE

CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies quand il existe. En ce qui concerne les eaux pluviales, la rétention à la parcelle lorsqu'elle est possible techniquement, reste la règle en vigueur. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	Cette zone est principalement composée de propriétés communales et accueillent les équipements publics ou centraux de la commune. L'organisation du bâti est prévue de façon à limiter les contraintes d'implantation des extensions et futurs équipements mais également à limiter les impacts sur les quartiers résidentiels environnants. Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par : - Un bâti qui doit être implanté au delà d'un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 14 mètres au moins de l'axe des voies ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique. - Un tissu urbain relativement dense dont l'implantation des constructions en retrait des limites de propriété devra respecter un minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives. 8 m entre deux constructions non contiguës sur une même propriété. - Des hauteurs de bâtiments qui restent compatibles avec la vocation de chaque zone : 10 mètres, 8 mètres, 7 mètres, 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- Les formes architecturales et urbaines sont assez souples de façon à ne pas contraindre la réalisation d'équipements publics. - Toutefois, l'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la forme urbaine existante ou au caractère des lieux, sites et paysages urbains ou ruraux avoisinants. - Les démolitions sont soumises à autorisations. - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 10 mètres, 8 mètres, 7 mètres ou 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en accord avec le tissu urbain pavillonnaire environnant et en fonction des secteurs.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de constructions recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins et selon la destination de la construction et de son importance. Les aires de stationnements doivent être plantées. Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UD. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
DENSITE Art 14	a) Les installations de camping – caravanning ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare. Sauf pour le secteur UE* qui devra répondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage. b) Coefficient applicable selon la fonction : Le coefficient précédé de la lettre « t » de 0,30 ou 0,10 pour la zone UE et 0,05 pour la zone UE* est uniquement affecté aux constructions et installations à usage de tourisme, de loisirs, de sports, d'éducation, de santé ou socio - culturel, à l'exclusion de toutes constructions d'habitation principale autre que pour un logement de gardien tel que défini à l'article UE 2. c) Note particulière applicable à tous les terrains : Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme). d) Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires et sportifs, sanitaires ou hospitaliers publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.



10-2 – LES ZONES A URBANISER ...

qui correspondent à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Zonage AUr et AUD

- ❑ La zone AUD conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Projet Urbain », peut recevoir
 - pour le secteur au Sud de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre dans le cadre d'un projet urbain,
 - pour le secteur au Nord de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court / moyen terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre et d'une modification du PLU
- ❑ La zone AUr peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme et d'un aménagement sur la totalité du périmètre et cela à moyen / long terme.

Zonage AUr

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus et/ou groupés. Ainsi, la zone AUr correspond à une zone naturelle d'environ 5 ha que la commune souhaite urbaniser à moyen / long terme qui devra impérativement prendre en compte la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	La zone AUr • peut recevoir les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux. • La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone. ET sous réserve d'une modification du PLU : Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve : - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, - de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux, Et des conditions particulières suivantes : • La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de 5 ans. • Les constructions liées à des équipements d'infrastructure. • Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	- sans objet
ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8 et 10	- Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. - L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. - Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives. - L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. - La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres.



VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- non réglementés
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	- non réglementés
DENSITE Art 14	- non réglementée

Zonage AUD

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	Il s'agit de secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations. Ainsi, la zone AUD au Nord correspond à une zone naturelle de 7 400 m² que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une modification du PLU et où les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué. La zone AUD au Sud (secteur de la Bâche) correspond à une zone naturelle d'environ 63 200 m² que la commune souhaite urbaniser à court terme dans le respect des prescriptions du Projet Urbain du présent dossier. La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	Les secteurs AUD sont destinés à recevoir uniquement de l'activité. Le secteur AUD au Nord est directement lié à la proximité de l'activité pyrotechnique du Centre de Recherches du Bouchet et à une modification du PLU. Le secteur AUD au Sud obéit quant à lui à une logique de continuité de la zone UD située dans son prolongement. Dans cette mesure, il s'agit de : - Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités. - Permettre aux futures activités et pôles d'activités de se développer. - Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	Pour le secteur AUD au Sud : - Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m). - Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes. - Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public. Pour le secteur AUD au Nord : - <u>sans objet</u>, toutefois, les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	Pour le secteur AUD au Sud : Il convient de permettre une typologie qui se caractérise par : - Un bâti implanté en retrait des voies. - Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue). - Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux. - Des hauteurs de bâtiments importantes (7 m à l'égout et 10 m au faitage) et compatibles avec la vocation de la zone.



VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...). - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 7 mètres à l'égout et 10 m au faitage. - Usage de matériaux et teintes s'harmonisant avec le bâti environnant. Pour le secteur AUD au Nord : - <u>non réglementés</u>
---	---

Zonage AUD

ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Pour le secteur AUD au Sud : Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. Des marges d'isolement en limite de zone doivent être respectées et plantées de manière à former écran visuel. Les abords des aires de stockage (matériels, matériaux, produits finis, ...) seront également traités avec des haies vives formant écran. L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles AUD 12 et AUD 13 du règlement. Pour le secteur AUD au Nord : - <u>non réglementés</u>
--	--

DENSITE Art 14	Pour le secteur AUD au Sud : le COS fixé est 0,50. En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements de fonction, surfaces de ventes. Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme). Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans. Dans le cas de lots issus d'un lotissement, c'est le règlement de construction de l'opération qui fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite), applicable au secteur. Pour le secteur AUD au Nord : - <u>non réglementés</u>
--------------------------	--

10-3 – LES ZONES AGRICOLES...

qui correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Zone A (art 1 à 14)

CARACTERE DE LA ZONE	Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal sur les plateaux et sur les coteaux. On notera la possibilité de l'implantation de bâtiments exclusivement nécessaires à l'activité agricole et para agricole d'au moins ½ SML.
-----------------------------	---



DESTINATION DE LA ZONE	Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants, les services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans tous les cas.
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	- Protéger les terres riches et productives du plateau - Limiter les constructions dans ces secteurs, dans le respect des règles édictées par le règlement de PLU. - Promouvoir les formes et les pratiques du tourisme rural. (Implantations de gîtes ruraux ; vente à la ferme ; ...).

10-4 – LES ZONES NATURELLES...

qui correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.

Zone N (art 1 à 14)

CARACTERE DE LA ZONE	Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles couvrent une majorité de la Vallée de l'Essonne et de la vallée de la Juine ainsi que les versants au Sud de la Butte d'Itteville ainsi que des secteurs enkystés ou non dans l'agglomération. On identifiera cependant plusieurs secteurs : ❑ La zone N stricte qui correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique. ❑ La zone N*, qui englobe notamment l'ancienne zone 1NB de la Butte et les secteurs d'habitat très diffus le long de la vallée de l'Essonne ou enkystés ou non dans l'agglomération, et pour laquelle le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.
DESTINATION DE LA ZONE	Elles sont destinées à protéger les espaces naturels boisés ou mares et prairies. Pour les secteurs N*, la reconnaissance de l'existant et l'aménagement dans le volume bâti sera autorisé. Les extensions de ces constructions isolées seront mesurées c'est-à-dire qu'elles seront autorisées dans la limite de plus ou moins 20 % de la SHON existante. Pour le secteur de zone humide, seuls les aménagements légers de découverte et de loisirs y seront autorisés, sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et paysages.
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	- Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation. - Permettre de faire évoluer le bâti existant dans ces secteurs sensibles dans un cadre très limité (aménagement ou extension mais pas de constructions nouvelles) pour reconnaître notamment des ensembles bâtis implantés.



10-5 TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DE ZONES

La précision des données numériques des documents dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Il est à noter que cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert, suivant l'art. 1 de l'arrêté interministériel du 20 mai 1948 et l'arrêté interministériel du 21 janvier 1980

Zones	Surfaces (hectares)
Zones Urbaines	
UAa	8,57
UAb	9,83
UAc	16,62
UB a1	0,16
UB a2	6,17
UB b	92,49
UB c	13,89
UB d1	42,58
UB d2	0,79
UR	39,80
UC	1,36
UD	41,27
UD*	1,39
UE	23,09
UE*	0,4
Zones à Urbaniser	
AUD	7,06
AUr	5,25
Zones Agricoles	
A	493,84
Zones Naturelles	
N	358,33
N*	39,62
TOTAL	hectares
	1220
Dont espaces boisés classés	322,98



Chapitre 11

EVOLUTION DES ZONAGES

11-1 – EVOLUTION DU ZONAGE...

