2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2018

Sommaire

Introduction **5**

Explication des choix retenus pour établir le PLU **7**

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 7

2. La prise en compte des documents supra-communaux 23

A. Le SDRIF 23

B. Le PDUIF 30

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques **47**

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique 47

2. Le dispositif réglementaire prévu pour permettre de répondre aux besoins en termes économiques dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain 52

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis **53**

Justification des OAP **54**

A. L'OAP Champs Carrés 55

B. L'OAP allée des Châtaigniers 57

C. L'OAP Mare de l'Église 59

D. L'OAP de l'extension de la zone d'activités artisanales de la Juinière 61

Justification de la délimitation des zones et du règlement **63**

1. Motifs de la délimitation des zones 63

2. Dispositions réglementaires 74

A. Les dispositions générales applicables en toutes zones 75

B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone 78

C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone 82

D. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone 101

Les autres dispositions particulières nécessitant une justification.....107
Impacts du PLU sur l'environnement.....146
Les indicateurs de suivi 147

Introduction

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

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

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

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

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

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➢ **Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU**

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 2 juin 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- Evaluer les incidences de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment au regard de la suppression des COS, sur l'évolution des quartiers d'habitations individuelles et, sans remettre en cause l'esprit de la loi, intégrer dans le règlement du PLU des dispositions pour éviter des conséquences négatives sur l'environnement, les paysages et la qualité de vie. La loi ALUR a notamment créé un nouvel outil, le coefficient de biodiversité, destiné à protéger la place de la nature dans la ville, qui pourra être intégré dans le PLU.

- Mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions de la Loi Grenelle 2, qui impose de prendre en compte des données nouvelles telles que la maitrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la mise en état des continuités écologiques. Cela implique d'intégrer dans le PLU des dispositions nouvelles portant notamment sur :
  - la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres anciens et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville
  - le développement des communications électroniques
  - la nécessité de fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et la justification des objectifs retenus
  - la diminution des obligations de déplacement
  - la maitrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre
  - la préservation de la biodiversité, la préservation et la mise en état des continuités écologiques.

Les secteurs du territoire communal particulièrement concernés par la prise en compte de ces nouveaux objectifs sont les suivants :

- **Dans les zones déjà urbanisées :**

  - Les hameaux traditionnels au caractère patrimonial plus ou moins marqué et leurs extensions, éloignés des équipements qui font l'objet de mesures de protection et/ou d'évolution douce :
    - La Tuilerie
    - Baville
    - La Petite Beauce

  - Le quartier d'habitat diffus de Saint-Évroult construit dans la vallée de l'Orge en lisière de coteau boisé avec un caractère paysager marqué qui présente des conditions d'accès restreintes doit faire l'objet d'une évolution douce ;

  - Le quartier mixte (habitat diffus, maisons groupées, petits collectifs) de Mirgaudon qui a déjà fait l'objet d'une certaine densification ces dernières années, notamment par des opérations de regroupement parcellaire ou de construction en fond de parcelle, devrait conserver ce potentiel de densification existant tout en respectant le gabarit des constructions existantes dans le quartier et en s'assurant de la qualité de desserte des nouvelles constructions projetées ;

  - La définition d'un potentiel de densification notamment aux abords des pôles de centralité, des équipements et des transports : secteurs aux abords de la voie ferrée, de la RD 116, du centre-ville, quartier des Châtaigniers et des Vignes

- **Les zones naturelles** : espaces naturels incluant, outre les secteurs boisés et les zones humides à protéger, les secteurs pouvant admettre une urbanisation limitée notamment aux abords de l'Orge compte-tenu des zones d'aléa liées au risque inondation.

- **Les zones agricoles** : Maintenir, voire affirmer les spécificités de l'agriculture communale.

- Réexaminer l'opportunité de l'extension de la zone d'activités Chemin de la Juinière en entrée de ville compte-tenu des objectifs communaux.

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Champs Carrés. En effet la demande en logements reste soutenue à Saint-Chéron notamment de la part des jeunes et jeunes ménages. Or le rythme de construction de logements au cours de dernières années est resté faible. Cela tient au fait que les parcelles libres de toute construction sont de moins en moins nombreuses. Par ailleurs, peu d'opérations d'ensemble importantes (plus de 30 logements) ont été réalisées au cours des dix dernières années. En conséquence, il apparait opportun de programmer, pour les prochaines années, une opération de construction de logements qui permettra de constituer une nouvelle offre diversifiée en logements permettant de répondre à un large éventail de demandes, et contribuant à l'effort général de construction qui est demandé aux communes d'Île-de-France et notamment de celles qui sont desservies par les transports collectifs et qui bénéficient d'une gare.

- Mettre le PLU en compatibilité avec le nouveau SDRIF approuvé fin 2013 qui prévoit un certain nombre d'évolutions :
  - Un secteur d'urbanisation préférentielle sur la zone des Champs Carrés,
  - Une densification des zones urbaines autour de la gare de St-Chéron,

- Une intensification des quartiers urbanisés en entrée de ville,
- Une protection du plateau agricole,
- Une protection des coteaux boisés,
- Une protection de la vallée de l'Orge.

➢ **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic**

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Secteur des Châtaigniers : un potentiel de densification qui existe sur les fonds de parcelle des maisons individuelles implantées de manière spontanée dans le cas de division. Une proximité des équipements, des commerces et des services de la ville, facteurs de la mutation.	**AXE I – L'AMÉNAGEMENT, L'ÉQUIPEMENT, L'URBANISME** **1 - Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés** **A/ Construire de nouveaux logements sur des sites bien identifiés** Trois sites de projet ont été définis sur le territoire pour accueillir de nouveaux logements : • Deux sites de projet qui se trouvent à l'intérieur des zones urbaines : deux grandes propriétés, allée des Châtaigniers et au croisement de la rue Racary et de la route d'Étampes qui de manière encadrée peuvent accueillir de nouvelles constructions. • Un site de projet identifié en extension urbaine (Les Champs Carrés), à proximité immédiate du centre village. Ce projet devra répondre à l'objectif de privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement. Il devra aussi assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant.
• Pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Une perte de 2 ha d'espaces semi-naturels depuis 2008 au sens de l'IAU correspond à l'aménagement de la Prairie de St Evroult • Une forte représentativité des espaces naturels, agricoles et forestiers : 72% du territoire communal	**B/ Limiter la consommation de l'espace** Limiter la consommation de l'espace agricole à : • l'ouverture à l'urbanisation du site des Champs Carrés sur une superficie de 5 hectares, • la réserve foncière conservée à long terme sur une partie du site des Champs Carrés (5 hectares). Cette zone constitue la dernière réserve foncière du territoire, • l'extension de la zone d'activités de la Juinière (environ 2 hectares), pour garantir le maintien d'activités artisanales sur la commune et favoriser le rapprochement des activités sur un même secteur. Cette zone d'extension est conditionnée par la réalisation de la déviation Nord de Saint -Chéron qui prévoit un nouvel accès au nord du site, • la réalisation d'équipements collectifs (création d'un gymnase, équipements à vocation sociale) sur deux sites d'une superficie globale d'environ 2 hectares. Par ailleurs, il n'est pas envisagé de consommation d'espaces naturels et forestiers
• Un important patrimoine issu de son histoire rurale et de villégiature • Un patrimoine riche et diversifié : o Châteaux et dépendances o Corps de ferme o Bâti ancien de type rural (maisons de village) o Trame viaire étroite, pavé et sente o Patrimoine religieux o Patrimoine lié à l'eau, puits, lavoirs, mares, ponts o Maisons bourgeoises et grandes propriétés de la fin du XIX, début du XXème siècle o Patrimoine industriel (centrale électrique)	**2 - Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier** • Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur…afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère rural, traditionnel ; • Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune : • Patrimoine d'exception (châteaux et dépendances), • Patrimoine de villégiature (maisons et grandes propriétés bourgeoises du début du XXème siècle), • Patrimoine rural (maisons rurales, sentes et venelles, corps de ferme…),

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD

• Des formes urbaines héritées de l'histoire, caractéristiques des époques de constructions
 	
• Un fonctionnement du territoire organisé autour d'une centralité urbaine, la gare et trois hameaux
 	
• Une importante couverture végétale des différents quartiers
	• Patrimoine vernaculaire lié à l'eau (lavoirs, moulin, ponts…),
	• Autres éléments du patrimoine vernaculaire (ancienne prison, croix et calvaires, ancien cimetière…),
	• Patrimoine industriel (centrale électrique).
	
	• Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants :
	  • Accueillir de nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels proches des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la ville,
	  • Favoriser une évolution douce et maîtrisée des constructions existantes (extension-surélévation) en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, etc.).
	
	• Limiter la densification des hameaux éloignés des transports collectifs, des commerces, des équipements et services de la commune.
	
	• Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant.
	
	• Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais ce sera de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.
	
	Pour ces quartiers, les orientations retenues sont les suivantes :
	  • Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité,
	  • Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue,
	  • Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements,
	  • Prendre en compte les contraintes liées au relief (fort dénivelé), à la

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
	sensibilité paysagère ou environnementale (vallée de l'Orge et entrée de ville, lisière agricole et boisée), à l'accessibilité, à la sécurité et aux capacités de stationnement. • Conserver les sentes et venelles existantes et en aménager de nouvelles dans le nouveau quartier des Champs Carrés en lien avec le réseau existant.
• Le territoire de Saint-Chéron est marqué par un relief vallonné • Les paysages de la commune s'organisent du Nord au Sud : o La pointe Nord-ouest de la commune se trouve sur un plateau majoritairement forestier (Grands bois du Marais – Bois Saint Martin); o La majeure partie du territoire communal est située sur le versant de l'Orge et dans la vallée, o Le Sud du territoire communal est situé sur un Plateau principalement agricole. • Les espaces forestiers représentent environ 480 hectares, soit environ 42 % du territoire communal. • Implantés principalement sur les coteaux, ces espaces présentent un intérêt à la fois écologique et paysager. Ils définissent une véritable couronne boisée enserrant la zone urbaine dans un cordon boisé. • De nombreux parcs et espaces publics végétalisés (espace des Closeaux, Prairie de St-Évroult, Parc du Fief, Étang de la Juinière, etc.), des cœurs d'îlots verts, parcs de loisirs (campings)	**AXE II : L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE** **1 - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable** • La protection de la trame verte (La Vallée de l'Orge, la végétation des fonds de vallée, les boisements des coteaux, les espaces verts publics, les jardins privés, les espaces boisés) • La protection de la trame bleue o La trame bleue est développée sur le territoire, avec la présence de l'Orge, et de l'étang de la Juinière ainsi que des zones humides. o La préservation des cours d'eau : ▪ Les cours d'eau doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges. ▪ Le bon écoulement des cours d'eau doit être recherché afin de restaurer les continuités aquatiques. o La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles. o Ces sites doivent être protégés car ils sont d'une part supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ont aussi un rôle dans la gestion des inondations. • **Les mesures en faveur de la qualité de l'eau** : o Dans le cadre de l'aménagement des Champs Carrés doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• La vallée de l'Orge comme principal corridor écologique	(bassins de rétention et noues paysagères). ○ A l'échelle de la commune, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Il est interdit de déverser des eaux dans la rivière (Orge) ○ Préserver et mettre en valeur les corridors écologiques présents sur le territoire ○ Les principaux corridors d'envergure régionale : ▪ La vallée de l'Orge ▪ Les liens entre les massifs boisés du Nord au Sud ▪ Les abords des infrastructures ferroviaires. ○ Les corridors secondaires participant à la « nature en ville » : ▪ Les principaux cœurs d'îlots verts, ▪ Les abords de l'étang de la Juinière

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD

• La qualité de l'air est globalement bonne à Saint-Chéron en raison de l'éloignement des principales sources de pollution d'Île-de-France.
 	
• Les pollutions qui ont une influence sur la qualité de l'air dans le secteur de Saint-Chéron sont liées à la circulation des voitures et des poids-lourds, notamment sur la RN 20 et l'A10.
 	
• Une partie du territoire est éligible à la géothermie de minime importance (GMI). Le long de la limite communale Est et le centre-ville, certains secteurs sont susceptibles d'être éligibles après l'avis d'un expert.
 	
• L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles notamment pour l'eau chaude sanitaire.
 	
• Saint-Chéron est une commune qui possède quelques zones favorables au développement de l'éolien. Ces zones présentent des contraintes modérées. Elles sont situées principalement sur les plateaux Nord et du Hurepoix.
 	
• Une bonne desserte des transports en commun permettant le développement des déplacements alternatifs à l'automobile
	2 – Les mesures en faveur de la transition énergétique
	
	• Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :
	  ○ Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante,
	  ○ Pour les constructions nouvelles : permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire).
	• Maintenir et développer le réseau d'énergie électrique souterrain et par source photovoltaïque, …
	• Contribuer à la recherche d'alternatives à l'automobile afin de promouvoir une « ville des courtes distances », où les modes de déplacements actifs (vélo et marche), meilleurs pour la santé sont privilégiés.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Un territoire concerné par le risque d'inondation (par débordement de l'Orge ou remontée de nappe) • Le site OM GROUP, situé au lieu-dit du Moulin de la Rachée sur la commune de Saint-Chéron, est considéré comme un établissement à risques majeurs de par son activité. • Le PPRT délimite un périmètre d'exposition aux risques autour des installations concernées, et définit les mesures pour réduire les risques encourus. • Une partie importante du centre-ville est particulièrement concernée par des aléas fort et moyen de retrait-gonflement des argiles. Les plateaux Nord et Sud sont inscrits en zone aléa moyen. • Une forte présence des jardins qui offre un potentiel de gestion des eaux de pluie à la parcelle. • Des nuisances sonores notamment liées à la RD 116 et la voie ferrée (RER C) qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement	**3 – La prise en compte des risques et nuisances** • Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire notamment le PPRi, le PPRt… • Lutter contre l'imperméabilisation des sols • Favoriser les dispositifs permettant une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies : récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration, aménagement de noues, bassin de rétention… • Prendre des mesures de prévention et d'information des populations sur le risque « retrait gonflement d'argiles. »
• La surface consacrée à l'agriculture représente 26 % du territoire communal. • Des espaces agricoles à conserver inscrit au SDRIF, • Les plateaux agricoles sont également constitutifs du paysage de Saint-Chéron et font partie de la trame verte	**4. La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire** • Protéger ces espaces contre toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol qui risquerait de nuire à leur développement ou de gêner les exploitants dans l'exercice de leur activité. • Permettre une diversification des activités rurales compatibles avec l'exploitation des espaces agricoles, tout en répondant aux besoins des agriculteurs en termes de constructions agricoles et de circulation des engins sur le territoire.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD

• La commune est marquée par une forte inclinaison, présentant un dénivelé de l'ordre de 90 m entre le point le plus haut sur le plateau et l'exutoire communal de l'Orge.
 	
• L'ensemble de la ville de Saint-Chéron s'est développé sur le fond de la vallée de l'Orge et les flancs de coteaux. Le centre-ville ancien s'est installé à flanc de coteau, en position dominante par rapport à la vallée de l'Orge.
 	