	POS actuel	Projet PLU
Coeur de ville (centre ancien)	UG - 0,50h+0,30c	UA a : COS 0,50h+0,30c
« Faubourg » du centre ancien	UG - 0,40h+0,20c	UA b : COS 0,40h+0,20c
Les Hameaux	UH - 0,20	UA c : COS 0,20
Habitat individuel « groupé »	UH - 0,45 UG - 0,35	UB a1 : COS 0,45 UB a2 : COS de 0,35
Habitat individuel	UH - 0,33 UH - 0,30 NC (les Hentes)	UB b : COS 0,30
Habitat individuel	UH - 0,20	UB c : COS 0,20
Habitat individuel « peu dense »	UR - 0,20 UH - 0,10 NAUH - 0,10	UB d1 : COS 0,15
	UH - 0,05	UB d2 : COS 0,10
Habitat individuel « diffus » de la butte	UR - 0,14 UR - 0,08	UR : COS 0,08 N* : COS 0,05
Habitat « dense »	UC - 0,50	UC : COS 0,50
Etablissements industriels, scientifiques, techniques et entrepôts, ...	UI - 2,5	UD : COS 2,5
	UI a - 0,50 NAUI a - 0,40	UD : COS 0,50
	UI 1 - 0,30 UI - 0,30 NAUI a - 0,30	UD : COS 0,30
	UI 1 - 0,30 UI 2 - 0,10 NC (les Bédouins)	UD : COS 0,10



	POS actuel	Projet PLU
Equipements publics, aménagements de loisirs et de tourisme, ...	UL - 0,15 1 NAUL NAUL - 0,05 UH 2 + NC	UE : COS 0,30
	NAUL - 0,15	UE : COS 0,15
	NAUL - 0,10	UE : COS 0,10
	NAUL - 0,05	UE* : COS 0,05 N ; N*
Zone d'extension urbaine (existante)	ZAC de la Garenne	ZAC de la Garenne
Zones d'extension urbaine (urbanisables dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble)	NC	AUD (à vocation « d'activités ») COS 0,50
	NAUI a - 0,30	UD et AUD (à vocation « d'activités ») COS 0,30
	NC (Les 4 Arpents)	AUr (à vocation « d'habitat »)
Zone protégée pour les richesses naturelles du sol et du sous-sol	NC	A
	NAUI a - 0,50	A
Zone inconstructible pour protection des sites naturels et paysager (extension mesurée)	1 NB - 0,05	N*
	NAUL - 0,05	N* UE* : COS 0,05
	UI 1	N
	NAUL - 0,05	N
	ND	N

Le zonage de Itteville, entre POS et PLU a évolué afin de tenir compte des changements récents qu'a connus la commune ces dernières années.

11.1.1 – L'harmonisation des zones et la constitution d'entités réglementaires homogènes

Le zonage du PLU simplifie celui du POS. En effet, il y a moins de zones réglementaires dans le PLU que dans le POS, Cette réduction tient principalement au regroupement d'anciennes zones du POS qui définissaient des modes d'occupation du sol sensiblement identiques entre elles.

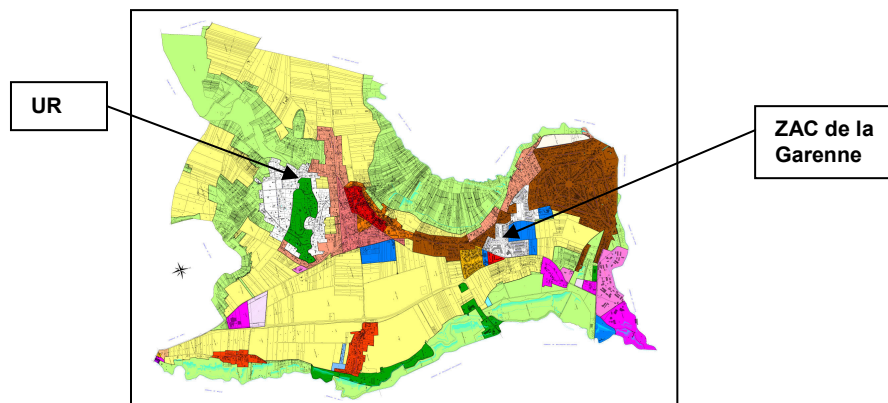
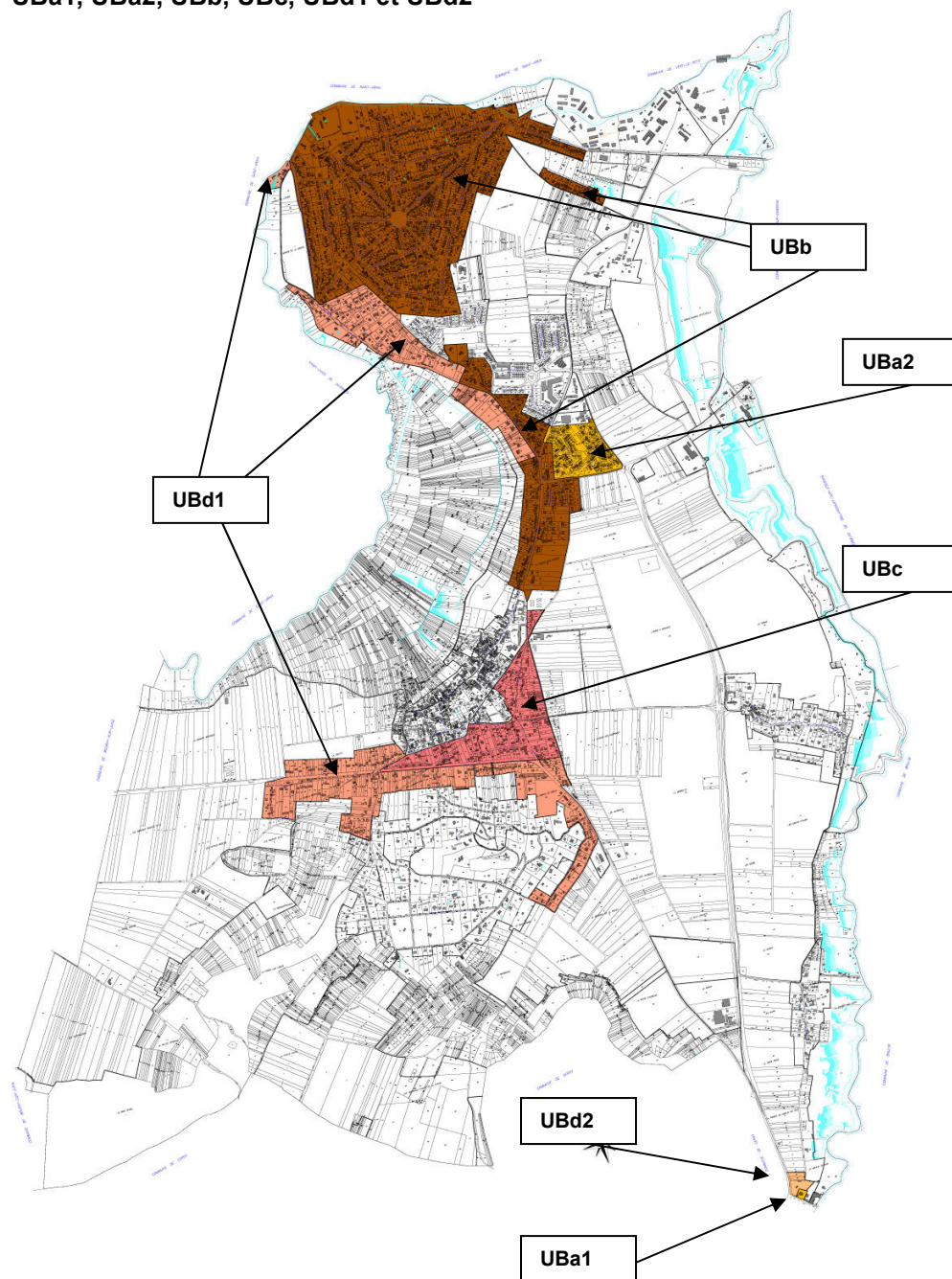
C'est le cas pour les zones UH, UG, NAUH, UR et la ZAC de la Garenne : ces zones ont été associées pour devenir **les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UR** dans le PLU. Ces dernières reconnaissent la typologie bâtie et les fonctions urbaines pavillonnaires courantes de Itteville.

Ainsi, par souci d'homogénéité des règles en fonction de la typologie bâti et de la morphologie de l'occupation du sol rencontrée, ces anciennes zones qui constituent les secteurs pavillonnaires déjà constitués ont été regroupées.



La zone UB

UBa1, UBa2, UBb, UBc, UBd1 et UBd2





La zone UA

Il s'agit de la zone UG du centre ville et de la zone UH pour les hameaux (périmètres actuels du POS) : cette zone devient la **zone UA** dans le PLU. Cette dernière reconnaît la typologie bâtie (notamment bâti ancien à l'alignement) et la mixité des fonctions urbaines de centre ville du centre bourg de Itteville.

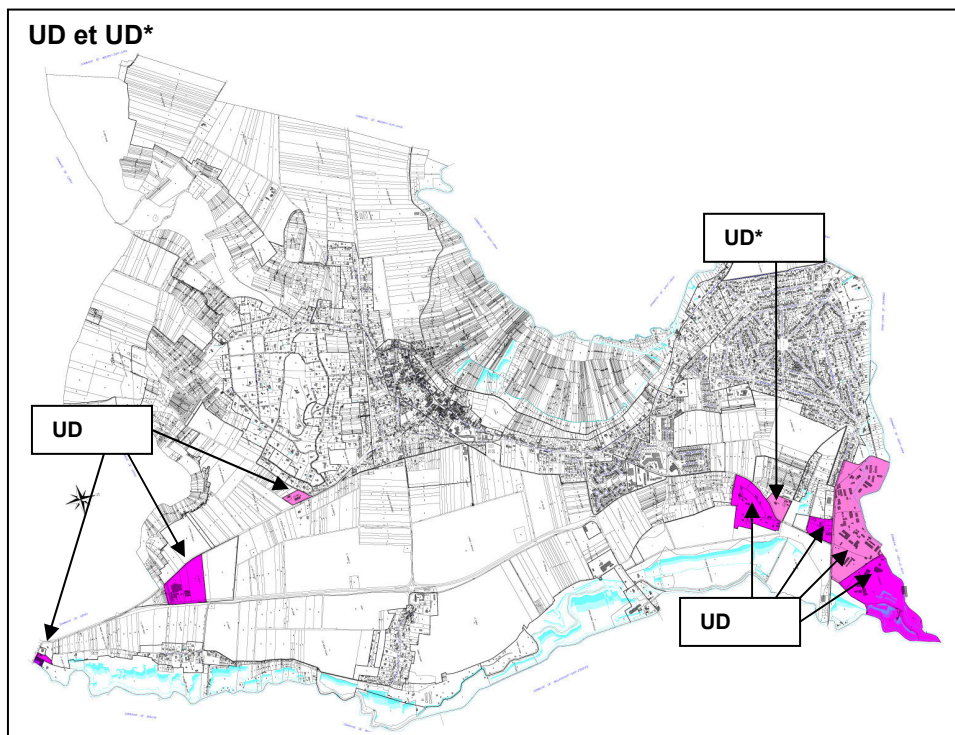


La **zone UC** du POS (les HLM des Horizons) conserve son périmètre, sa nomenclature et ses caractéristiques réglementaires. Cependant, de nouvelles règles ont été étoffées pour permettre une meilleure insertion dans le tissu aggloméré. Il s'agit notamment de l'article 11 du règlement.



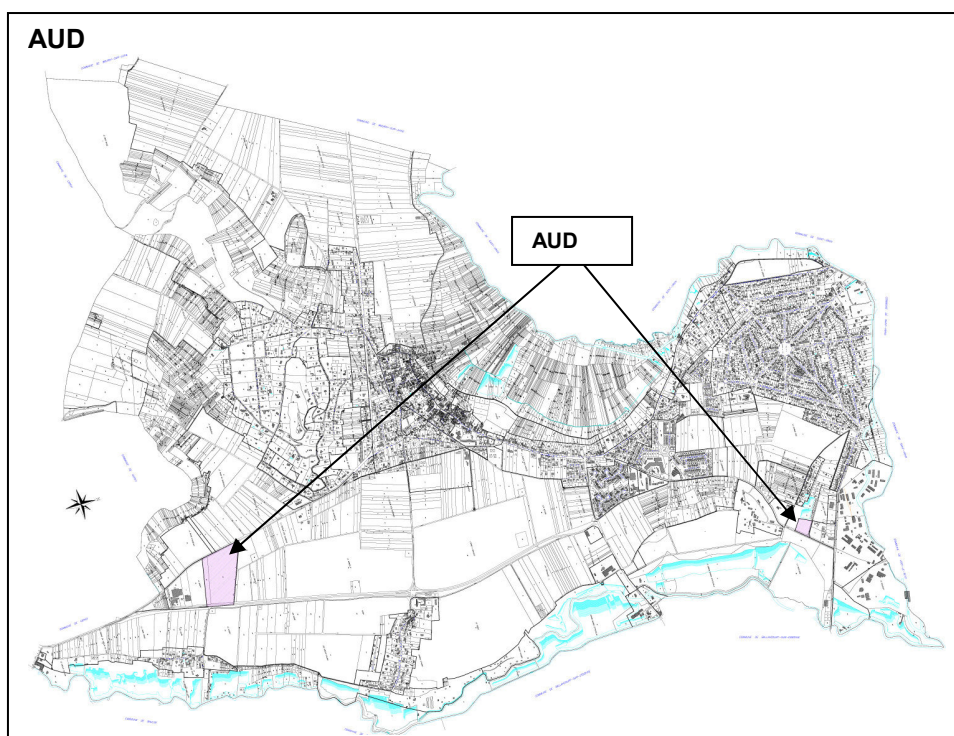


En ce qui concerne **le zonage relatif aux activités** (UI, UIa, UI1, UI2 et NAUIa du POS) le PLU reprend les périmètres et les classes en **UD et UD*** en fonction de leurs vocations à pérenniser. Le secteur des Bédouins quant à lui est classé en UD pour reconnaître les activités existantes. Par ailleurs, de nouvelles règles ont été étoffées pour permettre une meilleure insertion dans le tissu aggloméré. Il s'agit notamment de l'article 11 du règlement.



La zone AUD au Nord correspond à une zone naturelle de 7 400 m² que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une modification du PLU et où les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

La zone AUD au Sud (secteur de la Bâche) correspond à une zone naturelle d'environ 63 200 m² que la commune souhaite urbaniser à court terme dans le respect des prescriptions du Projet Urbain du présent dossier. La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

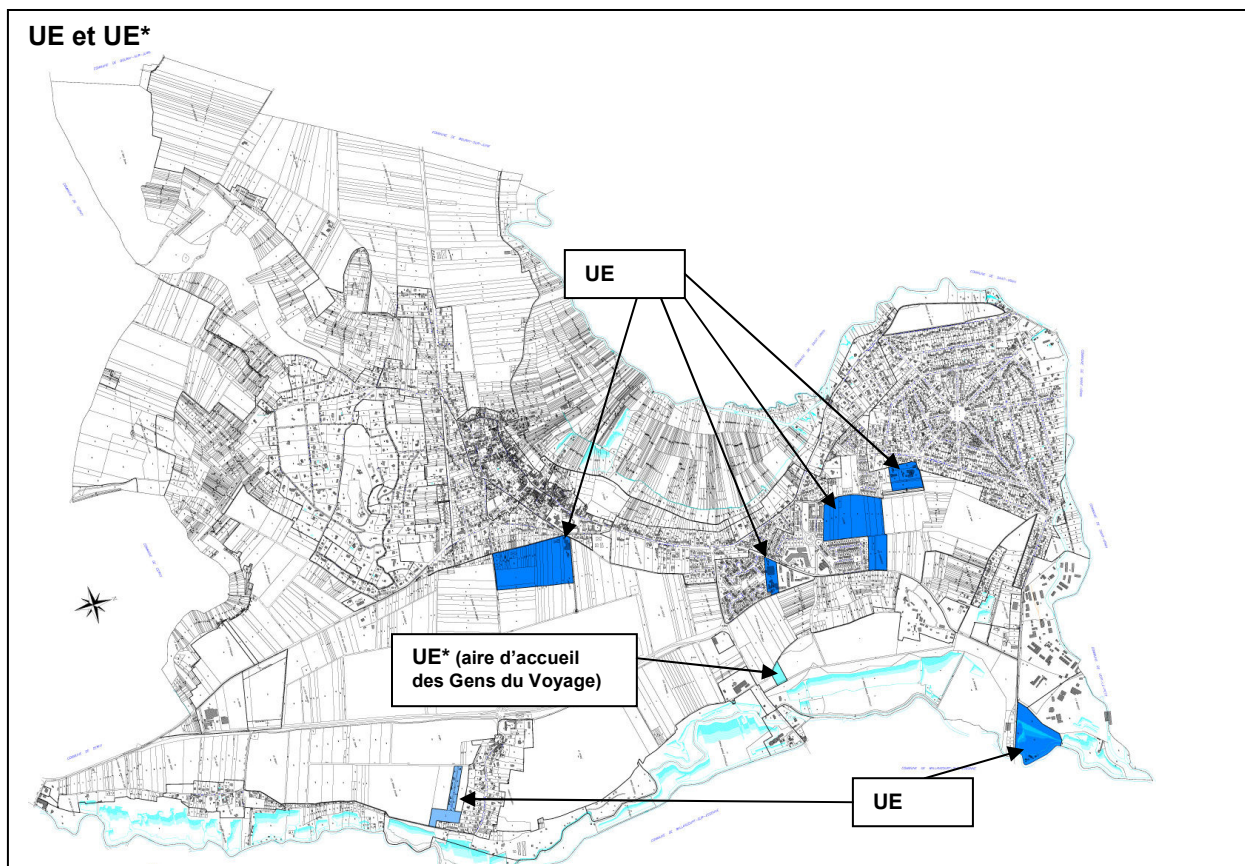




La zone AUr du PLU (secteur des 4 Arpents permet d'une part d'être conforme aux objectifs du schéma directeur local du SIEP du Val d'Essonne de 1997. Enfin, elle permet de lutter contre l'étalement urbain (objectif de la loi SRU) par la capacité de réalisation de logements dans la continuité du tissu existant.