• De nombreuses vues et ouvertures visuelles sur le paysage permis par le relief
 	
• Des transitions entre les espaces boisés, agricoles, et urbains à soigner.
	5. La préservation et la mise en valeur des paysages
	
	• Mettre en valeur le paysage de la vallée de l'Orge
	  ○ Préserver les vues les plus significatives sur les coteaux, sur la vallée,
	  ○ Veiller à garder lisible le relief de la vallée en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en fonction de la localisation dans le territoire (proximité ou pas des monuments historiques notamment) et de la spécificité des projets (fonction du bâtiment...)
	• Valoriser les entrées du centre-bourg et des hameaux
	• Respecter les vues et panoramas sur le plateau agricole notamment en assurant un traitement adapté des franges entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• La tendance constatée est au vieillissement de la population. • Une tendance à la diminution des effectifs scolaires • Aujourd'hui, le nombre moyen de personne par logement est de 2,5. Il est en baisse constante depuis le milieu des années 1970 passant de 3 en 1975 à 2,5 aujourd'hui. • Entre 2012 et 2016 : 43 logements/an en moyenne	**AXE III : L'HABITAT, LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, LES DÉPLACEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS, LES LOISIRS** **1 - Favoriser le rajeunissement moyen de la population et atteindre un équilibre démographique** • Il est envisagé une perspective d'évolution de la population estimée entre **5 600** et **5 800** habitants à l'horizon 2026 – 2030. • L'apport de nouvelles populations généré par l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième partie des Champs Carrés conservée dans le PADD, est prévu dans le long terme. Néanmoins, si compte-tenu des besoins, cette zone devait être ouverte à l'urbanisation dans les dix à quinze années à venir, la population serait de l'ordre de **6 000 à 6 200** habitants.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Un parc composé majoritairement de maisons (72%) et de grands logements (46,2%) • Des potentialités à l'intérieur du tissu urbain existant qui n'ont pas été exploitées ces dix dernières années. • 259 logements sociaux sont recensés sur la commune soit un taux d'environ 13 %. La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.	**2 - Programmer sur la durée du PLU, un rythme maitrisé de construction de logements diversifiés destinés à favoriser le parcours résidentiel et à répondre aux besoins des Saint-Chéronnais** • À travers le projet de la ville (site des Champs Carrés) et les secteurs dans lesquels des opérations dans le diffus seront rendues possibles, c'est environ **300 à 400** logements qui sont envisagés, dont 180 logements (un tiers de collectifs, un tiers de maisons de ville, un tiers de maisons) sur le site des Champs Carrés faisant l'objet du projet de ZAC sur 5 hectares et entre 120 et 220 logements en diffus sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, la réalisation de la 2ème partie du site des Champs Carrés conservée pourra accueillir un programme de 180 logements à long terme. • La mixité sociale sera adaptée selon les caractéristiques du parc de logements actuel afin de rééquilibrer l'offre de certaines catégories de logements avec une part de logement social dont 30 logements sur le site de projet des Champs Carrés, des logements intermédiaires et du locatif privé ou en accession et la réalisation de logements intergénérationnels (jeunes, personnes âgées…)

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Deux pôles d'équipements (du Pont de Bois et Centre) • Un bon niveau d'équipements dans tous les domaines • Des équipements globalement en bon état	**3- Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins** • Adaptation ou renforcement de certains équipements • Améliorations qualitatives à apporter en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie : équipements associatifs, gymnase, gendarmerie, équipements sportifs, salle multi-activités…
• Un bon niveau de desserte par les transports en commun : Saint-Chéron est traversée par une voie ferrée et est desservie par une gare du RER C, la ligne reliant Paris à Dourdan. En semaine, Saint-Chéron est desservie en moyenne toutes les vingt minutes. La gare est située dans le centre-ville et est desservie par de nombreuses voies et lignes de bus. • Les projets du Grand Paris prévoient une interconnexion de quai à quai à Epinay sur Orge, ce qui permettrait de réduire les temps de parcours vers Massy Plateau de Saclay et Evry. • Par ailleurs, un service de navette communale vers le marché et le CCAS a été mis en place, ainsi que vers le laboratoire à Breuillet.	**4- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture** • Inciter les habitants et les actifs travaillant à Saint-Chéron à utiliser davantage les transports collectifs • Continuer à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la régularité des fréquences du RER C • Favoriser l'amélioration de l'offre et la fréquence des transports collectifs en bus • Promouvoir l'utilisation de véhicules à énergie « propre » et favoriser l'installation de bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
• Le réseau de transports routiers est fonctionnel et dense, mais l'étroitesse de certaines voies et la densité de trafic à certaines heures peuvent entraîner parfois des congestions. • Une capacité de stationnement satisfaisante à Saint-Chéron • Le territoire est doté d'un important réseau de circulations douces et de sentes, qui sont complémentaires et relaient les itinéraires et chemins de randonnées dans les bois et plateaux agricoles.	• Apaiser et sécuriser les déplacements ○ Développer les zones de rencontre (zones 20) ○ Réduire la place de la voiture en ville ○ Agir pour une pleine utilisation des parcs de stationnement existants notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée pour se diriger vers les différents espaces de stationnement public ○ Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun et des offres de modes alternatifs qui seront favorisées (conformément aux recommandations du PDUIF) ○ Développer des espaces de stationnement pour vélos dans les espaces publics ○ Imposer des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles ○ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité • Développer le réseau de liaisons douces : ○ Sur l'ensemble du territoire et vers les communes voisines par le développement d'itinéraires touristiques et de loisirs : ▪ Berges de l'Orge, parc des Roches, Héliomonde ▪ Découverte du patrimoine architectural de la communauté de communes le long de la RD 116 vers Dourdan, vers le château de Baville… ▪ Découverte du patrimoine rural et agricole par le réseau de chemins ruraux vers les hameaux ○ Entre les hameaux et le centre-bourg, entre les quartiers périphériques du bourg et vers les communes voisines, par le développement d'itinéraires de la vie quotidienne (Dourdan, Breuillet, centre bourg, Mirgaudon…).

• La commune dispose d'un commerce de village dynamique qui se structure sous la forme d'un linéaire commercial fortement constitué le long de RD116, notamment au niveau de la rue Charles de Gaulle. • Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. • Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. • 5 exploitations agricoles ont leur siège au sein de la commune. • Le tissu économique de la commune se caractérise par la présence de deux campings situés dans la partie Sud du territoire et d'une activité de tourisme. • Des milieux écologiques et paysagers supports d'activités touristiques et de loisirs.	**5- Conforter les activités économiques et de loisirs et développer le réseau de communications numériques** • Les orientations concernant l'équipement commercial o Conforter les commerces de proximité du centre-bourg, autour de la gare et le long de la RD 116 o Encadrer la création de nouveaux commerces dans les autres quartiers de la ville afin de conforter le centre-ville commerçant • Les orientations concernant les activités économiques o Maintenir et développer l'activité artisanale o Maintenir et développer l'activité agricole o Permettre le développement d'activités rurales compatibles avec l'exploitation des espaces agricoles o Favoriser le développement des activités libérales et de services o Encadrer le développement des activités économiques présentant un risque pour les populations • Les orientations concernant les équipements touristiques o Valoriser l'offre touristique et de loisirs, existante sur le territoire o Autour de la vallée de l'Orge, o Du patrimoine architectural et rural, o Conforter le pôle d'équipements de loisirs existants (parc des Roches, Héliomonde, les Roches Nature et aventure…) • Les orientations concernant le réseau numérique : o Étendre l'accès au réseau numérique (fibre optique) à l'ensemble du territoire en privilégiant un réseau souterrain o Imposer pour toute nouvelle construction de prévoir les fourreaux permettant de se raccorder au réseau numérique.