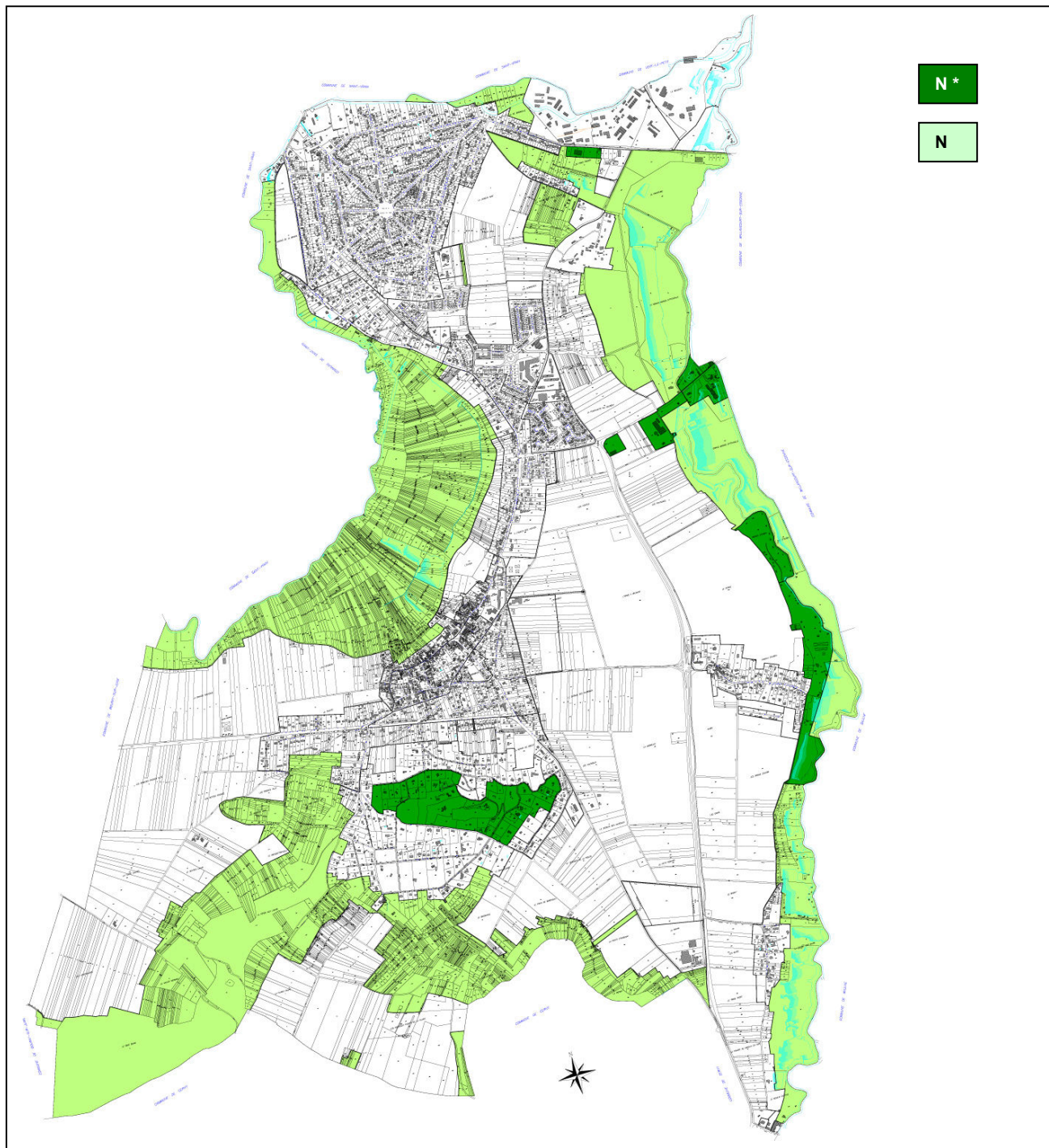


En ce qui concerne **le zonage relatif aux équipements** (UL, NAUL et 1NAUL du POS) le PLU reprend les périmètres et les classes en **UE ou en UE*** afin de pérenniser leur vocation. Par ailleurs, des secteurs sont déclassés au profit de zones N* ou N le long de la Vallée de l'Essonne afin de reconnaître l'existant et de préserver pour certains le caractère naturel primordial pour ce type d'environnement.





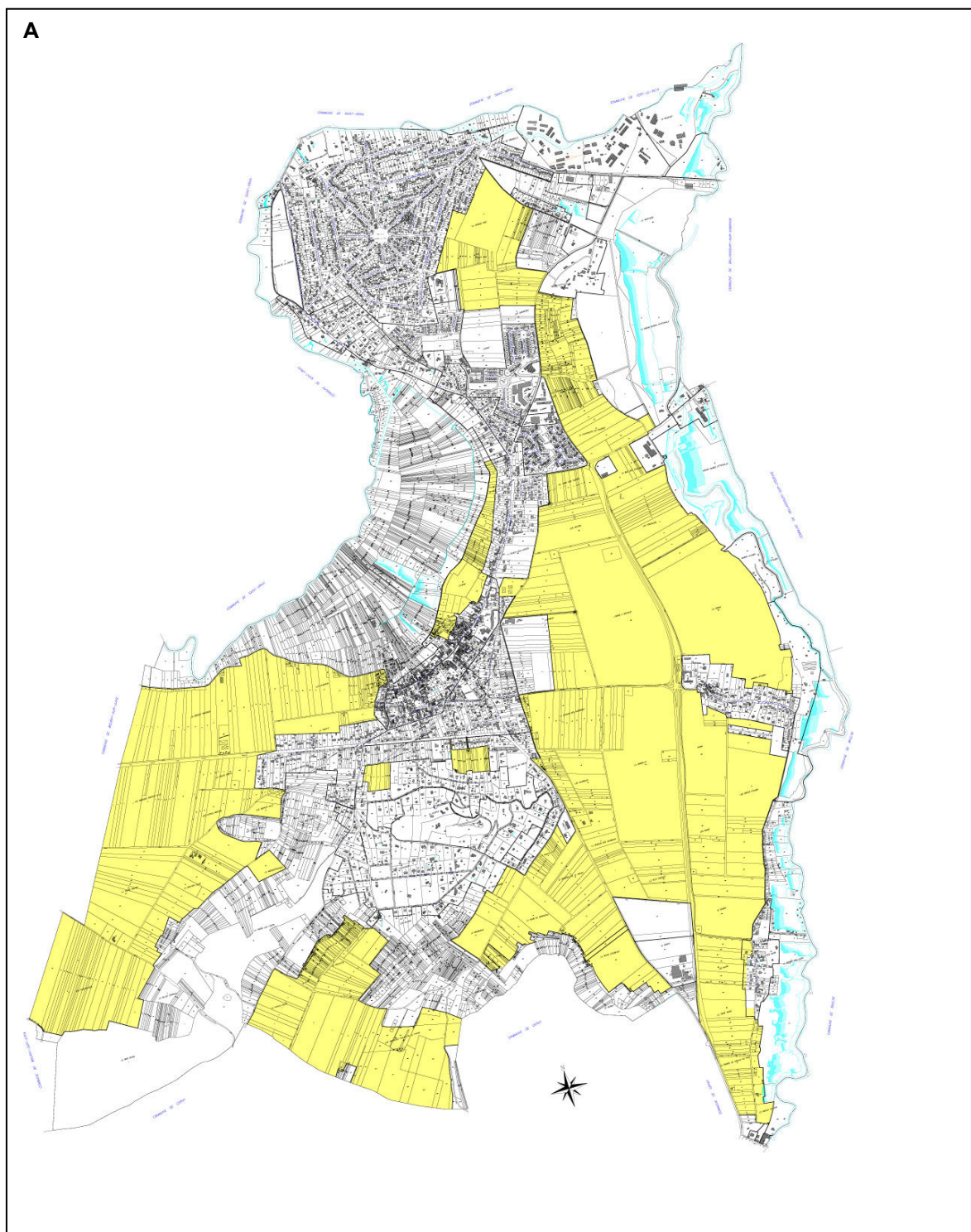
En ce qui concerne **le zonage relatif aux espaces naturels** (ND au POS), le PLU reprend les périmètres existants et les classes en **N**. De plus, certaines zones NAUL le long de la vallée de l'Essonne sont classées en N par souci de préservation du secteur et en accord avec les services de l'Etat. On notera également le déclassement partiel de zones NAU1a (Proximité du point de captage dans L'Essonne) et UI (entrée de ville avec Ballancourt), ou bien UH (problématique liée au futur passage de la déviation d'Itteville et au périmètre du cercle pyrotechnique du CRB). On notera aussi le classement de l'ancienne zone 1NB et des secteurs adjacents UR en **N*** située sur le sommet de la Butte d'Itteville qui permet de reconnaître l'existant et n'autorise que les extensions mesurées du bâti déjà réalisé afin de préserver cet ensemble paysager de qualité.





Par ailleurs, le sous zonage Nh qui avait été intégré au zonage N à l'arrêt du PLU a été ôté. Il s'agissait du secteur concerné par le périmètre de la zone humide des vallées de l'Essonne et de la Juine. En effet, la problématique qui avait conduit le classement de cette zone en « Nh » s'appuyait principalement sur des contraintes d'utilisation du sol spécifiques liées à la conservation de la biodiversité du secteur. Ces zones sont reclassées en N suite aux conclusions des services de l'Etat à l'arrêt du dossier.

Le zonage A du PLU, (relatif aux espaces naturels agricoles NC du POS), à lui aussi évolué. En effet, la délimitation de son nouveau périmètre obéit à un principe de précaution lié à la présence du point de captage dans l'Essonne (déclassement de la zone NAUla) et du passage de la future déviation. Il décline également les secteurs (ouverts à l'urbanisation) de la Bâche au Sud, de la zone à vocation d'équipements face au cimetière, du secteur des Hentes le long de la RD8 et des 4 Arpents au Nord.