2. La prise en compte des documents supra-communaux

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

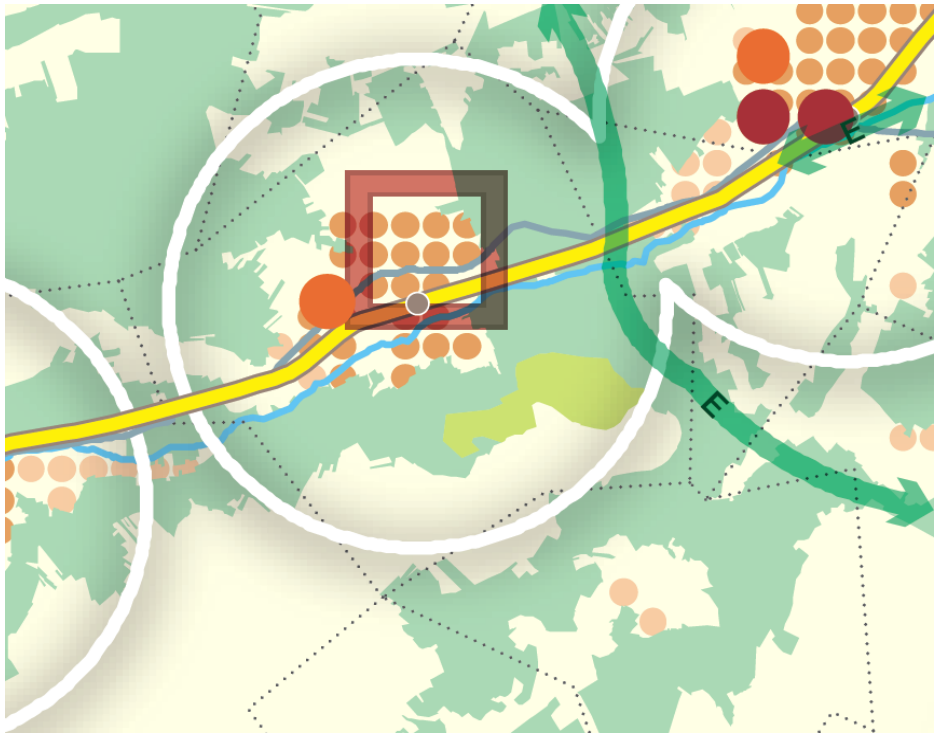
A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Saint-Chéron doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



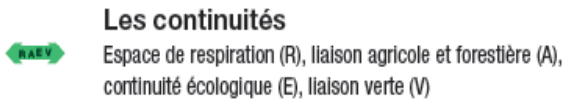
Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Pôle de centralité à conforter	
Saint-Chéron est identifiée comme un pôle de centralité à conforter, à ce titre, les pôles doivent être renforcés en : - développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ; - valorisant le potentiel de mutation et de densification ; - favorisant le développement de l'emploi ; - implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ; - confortant les transports collectifs. Pôle de centralité à conforter Une capacité d'urbanisation non cartographiée de l'ordre de 5 % des espaces urbanisés est possible pour chaque commune du pôle de centralité. La superficie des espaces urbanisés est de 195,20 hectares. La capacité d'urbanisation non cartographiée est donc de 9,7 hectares.	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD a pour objectif de conforter la mixité fonctionnelle et sociale du secteur compris entre le centre-ville et la gare. Par ailleurs, les commerces et les équipements seront maintenus dans le pôle de centralité. Le PADD prévoit la réalisation d'équipements collectifs (création d'un gymnase, et d'un équipement à vocation sociale) sur deux sites considérés comme extension de l'urbanisation d'une superficie globale d'environ 2 hectares. Ces extensions sont donc compatibles avec la capacité offerte par le SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** Deux OAP ont été définies pour accueillir une nouvelle offre de logements à proximité de la gare. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Les destinations des zones « U » autorise la destination équipements, par ailleurs une zone UE « équipement » dédiée a été définie. Les commerces sont autorisés dans la zone UCV (centre-ville), des dispositions spécifiques pour favoriser leur maintien ont été définies dans le règlement. Les équipements sont identifiés en emplacement réservé et en zone d'équipements (UE)

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les quartiers à densifier à proximité d'une gare	
Saint-Chéron comprend une gare sur son territoire, aussi l'ensemble des espaces urbains sont compris dans les quartiers à densifier. A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % : - de la densité moyenne des espaces d'habitat (*division du nombre de logements par la superficie des espaces dédiés à l'habitat*). Elle était de 12 logements par hectare en 2012 et devra pouvoir atteindre 13,8 à l'horizon 2030. Quartier à densifier à proximité d'une gare	<u>Densité des espaces d'habitat</u> Entre 2012 et 2017, plusieurs projets de logements ont été réalisés au sein du tissu urbain existant à proximité de la gare et dans les quartiers constitués soit une centaine de logements (114 logements cf. diagnostic). La densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 est d'environ 12,6. Pour pouvoir atteindre une densité de 13,8 logements à l'hectare, la commune doit donner la possibilité de réaliser 187 logements supplémentaires au sein du tissu urbain existant à l'horizon 2030. **Prise en compte dans le PADD** Le PADD prévoit la réalisation de 220 logements maximum en diffus. Les orientations du PADD sont donc compatibles avec les objectifs du SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** 2 OAP situées en zone urbaine, à proximité immédiate de la gare ont été définies et donnent la possibilité de réaliser 40 à 50 logements. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Les dispositions du règlement donnent la possibilité de réaliser ces 220 logements en zone UCV et UR notamment.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les quartiers à densifier à proximité d'une gare Saint-Chéron comprend une gare sur son territoire, aussi l'ensemble des espaces urbains sont compris dans les quartiers à densifier. A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % : - de la densité humaine (*division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé*). En 2012, elle était de 29,5 et devra pouvoir atteindre 33,9 à l'horizon 2030. Quartier à densifier à proximité d'une gare	Densité humaine Au 1er janvier 2016 (INSEE 2013), la population est de 4 849 habitants et le nombre d'emplois est de 930. La densité humaine en 2013 est d'environ 29,5. Pour pouvoir atteindre une densité de 33,9, la commune doit donner la possibilité d'accueillir 860 nouveaux habitants en considérant que le nombre d'emplois se maintient à 930 (avec variation et équilibre potentielle des disparitions et créations d'emplois liées à l'extension de la zone d'activités de la Juinière). **Prise en compte dans le PADD** Le PADD prévoit d'accueillir une population maximale de 5 800 habitants soit 950 nouveaux habitants. Les orientations du PADD sont donc compatibles avec les objectifs du SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** 2 OAP ont pour objectif de construire de nouveaux programmes de logement contribuant à un accroissement de la population. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Les dispositions du règlement donnent la possibilité d'accueillir ces nouveaux habitants notamment en zones UCV et UR. Le maintien et le développement des activités économiques sont assurés par les règles de la zone UAE.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Un secteur d'urbanisation préférentielle	
Une pastille d'urbanisation préférentielle est identifiée à l'ouest du centre-ville entre le secteur des Champs Carrés et le nord de l'étang de la Juinière. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare. Secteur d'urbanisation préférentielle	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD prévoit trois zones d'extension urbaine dans le secteur identifié par la pastille d'urbanisation préférentielle : - Le site des Champs Carrés sur une surface de 5 hectares. Le projet porte sur la réalisation de 180 logements maximum soit une densité de 36 logements à l'hectare compatible avec les objectifs du SDRIF - L'extension de la zone d'activités de la Juinière sur une surface de 2 hectares ; - L'extension du site des Champs Carrés sur une surface de 5 hectares conservée pour le long terme. Les secteurs d'extension urbaine compris dans la pastille d'urbanisation préférentielle ont une superficie de 12 hectares et sont donc compatibles avec les capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF de l'ordre de 25 hectares. **Prise en compte dans les OAP** - le secteur de projet des Champs Carrés fait l'objet d'une OAP avec une programmation de 36 logements à l'hectare compatible avec les orientations du SDRIF ; - l'extension de la zone d'activités de la Juinière fait l'objet d'une OAP **Prise en compte dans le zonage et le règlement** - La zone AUR correspond à la 1ère tranche du site des Champs Carrés, les règles imposées permettent de réaliser le programme fixé - la zone AUAE correspond à l'extension de la zone d'activités de la Juinière, les règles fixées permettent de réaliser cette extension - la zone AU correspond à la 2ème tranche du site des Champs Carrés qui sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les espaces verts et de loisirs	
Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les bois de la Butte à Moret et de Chantropin, où sont implantées trois structures de loisirs sont identifiés comme espace de loisir à préserver. Les espaces verts et les espaces de loisirs	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD prévoit de valoriser l'offre touristique et de loisirs, existante sur le territoire et de conforter le pôle d'équipements de loisirs existant (parc des Roches, Héliomonde, les Roches Nature et parc aventure…). Les orientations du PADD sont donc compatibles avec celles du SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** Ces secteurs ne font pas l'objet d'OAP. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) NL 1, 2 et 3 ont été identifiés afin de permettre l'évolution encadrée de ces installations.
Les espaces boisés et les espaces naturels	
Il s'agit des espaces forestiers ceinturant le territoire et des espaces semi-naturels de la vallée de l'Orge. Ces espaces doivent être préservés. Les espaces boisés et les espaces naturels	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD fixe comme orientation de préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue. Les espaces identifiés par le SDRIF sont donc préservés. Le PADD prévoit également de préserver les lisières des massifs boisés conformément au SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** L'OAP Mare de l'église prend en compte la protection des massifs boisés et la zone humide à proximité de l'Orge L'OAP concernant l'extension de la zone d'activités de la Juinière protège la lisière du massif boisé. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Les espaces naturels sont classés en zone naturelle (N) par ailleurs des espaces boisés classés sont identifiés sur les principaux boisements existants. Certains espaces naturels sont également protégés et identifiés en espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les lisières des massifs boisés sont identifiées sur le plan de zonage. Elles sont de 50 mètres hors SUC et de 10 mètres en SUC.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Les continuités écologiques	
Une continuité écologique traverse l'espace boisé à l'est du territoire par le bois de Chantropin. Ces continuités doivent être maintenues.  	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD a pour objectif de préserver et mettre en valeur les corridors écologiques présents sur le territoire. Cette orientation est compatible avec celle du SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** Aucune OAP n'est impactée par un corridor écologique, néanmoins les éléments de la trame verte et bleue présents sur les sites sont préservés ou de nouveaux sont à aménager. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Cinq continuités écologiques sont identifiées sur le plan de zonage. Ces corridors sont classés en zones naturelles N ou agricoles A dont les règles de constructibilité sont limitées et encadrées. Par ailleurs, des dispositions réglementaires spécifiques visent à : - préserver les cours d'eau (6 mètres inconstructibles) - protéger le réseau d'étangs, rus, mares et les zones humides avérées - permettre le passage de la petite faune.
Les espaces agricoles	
Les espaces agricoles cultivés sont identifiés en espaces agricoles. Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. 	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD vise la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire. Cette orientation est compatible avec celle du SDRIF. **Prise en compte dans les OAP** Aucune OAP n'est comprise dans les espaces agricoles à préserver. **Prise en compte dans le zonage et le règlement** Les espaces agricoles sont classés en zone agricole (A). Le règlement permet le maintien et le développement des activités agricoles.

B. Le PDUIF

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

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

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE SAINT-CHÉRON :

Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
  - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m² par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
  - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher:**
  - Une place pour 150 m² de surface de plancher
- **Équipements scolaires :**
  - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Prise en compte dans le PADD

Concernant le développement des modes actifs, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- Développer des espaces de stationnement pour vélos dans les espaces publics
- Imposer des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles
- Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité

Prise en compte dans les OAP
L'OAP des Champs Carrés renforce le réseau de sentes et itinéraires cyclables existant sur le territoire.

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

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
  - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
    - Pas plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante ;
    - Pas plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher à moins de de 500 m d'un point de desserte TC structurante.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Prise en compte dans le PADD
Sur le stationnement, le PADD prévoit les orientations suivantes :
- Inciter les habitants et les actifs travaillant à Saint-Chéron à utiliser davantage les transports collectifs
- Agir pour une pleine utilisation des parcs de stationnements existants notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée pour se diriger vers les différents espaces de stationnement publics
- Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun et des offres de modes alternatifs qui seront favorisées (conformément aux recommandations du PDUIF)

Prise en compte dans les OAP
Cette thématique n'est pas traduite spécifiquement dans les OAP.

Prise en compte dans le zonage et le règlement
Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble de ces zones.

RECOMMANDATION :

- **Logements :**
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Saint-Chéron : 1,7) :
    - 1,7 x 1,5 ≈ **2,5 places par logement**

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans le centre-ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste prédominant et il apparait donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».

Prise en compte dans le PADD

Sur le stationnement, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- Inciter les habitants et les actifs travaillant à Saint-Chéron à utiliser davantage les transports collectifs
- Agir pour une pleine utilisation des parcs de stationnements existants notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée pour se diriger vers les différents espaces de stationnement publics
- Adapter les règles de stationnement exigées lors des projets à proximité des transports en commun et des offres de modes alternatifs qui seront favorisées (conformément aux recommandations du PDUIF)

Prise en compte dans les OAP

Cette thématique n'est pas traduite spécifiquement dans les OAP.

Prise en compte dans le zonage et le règlement

Ainsi, au vu du taux de motorisation de la commune, des normes différentes ont été fixées par nombre de logements en fonction des zones et de leur proximité par rapport à la gare soit :

En zone UCV (zone centrale entre le centre ancien et la gare) : 1 place par logement
En zone UR (zone résidentielle en périphérie du centre) : 2 places par logement
En zone UH (zone résidentielle située dans les hameaux) : 3 places par logement
En zone AUR (zone ouverte à l'urbanisation à destination résidentielle) : 1 place pour 70 m² de surface de plancher
Les normes moyennes de stationnement sont compatibles avec celles du PDUIF soit moins de 2,5 places par logement pour les zones UR et UH.

C. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- l'Orge est identifiée comme corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite. Une part importante d'espaces forestiers (Grands Bois du Marais, Bois de Baville et leur prolongement sur Saint-Chéron, Bois de Chantropin et Bois de la butte de Moret) et d'espaces agricoles sont considérés comme des réservoirs de biodiversité.

- Quatre points de fragilité des corridors arborés dus à des clôtures difficilement franchissables sont identifiés au niveau des limites communales Ouest et Est.

- Des corridors écologiques sont également identifiés entre les massifs forestiers et la vallée de l'Orge.

- La problématique des lisières répertoriées dans le SRCE entre zones urbaines, zones forestières et zones agricoles constitue un véritable enjeu sur lequel il convient de rester attentif.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Cours d'eau intermittents fonctionnels

Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collisions avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