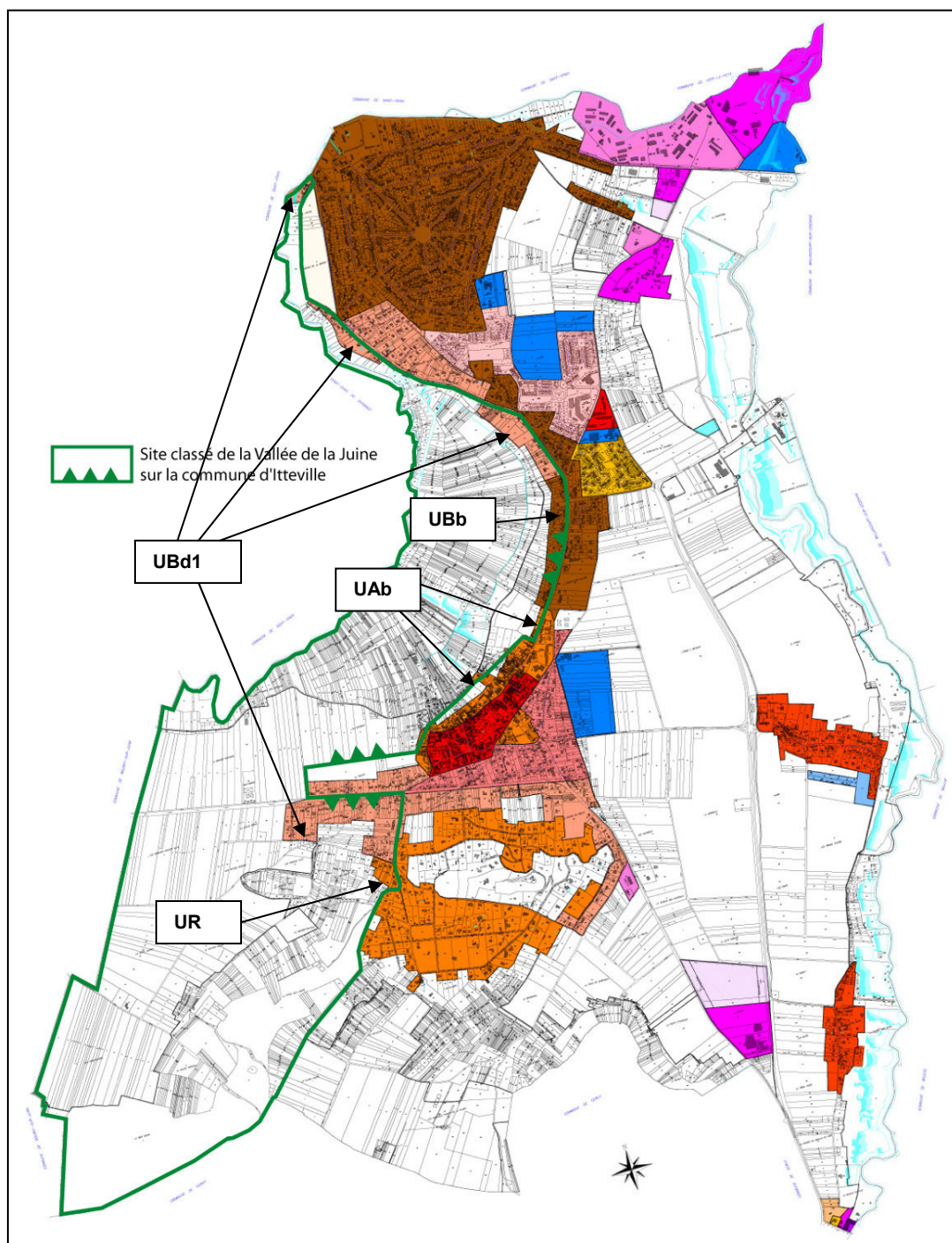


On notera, notamment au niveau de la nouvelle réglementation et à la demande de la Chambre d'Agriculture, que les constructions, extensions et installations nouvelles ne seront autorisées qu'à la condition d'être **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et d'une superficie d'au moins ½ SMI**.

11.1.2 – Les principaux changements réglementaires

Certaines zones (UBd1 ; UR ; UBb ; UAb) sont comprises pour partie dans le périmètre du site classé de la Vallée de la Juine : pour ces secteurs la réglementation est très stricte et sont soumis au décret d'application du site classé.

Les secteurs concernés sont identifiables aux documents graphiques avec la trame hachurée.





Le zonage retenu dans le cadre du PLU a permis de dégager les grandes entités réglementaires qui correspondent à la morphologie de l'occupation du sol de Itteville. Ces dernières répondent d'une part à la législation en vigueur et sont d'autre part la traduction des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) arrêtés par la commune. Ainsi, si la première démarche initiée par la commune a été une simplification des règles et un toilettage du règlement du POS, de nouvelles dispositions « qualitatives » ont été mises en place.

Ainsi de manière général au règlement du PLU :

- Une réglementation de l'implantation des antennes paraboliques et des antennes relais pour téléphone portable est apportée. Il s'agit ici de répondre dans un souci d'esthétique à une problématique « qualitative » qui vise à la meilleure intégration de ces dites antennes sur les bâtiments afin qu'elles soient le moins visible possible depuis l'emprise publique.
- La notion de collecte et de tri sélectif est abordée pour répondre aux nouveaux enjeux urbains liés à l'élimination des déchets en ville.

- Le stationnement (article 12) : le PLU réglemente le nombre de places de stationnements affectées à l'habitation (les règles de stationnements restent inchangées). Cependant, la réglementation est complétée pour permettre de répondre à une meilleure gestion et à un meilleur fonctionnement du stationnement et de la place de l'automobile dans la ville. Cette réglementation correspond, au regard des évolutions urbaines et socio-démographiques constatées à Itteville, aux besoins réels des nouvelles constructions et aux besoins notamment relatifs aux constructions accueillant du public, où 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place. On notera par ailleurs, la réglementation du nombre de place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires en zone UC, la possibilité de mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements encouragée en zone UD (à vocation d'activités). Dès lors, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise. On notera enfin, l'application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines, qui stipule qu'en cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait.

- La problématique liée aux principes d'application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme est intégrée au dossier. Ainsi, les éléments bâtis sont identifiés dans le rapport de présentation, recensés dans les annexes du règlement, réglementés spécifiquement à l'article 11 du règlement et localisés sur un document graphique.

- On notera, par ailleurs, l'évolution des normes liées à la notion d'obligation de desserte minimale notamment pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. Cette dernière est réglementée de la même manière que dans le POS. Toutefois, un minimum de 3,50 m pour les accès et dessertes est réglementé sur l'ensemble de la zone UA (cœur de ville) et UC (collectifs) et de 5,00 m sur l'ensemble des zones urbaines UB, UR et UD.

- L'article 14 relatif au COS pour les zones UB d et UR fait apparaître une règle particulière relative aux droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans. (cf. art. L. 121-1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003).

Ainsi, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. Cette réglementation est mise en place dans un souci d'une meilleure maîtrise « qualitative » de l'urbanisation c'est-à-dire à la bonne gestion de la consommation de l'espace et des réseaux nécessaire dans des secteurs où l'aspect et l'ordonnancement architectural et la qualité de l'environnement doit être privilégié.

- il est ajoutée à l'article 13 que 65% au moins de la surface des terrains classés en zone boisée non classée seront conservés en pleine terre. Cette disposition permet le maintien d'espaces libres plantés au sein d'une zone bâtie.

- Il est ajouté à l'article 4 que l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, ainsi, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle. De plus, toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Répondant à la même problématique de protection du milieu naturel, les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 11/s/ha.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées, ils doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

- Enfin, la superficie minimale des terrains est fixée à l'article 5 du PLU pour les zones les plus sensibles que sont les zones UBd et UR, les largeurs de façades sur rue à l'article UB7 sont conservées pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation des zones concernées et la hauteur des constructions, à l'article 10, est harmonisée (il s'agit encore ici de répondre exactement à la typologie bâtie rencontrée ou aux futurs projets de la zone AUD de la Bâche, ou de la zone d'équipements face au centre bourg).



LA ZONE DU CENTRE VILLE ET LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL (UA)

Il s'agit pour la zone UA (cœur de ville et bâti traditionnel des hameaux) de reconnaître et de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Les articles 1 et 2 restent inchangés. Ces zones sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui participent à l'animation et au bon fonctionnement d'un centre ville pour les zones UAa et UAb et à pérenniser la vocation des secteurs UAc pour les hameaux d'Aubin et des Murs.

Cependant répondant à un objectif « qualitatif » de manière à ne pas dénaturer ces ensembles urbains, les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, ou des nuisances sonores, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes. De plus, les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur. Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération y sont interdits.

On notera que les principaux changements pour l'ensemble de ce secteur, compte tenu des caractéristiques du bâti ancien situé à l'alignement, réside dans l'objectif de favoriser la réhabilitation et la préservation du tissu bâti existant.

Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet d'assurer une protection des formes urbaines notamment au travers des règles spécifiques et détaillées concernant l'aspect extérieur qui sont définies à l'article 11 du règlement qui a été étoffé.

De manière à répondre objectivement à la notion de renouvellement urbain instituée par la loi SRU, l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modulé. Ainsi, les marges d'isolement pour répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain en cœur de ville sont portées à 2,50 m au lieu de 4 (sans vue principale) et 6 m au lieu de 8 (avec vue principale).

Le COS quant à lui n'a pas changé.

LA ZONE URBAINE « PAVILLONNAIRE » (UB et UR)

Par souci d'homogénéité et de cohérence par rapport à la typologie bâti rencontrée la zone UB regroupe les anciennes zones UG, NAUH, UH, UH1, UR, qui constituent les secteurs pavillonnaires déjà constitués.

Le zonage spécifique UR obéit quant à lui à un objectif de maîtrise stricte de l'urbanisation des coteaux de la Butte d'Itteville.

Ainsi, la commune a recherché une cohérence urbaine d'ensemble par l'homogénéité des règles concernant cette zone dont l'organisation urbaine la plus courante se caractérise par :

- une mixité architecturale et urbaine récente (Maison individuelle sur de plus ou moins grandes parcelles)
- des implantations plus denses (maisons de ville).

La commune a recherché une cohérence urbaine d'ensemble par l'homogénéité des règles concernant cette zone dont les objectifs et préconisations poursuivies sont de permettre l'évolution des constructions existantes, d'adapter les besoins en stationnement et en desserte par les réseaux et de préserver les caractéristiques urbaines sur les axes structurants (RD8, RD31 et RD449) et maîtriser l'évolution du tissu urbain qualitativement au regard du patrimoine architectural ou environnemental qui se trouve à proximité (cf. L.123-1-7 du code l'urbanisme).

Les différents quartiers d'habitat individuel se sont constitués par divisions successives de propriétés. Le parcellaire présente ainsi des formes et des surfaces variables qui font la richesse du tissu urbanisé.

Déjà bien constitués, les secteurs UB sont destinés à recevoir une densification mesurée des habitations et des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone.

Sur l'ensemble du zonage les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier.

On notera cependant que la zone UB accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales qui participent à l'animation et au fonctionnement de l'ensemble de Itteville.

Ainsi, l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et / ou des activités artisanales et commerciales est autorisé. Cependant, ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.

Pour l'ensemble des secteurs, compte tenu des caractéristiques du bâti déjà largement constitué, il convient de favoriser l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de renouvellement urbain prescrite dans le cadre de la loi SRU

Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :

- Un bâti implanté en retrait des voies. Dans le cas de parcelles en bordure de plusieurs voies, la règle définit ci avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul portée à un minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement de l'autre voie.
- Un tissu urbain plus aéré avec la possibilité d'implanter les constructions sur une limite latérale ou non. (respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 6 m dans le cas de vue principale en UBa et UBb et un minimum de 4 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale en UBc, UBd et UR). Ces marges de recul ont été homogénéisées pour les rendre plus cohérente sur l'ensemble du tissu aggloméré. L'objectif est de permettre une réglementation mieux soucieuse des enjeux de renouvellement urbains conforme à la loi SRU. De plus, une nouvelle règle est mise en place avec des règles de prospect par rapport aux limites de fond de parcelle et de front de parcelle lorsqu'il y a une division. Cette réglementation permet de répondre également à une meilleure maîtrise de la densification. Ainsi, la



mise en place d'une logique de division fait apparaître des normes homogènes respectueuses des secteurs concernés (6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb, UB c, UB d et UR).

- Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables pour la zone UB.

- Des continuités de clôtures minérales ou végétales.

- Des hauteurs de bâtiments plus modestes de R + combles (4 mètres à l'égout du toit).

On notera également que lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone à dominante activités, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune afin de prévenir une meilleure intégration sans « pollutions » (sonore, visuelle, ...) pour la zone pavillonnaire concernée.

- Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.

- compte tenu des problèmes liés à l'assainissement ou à la proximité d'espaces naturels de qualité l'article 5 reste non réglementée pour les secteurs UB a, UB b et UB c.

Cependant, pour les secteurs UB d :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie devra être suffisante pour permettre une construction à usage d'habitation de 150 m², en application du COS.

Pour le secteur UR :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie minimale des terrains pour être constructible est supérieure ou égale à 2 000 m². de plus, les nouveaux découpages doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain faisant l'objet de la division, les prospects et les surfaces de lot nécessaires pour qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.

- L'emprise au sol est réglementée pour les bâtiments annexes en UB (20% de la surface autorisée par le COS). Non réglementée pour les bâtiments principaux pour les zones UB et UR. Toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du règlement.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. De plus, 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement en UB.

- Par souci d'homogénéité et pour permettre de reconnaître l'existant en valorisant une évolution harmonieuse sur l'ensemble du tissu aggloméré, Un COS de 0,45 est institué en UBa1, 0,35 en UBa2, 0,30 en UBb, 0,20 en UBc, 0,15 en UBd1 et 0,10 en UBd2. Un COS de 0,08 est institué en UR.

Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

On notera également la prise en compte d'une zone non aedificandi de 50 mètres le long des lisières de massif forestier de plus de 100 hectares.

LA ZONE URBAINE « DENSE » (UC)

La zone UC regroupe des bâtis à usage d'habitation de gabarit « collectif » dont il convient de ne pas accroître la densité (objectif inchangé par rapport au POS).

L'ensemble des règles de ce zonage reste donc inchangé. Toutefois, certains articles et notamment l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont complétés de manière à répondre à une meilleure insertion dans le tissu aggloméré d'une part et dans l'environnement paysager d'autre part.

Ainsi :

- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

- à l'article 9 : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.



LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITES (UD, UD*)

Le POS identifiait des secteurs UI, UI1, UI2, NAUIa et UIa. Pour répondre également à un objectif d'homogénéité, ces secteurs dont la vocation doit être maintenue et renforcée sont classés en UD* pour le secteur UI2 du centre du Bouchet, UD pour les autres secteurs.

Pour ces zones, Il s'agit de préserver des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations pour la zone UD. C'est la zone d'accueil des principales activités économiques de la commune ;

Et d'identifier le secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement de fonction sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929 pour la zone UD*.

Dans cette mesure, il s'agit de :

- Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités pour le premier. Reconnaître l'existant pour le second.
- Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer.
- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.
- Faciliter la reconversion du tissu existant.

Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :

- Un bâti implanté en retrait des voies.
- Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue).
- Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux. Cette nouvelle logique de densité permet une meilleure gestion de l'espace, une meilleure insertion des bâtiments et un meilleur ordonnancement des constructions.
- Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune afin de répondre à une meilleure intégration sans « pollutions » (sonore, visuelle, ...) pour la zone pavillonnaire adjacente.
- Des hauteurs de bâtiments importantes suivant les secteurs (12 mètres pour le Moulin du Gué, 9 m pour une partie du CRB, 6 m dans les autres cas) et compatibles avec la vocation de la zone.
- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m). Cette norme répond au besoin de répondre à l'importance ou à la destination des constructions susceptibles d'être accueillies en zone UD.
- Homogénéité des prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures (Les clôtures bordant les voies ne peuvent compter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, dès lors elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Cependant, pour le secteur du Bouchet elles peuvent être composées d'un mur plein d'une hauteur de 2 m à 2,50 mètres, de plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes sans dépasser une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.) et ouvertures précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, des couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux qui sont interdites. Toute gaine ou conduit en trainasse, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits également sur les toitures. ...). Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdit.
- Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.

Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. Des marges d'isolement en limite de zone doivent être respectées et plantées de manière à former écran visuel. Les abords des aires de stockage (matériels, matériaux, produits finis, ...) seront également traitées avec des haies vives formant écran.

L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du règlement.

De plus, 50 % des marges de reculement par rapport aux voies, et 20% par rapport aux propriétés voisines, seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.

- Des COS de 2,50 (Moulin du Gué), 0,50 (secteur de la Bâche), 0,30 et 0,10 sont institués suivant les secteurs en UD. Un COS de 0,10 est institué en UD*.

En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements de fonction, surfaces de ventes.

Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans.



Dans le cas de lots issus d'un lotissement, c'est le règlement de construction de l'opération qui fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite), applicable au secteur.

LES ZONES NATURELLES (A, N et N*)

Les zones A correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les élus entendent ici le maintien et le renforcement des zones agricoles du POS actuel. Ces zones NC sont regroupées en zone A au plan de zonage du PLU et donc inconstructibles à l'exception de toutes nouvelles implantations d'au moins ½ SMI à vocation strictement agricole et/ou liées aux exploitations et les services publics et d'intérêt collectif.

Points particuliers :

Pour le déclassement du secteur du point de captage et de l'usine au lieu dit le « Bas des Fontaines » :

- le maintien d'un espace agricole est nécessaire au vu des différents courriers transmis par le Préfet. En effet, la commune souhaite appliquer ici le principe de précaution en pérennisant la vocation exclusivement agricole de ce secteur. Les bâtiments étant reconnus comme existants en les classant en N*.

Des dispositions particulières apparaissent dans le règlement. Ainsi, le classement en A permet notamment les implantations d'au moins ½ SMI à vocation strictement agricole et/ou liées aux exploitations.

Par souci de cohérence relative à une bonne gestion des espaces à vocation agricole, à l'article 3 est ajouté : Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Répondant une nouvelle fois à un objectif de préservation et de protection des franges du milieu naturel avec les zones urbanisées, l'article 7 régit une distance minimale de 20 mètres affirmant la volonté d'une transition naturelle (zone tampon) avec les zones U, N* et AU.

De plus, les hangars ou aménagements destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, plateformes de compostage...) devront respecter une distance minimum de 20 mètres avec les secteurs classés en zone naturelle sensible de manière à ne pas compromettre la qualité écologique et environnementale des sites.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions est également réglementée au regard de la législation (art. R. 129-9, antépénultième alinéa du code de l'urbanisme). L'emprise au sol ne pourra donc dépasser un seuil de 35% de la superficie du terrain et la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.). Cependant, la hauteur des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra excéder 7 mètres mesurée au faîtage.

On notera également la prise en compte d'une zone non aedificandi de 50 mètres le long des lisières de massif forestier de plus de 100 hectares.

Enfin, le COS n'est pas réglementé.

Les zones N correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.

Elle se scinde en quatre sous secteurs définis par la typologie de la zone naturelle concernée :

- ☐ La **zone N** stricte qui correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.
- ☐ La **zone N*** qui englobe les ensembles bâtis ou non le long de la vallée de l'Essonne et le sommet de la butte d'Itteville pour lesquels le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.

A l'image du règlement de la zone agricole, des dispositions particulières apparaissent.

Ainsi sont admises :

En N :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes dans la limite de 20% de la SHON existante.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.)
- Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.
- Les installations et constructions légères sportives (du type vestiaire) accolées aux équipements existants.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant des bâtiments déjà affectés à de l'habitation.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la SHON existante.



- Les chemins piétonniers, voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...).
- La réalisation et l'aménagement des infrastructures liées à la déviation de la RD31, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les cimetières.