Passages prolongés en cultures

Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

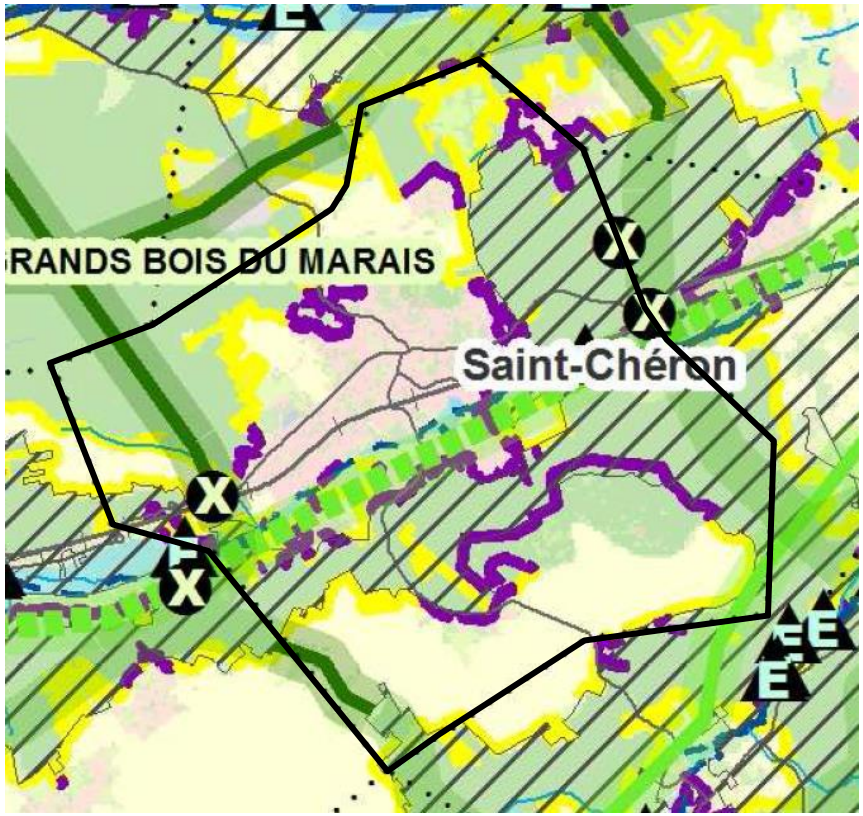
Coupures boisées

Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

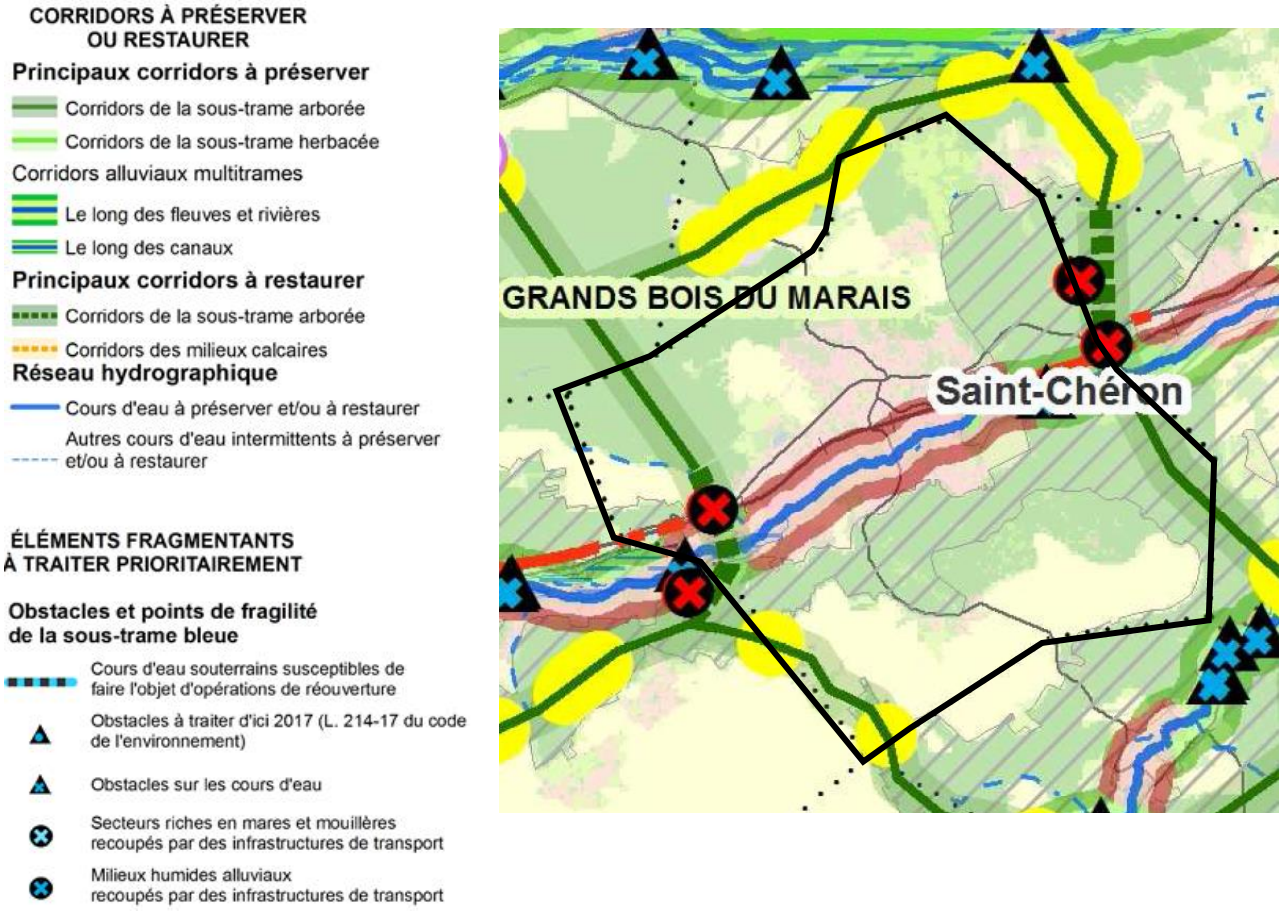
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

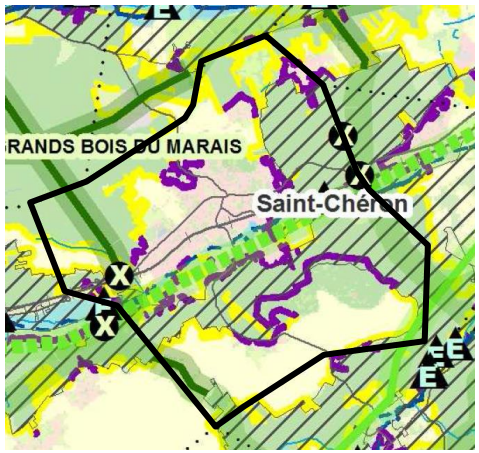
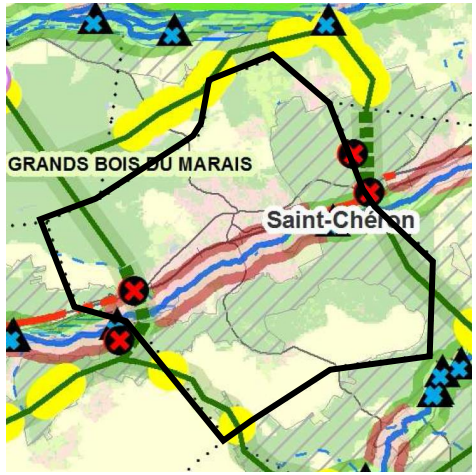


Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :
- L'Orge est identifiée comme corridor alluvial en contexte urbain à restaurer ou à conforter. Les corridors de la sous-trame arborée au sein des massifs forestiers sont à préserver et les corridors qui permettent de relier les massifs forestiers en traversant l'Orge du Nord au Sud sont à restaurer ou conforter.

- Les points de fragilité des corridors arborés sont identifiés en tant qu'éléments fragmentants à traiter prioritairement.

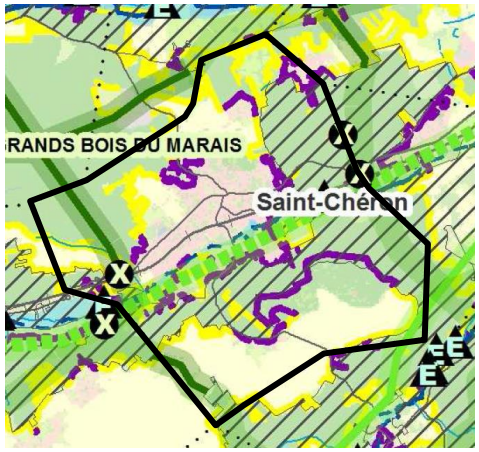
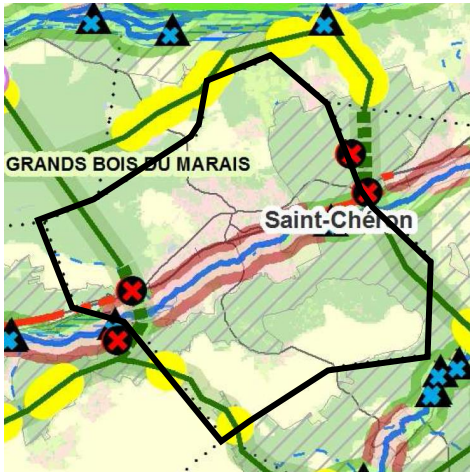
- L'ensemble des boisements au sud de l'Orge et à l'est du bourg sont identifiés comme réservoirs de biodiversité à préserver.

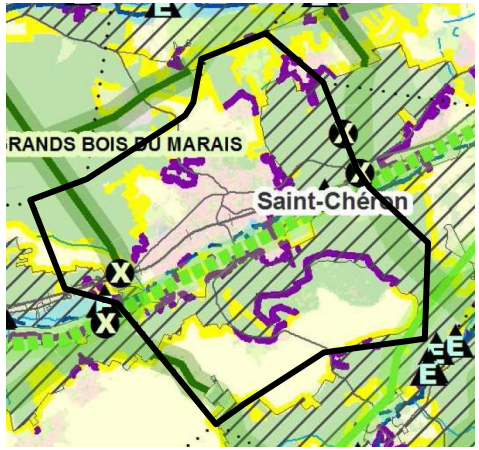
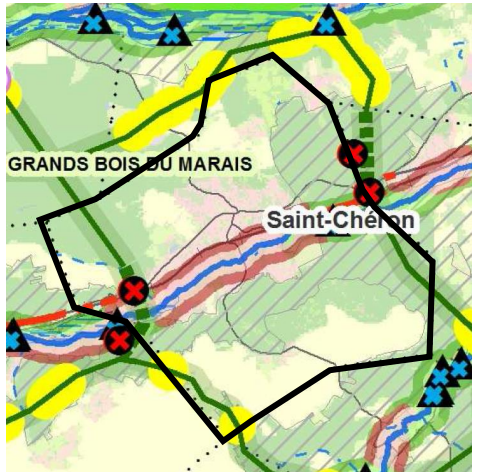
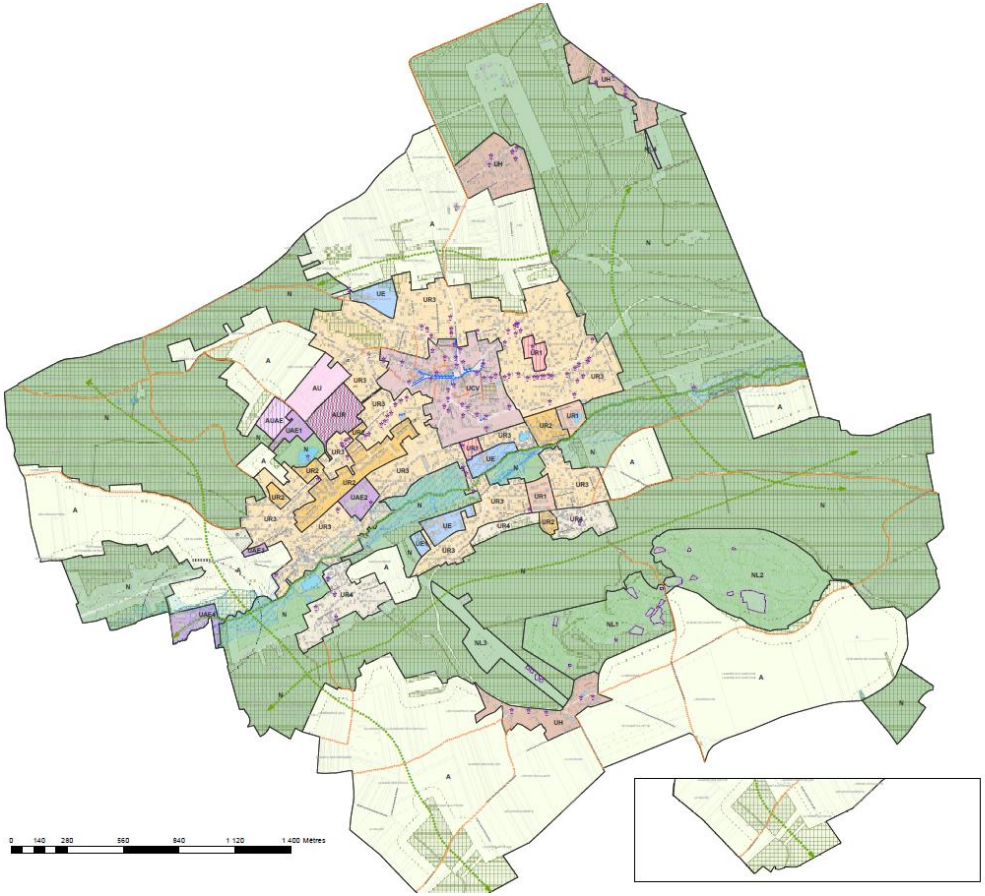


ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
 	Le PADD donne comme grande orientation : « **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue**». Avec comme enjeux : ▪ La protection de la trame verte, ▪ Des protections adaptées (EBC, espaces paysagers), ▪ Une préservation des lisières des bois et forêts, ▪ La protection de la Vallée de l'Orge, ▪ La protection des espaces boisés, ▪ La protection de la trame bleue, ▪ La préservation des cours d'eau, ▪ La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles, ▪ La création de dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales dans les secteurs de projet, ▪ La préservation et la mise en valeur des corridors écologiques. **L'Orge est identifiée comme corridor alluvial en contexte urbain à restaurer ou à conforter dans le SRCE. Le PADD identifie l'Orge comme continuité écologique à préserver et mettre en valeur.**

Le SRCE identifie les corridors de la sous-trame arborée au sein des massifs forestiers comme à préserver et les corridors qui permettent de relier les massifs forestiers en traversant l'Orge du Nord au Sud comme à restaurer ou conforter. Les corridors de la sous-trame arborée sont identifiés dans le PADD comme continuité écologique à préserver et mettre en valeur. Par ailleurs, le PADD va plus loin puisqu'il identifie des corridors écologiques Est/Ouest :
- de la sous-trame arborée au sud de l'Orge (Bois de Chantropin),
- en partie Nord entre les massifs boisés en passant par le plateau agricole.

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	Le SRCE identifie l'ensemble des boisements au sud de l'Orge et à l'est du bourg comme réservoirs de biodiversité à préserver. Le PADD affiche comme orientation générale de préserver et conforter les espaces verts existants. Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage : protection forte (EBC) à plus souple (espaces paysagers remarquables). Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique. Doivent également être préservées les lisières des bois et forêts. Plus spécifiquement il est indiqué dans le PADD que les espaces boisés contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air, ils seront conservés et protégés.

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LES OAP
 	Globalement, les différentes OAP sectorielles mises en place fixent des orientations sur la préservation de la trame verte et bleue de la manière suivante : **- Allée des Châtaigniers (conservation des haies et arbres, conservation d'espaces verts de pleine terre) ;** **- Mare de l'église (protection des espaces boisés en cœur d'îlot, préservation de la zone humide constituée par la mare) ;** **- Zone d'activités artisanales de la Juinière (préservation des lisières et des transitions paysagères en rendant inconstructible une lisière supplémentaire de 50 mètres au Nord et de 10 mètres en partie Sud ;** **- Champs Carrés (traitement paysagé des franges avec l'espace agricole et les constructions voisines, aménagement d'espaces verts publics avec traitement écologique des eaux pluviales).**

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE
 	Le dispositif réglementaire traduit fidèlement les orientations exprimées dans le PADD. **Ainsi, sur le plan de zonage, l'ensemble des espaces boisés, des espaces paysagers aux abords de l'Orge, mais aussi des corridors verts ou bleus repérés et identifiés dans les documents supra communaux font l'objet d'un classement en zone N, naturelle ou A agricole. Ce classement, via un règlement protecteur, permet d'assurer la préservation et le maintien de ces espaces. Par ailleurs, dans le cadre de la révision, le réseau d'étangs, rivières, rus, mares ainsi que les zones humides avérées associées ont été identifiés sur le plan de zonage. Le règlement lié à ce classement est davantage protecteur de manière à prendre en compte la spécificité et la fragilité des zones humides et corridors bleus.**  **Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser, vise à préserver les espaces verts, de jardin, caractéristiques de**

	ces quartiers et qui participent de la présence de la nature en ville et de la trame verte. **Enfin d'autres outils spécifiques ont pour objectif de préserver les continuités écologiques. Il s'agit par exemple des espaces boisés classés (EBC) qui figurent sur le plan de zonage et qui sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Il s'agit également des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, qui ont été repérés sur le plan de zonage dans le but de protéger et mettre en valeur des sites paysagers ou avec une valeur écologique. Le règlement des différentes zones prévoit aussi des protections qui vont dans le sens de la préservation des continuités écologiques, comme par exemple :** **- les espaces enherbés inconstructibles imposés de 6 m de part et d'autre des cours d'eau ;** **- le traitement des clôtures imposé pour laisser passer la petite faune.** **De plus, le dispositif réglementaire permet de préserver les lisières des massifs boisés. Les lisières en dehors des sites urbains constitués et en site urbain constitué sont identifiées sur le plan de zonage. Les lisières hors site urbain constitué (SUC) sont de 50 mètres inconstructibles (hormis les spécificités liées à l'identification des polygones d'implantation des constructions en zones NL) et de 10 mètres inconstructibles en site urbain constitué (SUC). Cette dernière disposition n'est pas obligatoire au titre du SDRIF mais a été conservée par rapport au PLU actuel afin de garantir une meilleure protection des lisières.**