En N* :

- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant des bâtiments déjà affectés à de l'habitation.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la SHON existante.
- La rénovation et la réhabilitation dans le volume existant avec affectation à des activités de loisirs, des activités artisanales ne pouvant trouver leur place en zone urbaine.
- Les terrains de camping et de caravanning sur le secteur déjà affecté à cette activité.
- La réalisation sur les terrains attenants des accès et stationnements nécessaires à ces aménagements.
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- Les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- La rénovation, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions isolées existantes dans la limite de 20% de la SHON existante.
- Les chemins piétonniers, voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.)
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- L'aménagement ou l'extension des établissements autorisés ou installés avant la date d'approbation du PLU ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.
- La réalisation et l'aménagement des infrastructures liées à la déviation de la RD31, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

Le zonage N reprenant des secteurs urbanisés régit les constructions principales qui seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique et les façades non contiguës aux limites séparatives qui doivent être implantées à au moins **8,00 m** de la limite séparative.

Egalement, afin de reconnaître l'existant, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (dispositions qui ne sont pas applicables aux équipements publics, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics).

LES ZONES A URBANISER (AUD)

La zone AUD au Nord correspond à une zone naturelle de 7 400 m² que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une modification du PLU et où les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué. **Il s'agit d'une zone non équipée** mais qui, située à proximité et en continuité des espaces bâtis, devra accueillir les extensions urbaines de la commune pour les prochaines années. **Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol.**

La zone AUD au Sud (secteur de la Bâche) correspond à une zone naturelle d'environ 63 200 m² que la commune souhaite urbaniser à court terme dans le respect des prescriptions du Projet Urbain du présent dossier. La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. On notera la marge de recul de 10 mètres pour toute construction par rapport à la RN 191 pour la zone AUD du fait du respect de l'amendement Dupont (2^{ème} séquence) aux abords de la route nationale (annexé au présent rapport).

Il s'agit d'une zone non équipée mais qui, située à proximité et en continuité de la zone d'activités existante, doit accueillir l'une des extensions urbaines de la commune pour les prochaines années.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol.

Ainsi, cette zone, conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « projet urbain », peut recevoir des constructions à vocation principale d'activités et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre afin de permettre la réalisation d'une urbanisation garante de la mise en place de réseaux à capacité suffisante (en quantité et qualité).

Il obéit à une logique de continuité de la zone UD située dans son prolongement.

Dans cette mesure, il s'agit de :

- Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités.
- Permettre aux futures activités et pôles d'activités de se développer.
- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.



La réglementation mise en place vise :

- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m).
- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.
- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public.

Il conviendra de permettre une typologie qui se caractérise par :

- Un bâti implanté en retrait des voies.
- Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue).
- Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.
- Des hauteurs de bâtiments importantes (7 m à l'égout et 10 m au faitage) et compatibles avec la vocation de la zone.
- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...).
- Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 7 mètres à l'égout du toit et 10 m au faitage.
- Usage de matériaux et teintes s'harmonisant avec le bâti environnant.
- le COS fixé est 0,50.

En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements de fonction, surfaces de ventes.

Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans.

Dans le cas de lots issus d'un lotissement, c'est le règlement de construction de l'opération qui fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite), applicable au secteur.

LA ZONE A URBANISER (AUr)

La zone AUr au Nord correspond à une zone naturelle de 5,25 ha que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une procédure adaptée du PLU et où les parcelles situées dans le périmètre de la lisière du massif boisé de plus de 100ha seront à protéger. **Il s'agit d'une zone non équipée** mais qui, situées à proximité et en continuité des espaces bâtis, devra accueillir les extensions urbaines de la commune pour les prochaines années.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Ainsi, la zone AUr, a vocation d'habitat ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de révision ou modification du PLU garante de la mise en place de réseaux à capacité suffisante (en quantité et qualité) pour les futures constructions. Toutes constructions nouvelles susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone y sont interdites.

11.1.3 – Les annexes

Dans le cadre du PLU, les annexes comprennent, notamment, les dispositions applicables aux emplacements réservés et aux espaces boisés classés.

Les emplacements réservés

N° de référence	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'un parking pour le terrain de sport	1 776 m ²	Commune
2	Désenclavement de la zone A	343 m ²	Commune
3	Création d'un chemin piétonnier reliant le nouveau stade aux équipements scolaires	885 m ²	Commune
4	Accès au terrain de football et espace jeune	2 274 m ²	Commune
5	Extension cimetière actuel	1 844 m ²	Commune



Les emplacements réservés non réalisés dans le cadre du POS sont maintenus dans le cadre du PLU. Suite aux remarques des services de l'Etat et issues de l'enquête publique, l'emplacement réservé n°1 du POS concernant le tracé de principe du CD31 est ôté du PLU en attente des conclusions de la procédure en cours (relative à une nouvelle définition de ce dernier). Les emplacements réservés n°9 concernant la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage et n° 8 concernant la création d'un nouveau cimetière et d'un Parking présentés à l'arrêt du dossier, sont également enlevés.

Les espaces boisés classés

Ils sont nombreux dans la commune. Hormis les bois qui font l'objet d'une mesure de protection puisqu'ils sont répertoriés comme étant des Espaces en vert foncé au schéma directeur ce qui signifie que leur vocation boisée est pérennisée (classement en EBC + lisière de 50 mètres non aedificandi pour les massifs boisés de plus de 100 hectares), de nombreux autres bois, forêts de moindre importance et bosquets disséminés sont classés en Espaces Boisés Classés notamment sur la Butte d'Itteville. Cependant, certains espaces boisés classés qui étaient encore inscrits au POS opposable sont modifiés au regard des photos aériennes et des déplacements sur le terrain qui ont servi de base de travail au PLU : la trame est modifiée aux lieux-dits « du Saussay ».

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante aux massifs forestiers.

Les EBC (espaces boisés classés) représentent 322,98 ha. Ils couvrent près de 26,5 % du territoire.

Les contours des espaces boisés du POS ont été revus dans le cadre du PLU afin de mieux correspondre aux situations existantes. Suite aux remarques des services de l'Etat à l'arrêt du dossier, il est précisé que l'adaptation et les compensations des espaces boisés classés correspondent au secteur « sensible » de la Butte dont la topographie accentuée ne permet pas une urbanisation sans risque (on notera notamment ici les problèmes liés à l'assainissement). En accord avec les services de l'Etat (DDAF, Chambre d'Agriculture, DIREN, DDE), la présence de nombreux bois et taillis font de ce site un patrimoine environnemental que la commune souhaite protéger et valoriser dans ces formes actuelles. Les études menées ont permis de mettre en place une protection maximale sur le haut de la butte (zone NB au POS opposable) en classant ces secteurs en N* et UR de façon à privilégier l'espace naturel face à une urbanisation pléthorique. Le règlement du PLU ne doit donc permettre qu'une urbanisation diffuse. Une déforestation impliquant des risques importants liés à l'érosion et à l'assainissement a permis de justifier la mise en place de nouveaux périmètres d'espaces boisés classés.

La compensation se retrouve également sur le périmètre au Sud de la Vallée de l'Essonne autour du Marais.

On notera, enfin, que les superficies indiquées pour le POS opposable s'avèrent peu fiables en raison à la fois du mode de calcul utilisé et des fonds de plans anciens peu précis. Toute comparaison entre superficies anciennes et nouvelles est donc dangereuse. En effet, les surfaces de chaque zone, tenant compte des modifications apportées dans le cadre de la présente révision, ont été recalculées par ordinateur d'après de nouveaux fonds de plans digitalisés.

Les espaces boisés non classés

Ils sont nombreux dans la commune. Localisés au document graphique ils entraînent une réglementation qui permet de préserver ces espaces. L'article 13 indique ainsi que 65% des terrains concernés doivent être conservés en pleine terre.

Il s'agit de terrains dont le caractère paysager est à conserver pour ne pas dénaturer l'ensemble environnemental dans lequel ils se trouvent.



QUATRIEME PARTIE

" Impacts des orientations du plan sur l'environnement et mesures compensatoires"



Préambule ...

Le POS approuvé le 21 mars 1986, a régulièrement évolué avec le temps. Il a notamment été révisé en 1993 et modifié en 1995.

Ce sont la plupart des espaces de développement (initialement à vocation agricole ou naturelle) qui à Itteville et dans les communes limitrophes ont permis d'absorber la pression urbaine du secteur. Ces derniers, plus ou moins régulièrement délaissés du fait de l'extension pléthorique des espaces urbanisés permettent l'accueil de populations nouvelles sur des secteurs dont la vocation d'habitat, d'activités et/ou d'équipements collectifs répond aux besoins du contexte urbain concerné.

Compte tenu des objectifs poursuivis aujourd'hui, la plupart des règles du POS opposable sont aujourd'hui inadaptées au projet communal.

De ce fait, plusieurs grands projets qui se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement.

Ainsi, **l'extension de la zone urbaine dans le prolongement de la zone agglomérée** (secteur à vocation d'équipements), et **l'extension de la zone urbaine dans le prolongement de la zone d'activités** (secteur de la Bâche) vont obligatoirement entraîner un changement dans le paysage et induire des pratiques et fréquentations nouvelles (circulations, traitement des eaux, fréquentation des équipements...)

1. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie et la géologie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie peu accidentée des plateaux et des vallées qui sont occupés exclusivement par des espaces agricoles pour les premiers et des espaces boisés classés ou naturel et paysager pour les autres.

Toutefois le PLU règlemente plus strictement le secteur de la Butte pour limiter les impacts sur cet environnement qu'il faut préserver.

Les affouillements et exhaussements de sol seront limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber et polluer les sols et sous-sols.

Toutefois, les nouvelles constructions peuvent avoir un impact direct sur la qualité des sols et sous-sols.

- Conformément à l'étude d'assainissement et aux éléments d'analyse de géologie et de topographie, un contrôle et des autorisations d'installations des dispositifs d'assainissement seront instaurées pour l'urbanisation en fonction des contraintes pédologiques (stabilité des sols, profondeur des nappes, sensibilité du milieu récepteur).

- l'environnement de la Butte fait l'objet d'une réglementation plus stricte au regard de l'analyse qui a été effectuée par les services de la DDAF.

2. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec la protection des milieux récepteurs : prescriptions spécifiques et réglementation de la constructibilité sur les zones humides.

L'objectif est de prendre en compte en amont le Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations de la Vallée de l'Essonne.

(PPRI prescrit par arrêté le 22 juin 2001 encore non approuvé aujourd'hui)

Protection et prise en compte du traitement spécifique de la zone humide des Marais notamment dans le cadre de l'aménagement de la zone.

- Limitation des rejets dans les milieux récepteurs (Essonne, Juine et tout autre cours d'eau).

- Pré traitement obligatoire avant rejet dans le réseau public des eaux usées liés à l'activité industrielle ou au eaux de piscines.

- Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées sur les extensions urbaines

3. Les milieux agricoles

• Réduction des surfaces agricoles :

Les incidences sur les espaces naturels sont modérées : hormis la zone NC des 4 Arpents aux franges de l'urbanisation existante qui sera urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble respectueux de l'environnement, l'extension de la zone d'équipements dans le prolongement du centre bourg et l'urbanisation du secteur de la Bâche restent le seuls projets vraiment consommateur d'espace naturel.

Toutefois, si le choix des sites de développement devait se faire il devrait porter sur les terres les moins propices à l'évolution du tissu agricole (sur des secteurs situés en continuité directe des zones urbanisées ou sur des dents creuses délaissées par les agriculteurs et enkystées aux espaces déjà urbanisés).

• Renforcement de la protection des terres agricoles productives

Dans les zones classées A, toutes constructions ou installations nouvelles et toute modification des pratiques et circulations non liée directement aux exploitations sont interdites.

- Pérenniser, autant que faire se peut, l'usage agricole des terres qui apparaissent en jaune au schéma directeur.

- Autorisation en continuité avec le bâti existant de constructions et de dispositifs techniques nécessaires à l'adaptation de l'activité agricole à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.



4. Les autres milieux naturels et espaces boisés

- *Renforcement de la protection des espaces boisés*

Les espaces boisés et naturels de qualité sont protégés contre leur défrichement total et leur abattage partiel est soumis à autorisation.

Par ailleurs de véritables espaces verts seront aménagés dans le cadre du volet paysager intégré à chaque nouvelle opération.

- Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

5. Les écosystèmes – la faune et la flore

- *Renforcement de la protection des terres cultivées classées en A et des massifs boisés classés en N et dont le défrichement est interdit ou soumis à autorisation.*
- *Préservation des espaces naturels situés tout le long des Vallées de l'Essonne et de la Juine.*

Classement d'espaces naturels (« poumons verts ») internes à la zone agglomérée en espaces boisés non classés ;
Identification de ceux qui existent.

Traitement paysager d'insertion des futurs quartiers dans l'environnement.
Protection dans la mesure du possible des sujets arborés sur les sites à urbaniser.

2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (4/5^{ème} du territoire communal), la dégradation de la qualité de l'air est improbable.

Toutefois, certaines orientations du plan local d'urbanisme peuvent être à l'origine de pollutions infimes avec l'augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules due aux zones d'habitations ou d'activités supplémentaires.

2. La collecte et le tri des déchets

- *Augmentation des consommations à traiter*

Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser la quantité de déchets produits doit croître globalement.

- Réorganisation des tournées de ramassage pour desservir les futures zones d'habitat du Bourg.
- tri sélectif
- Maîtrise des déchets de chantiers lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

3. L'assainissement

- *Augmentation de la surface imperméabilisée*

Du fait de la mutation des secteurs d'urbanisation, une augmentation des volumes d'eaux ruisselées est à prévoir (voiries et constructions).

- *Augmentation des débits d'eaux usées.*

De la même façon, les rejets d'eaux usées seront plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels.

Dans les zones urbanisées :

- Respect du système d'assainissement collectif
- Réhabilitation des réseaux existants en cours.
- Contrôle des eaux de ruissellement par une limitation des rejets au titre de la loi sur l'eau sur les extensions urbaines.

Pour certaines implantations « isolées » :

- Possibilités de mise en place de systèmes d'assainissement autonome
- Epuration et rétention à la parcelle
- Limitation des rejets industriels et agricoles dans le milieu naturel.

4. Prise en compte des risques ou nuisances

- Augmentation régulière des trafics et risques de nuisances sonores aux abords des axes bruyants recensés (RN 191) ou non.

- Toute constructions ou utilisations du sol dans le futur périmètre du PPRI de la vallée de l'Essonne seront soumises aux dispositions et réglementations de ce document lorsqu'il sera approuvé.

- Réglementation des installations classées pour l'environnement.

Ils font l'objet d'une information préventive dans le dossier de PLU.

De plus, pour éviter les nuisances sonores, des prescriptions phoniques devront être prévues pour les zones aux abords des axes à fort trafic.



3. SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Sur l'habitat

- Extension des zones d'habitat

Sur la zone agglomérée : environ 355 logements

Apport démographique estimé à près de 1 700 habitants entre 1999 et 2015

Phasage dans le temps de l'arrivée de populations :

- les zones AU de manière générale sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries

- apports naturels de population dus à l'évolution du tissu aggloméré déjà constitué.

2. Sur l'économie et l'emploi

- Implantation d'activités artisanales, commerciales, de services etc.

Uniquement sur le périmètre des zones d'activités déjà constituées : commerces, artisanat, bureaux, services, entrepôts...

- Reconnaissance des activités intégrées aux zones à vocation d'habitat.

Toutefois, elles ne devront entraîner aucune aggravation des nuisances dans ces secteurs.

- Création d'emplois

L'évolution du nombre d'emplois est difficile à cerner avec précision et reste induit par l'évolution du parc d'activités présentes à Itteville.

- Dynamiser le secteur de « la Bâche ».

- Extension de cette dernière sur la friche de 68 000 m².

- Pérenniser les services et activités dans le centre ville et sur le secteur du Bouchet

3. Sur les équipements

Croissance démographique et augmentation des effectifs de fréquentation des équipements :

Sur une croissance de 1 700 habitants, les possibilités de la commune doivent permettre de répondre aux besoins supplémentaires (écoles et restaurant scolaire notamment mais équipements sportifs et culturels également).

Il est prévu une zone pour équipements à proximité immédiate du centre ville et des disponibilités foncières près de la ZAC de la Garenne pour l'accueil de futurs équipements culturels et sportifs destinés à renforcer l'offre existante.

Les équipements scolaires font l'objet de réhabilitation ou de rénovation.

4. SUR LE CADRE DE VIE

1. Sur les circulations

- Augmentation des trafics

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va engendrer une croissance significative des trafics automobiles sur les axes majeurs (RD31, RD8, et RD449) mais également sur le reste du réseau routier et le parc de stationnements de Itteville.

- Aménagement de nouvelles voiries

Le schéma d'aménagement des secteurs d'urbanisation tient compte des effets de cette croissance de trafic et prévoit l'aménagement de voies nouvelles reliées au réseau existant (voies automobiles, déviation d'Itteville mais également cheminements piétonniers).

Aménagement de carrefours et plans d'alignements. Prise en compte du futur tracé de la RD31.

Aménagement de cheminements piétonniers à travers les différents quartiers et vers les pôles d'équipements.

2. Sur la sécurité

Intégration de règles d'aménagement spécifiques en entrée de ville, aux abords de la RD449 et de la RD31 :

marges de recul sur la RD31 et la RD449, plans d'alignements sur la RD8 et interdiction des accès directs sur la RD449.

Localisation des secteurs recensés pour le passage des cerfs sur la commune

Zone non aedificandi de 30 mètres le long de la RD449 et de la RD31 aux abords du secteur de la Bâche.

Prise en compte du passage des cerfs par la mise en place d'une signalétique le long de la RD449

3. Sur la qualité du patrimoine

- Préservation du bâti remarquable (toutes zones du PLU)
- Réhabilitation et conservation des anciens murs de pierres
- Valorisation des entrées de ville (L. 111-1-4 le long de la RD449)

Inscription de certains éléments bâtis au titre du L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme Pérennité de la zone naturelle en entrée de ville sur la fourche RD31 / RD449



4. Sur la qualité des paysages

Les opérations nouvelles s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'aménagement volontaire, global et cohérent dont les dispositions et le schéma de principe d'aménagement sont traduits dans le PADD et le règlement et sur les documents graphiques.

Ces dispositions intègrent des notions de préservation du cadre de vie (constructions intégrées au site, réalisation d'aménagements paysagers le long des axes structurants et aux abords des quartiers existants, adaptation de la trame viaire et renforcement des liaisons, ...)

En outre, dans le cadre du secteur de la Bâche ou de la Butte d'itteville mais aussi pour les autres secteurs d'urbanisation, le parti d'aménagement a été travaillé de manière à définir les impacts de leur aménagement sur les différents sites et les mesures à prévoir et à intégrer dans le PLU.

5. La gestion des chantiers

Les projets inscrits dans le PLU devraient engendrer des chantiers relativement importants notamment pour le secteur de la Bâche.

Toutefois, leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat.
- assurer une surveillance permanente des travaux.