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

LE SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvés le 1er décembre 2015 fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs : 1. **diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques** 2. **diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques** 3. **réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses** 4. **réduire les pollutions microbiologiques des milieux** 5. **protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future** 6. **protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides** 7. **gérer la rareté de la ressource en eau** 8. **limiter et prévenir le risque d'inondation**	**Prise en compte dans le PADD** Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe II/1 visant à protéger et valoriser le territoire naturel et l'axe II/3 visant à prendre en compte les risques et nuisances intègrent les objectifs du SDAGE ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, ces axes visent à : - protéger la trame verte et bleue, la vallée de l'Orge, les cours d'eau, les zones humides et les milieux écologiques sensibles ; - restaurer les continuités écologiques ; - gérer les inondations ; - créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales ; - infiltrer les eaux pluviales à la parcelle quand le sol le permet ; - interdire de déverser les eaux à la rivière (Orge) ; - prendre en compte les risques dans l'aménagement (PPRi, PPRt) ; - lutter contre l'imperméabilisation des sols. **Prise en compte dans les OAP** L'OAP Champs Carrés impose la réalisation de dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (noues, bassins de retenue). Les OAP Allée des Châtaigniers et extension de la zone d'activités de la Juinière imposent une part d'espaces verts de pleine terre favorisant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. L'OAP Mare de l'église protège la mare et la zone humide associée, par ailleurs la limite du risque de débordement lié à l'Orge est identifiée sur l'OAP et concerne la partie Sud qui est conservée en espace paysager non constructible. **Prise en compte dans le règlement et le zonage** Ces objectifs passent par plusieurs intentions, comme protéger l'ensemble des composantes de la trame bleue (préservation des cours d'eau et de leurs abords ; protéger les zones

	humides, reconquérir ces espaces et en créer de nouvelles). Concernant le risque inondation, les intentions sont de conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que de privilégier l'infiltration et organiser la rétention. Le respect des branchements de réseaux d'eaux pluviales permettra de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées, éviter les surcharges de ce dernier et les rejets dans le milieu naturel. Enfin, le PLU intègre les recommandations du SIBSO. Concernant le risque par rapport aux remontées de nappes, la création de cave est interdite. De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (l'Orge).

E. Les SAGE Orge Yvette / Nappe de Beauce

La commune appartient à l'entité des **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de l'Orge et de l'Yvette approuvé le 2 juillet 2014 et Nappe de Beauce approuvé le 11 juin 2013, qui fixent les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SAGE.

LE SAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE Orge Yvette : **Qualité des eaux** • **Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune** • **Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement** • **Le SAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50 m des cours d'eau et dans les zones humides.** • **Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion** **Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides** • **Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau** • **Zones humides : les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones**	**Prise en compte dans le PADD** Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE : - protéger la trame verte et bleue, la vallée de l'Orge, les cours d'eau, les zones humides et les milieux écologiques sensibles ; - restaurer les continuités écologiques ; - gérer les inondations ; - créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales ; - infiltrer les eaux pluviales à la parcelle quand le sol le permet ; - interdire de déverser les eaux à la rivière (Orge) ; - prendre en compte les risques dans l'aménagement (PPRi, PPRt) ; - lutter contre l'imperméabilisation des sols. **Prise en compte dans les OAP** L'OAP Champs Carrés impose la réalisation de dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (noues, bassins de retenue). Les OAP Allée des Châtaigniers et extension de la zone d'activités de la Juinière imposent une part d'espaces verts de pleine terre favorisant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. L'OAP Mare de l'église protège la mare et la zone humide associée. Par ailleurs, la limite du risque de débordement lié à l'Orge est identifiée sur l'OAP et concerne la partie Sud qui est conservée en espace paysager non constructible. **Prise en compte dans le règlement et le zonage** L'Orge et ses berges sont classées en zone naturelle (N). Le règlement incite à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ce qui permet de limiter les ruissellements en gérant l'eau au plus près du point de précipitation. Le fait de préserver des espaces verts de pleine terre dans les zones urbaines permet de conserver des espaces perméables, ce qui rend possible l'infiltration des eaux pluviales et donc limite les rejets dans le réseau. Cela est bénéfique pour le risque d'inondation qui ne va pas être aggravé. Par ailleurs, il impose une bande de retrait de 6 m de part et d'autre des cours d'eau pour toute construction. Il

humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation. **Gestion quantitative des ressources en eau** • **Etat quantitatif des nappes et cours d'eau** • **Inondations** • **Gestion des eaux pluviales** • **La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondations et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.** **Sécurisation de l'alimentation en eau potable** **Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :** - **Atteindre le bon état des eaux** - **Gérer quantitativement la ressource** - **Assurer durablement la qualité de la ressource** - **Préserver les milieux naturels** - **Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.**	précise que cette zone doit être enherbée. En termes de protection de zones humides, les zones humides avérées sont identifiées sur le plan de zonage et des règles spécifiques sont mises en place afin de protéger ces milieux sensibles dans le PLU. Sont ainsi interdits : - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. Le pétitionnaire devra : 1- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) 2- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) 3- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets, …) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, …) en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation des zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, …) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue. Les zonages d'assainissement collectif et non collectif sont annexés au PLU.

F. Le SRCAE

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 : - Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ; - Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ; - Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants : - Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ; - Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ; - Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public ; - Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ; - Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de	**Prise en compte dans le PADD** Le PADD a pour orientation de « maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés » et de « Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier ». Ainsi le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification, mais aussi de manière encadrée dans les quartiers. Par ailleurs, la commune porte des objectifs de développement d'activités et d'équipements sur son territoire, afin d'assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi, de limiter les déplacements en voiture et parallèlement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. **Prise en compte dans les OAP** 2 OAP ont pour objectif de densifier les zones urbaines existantes (Mare de l'église, allée des Châtaigniers) L'OAP des Champs Carrés favorise les modes actifs en aménageant des liaisons douces Est/Ouest. Par ailleurs, le quartier sera conçu pour être un quartier durable ce qui contribue à une qualité de vie agréable. **Prise en compte dans le règlement et le zonage** Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification (zone UR1), mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU en zones UCV et UR notamment, conformément aux objectifs du SDRIF. Le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances

proximité afin de réduire la portée des déplacements ; - Mutualiser les services et les équipements ; - Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ; - Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.	énergétiques. Le règlement précise, à propos des dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables : «L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. »

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

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

Rappel :

- Le PADD fixe l'objectif démographique suivant : « Il est envisagé une perspective d'évolution de la population estimée entre **5 600** et **5 800** habitants à l'horizon 2026 – 2030. ».

Le tableau ci-dessous détaille la situation issue de 2016 (dernier chiffre officiel de l'INSEE 2013) concernant le parc de logements et la population :

	LOGEMENTS	**POPULATION**
2016 (chiffres INSEE 2013) et chiffres communaux concernant les résidences occasionnelles des campings.	2510 logements auxquels on soustrait les 302 hébergements des campings soit 2208 logements (dont 2 022 résidences principales, soit 80 %)	4 991 habitants (soit 2,46 personnes par résidence principale)

Ces dernières années, le rythme annuel de construction s'est établi entre 17 et 20 logements par an.

Afin d'atteindre au moins 5800 habitants à l'horizon 2030, deux hypothèses peuvent être établies concernant le nombre de logements à réaliser. Ces hypothèses tiennent compte de l'évolution possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce qu'il était en 2013 (2,46) et de la typologie de logements qui seront réalisés (logements de taille petite à moyenne afin notamment de permettre le développement d'une réponse adaptée à la diversité des besoins). En fonction de l'évolution de ce nombre de personnes par logement envisagé, il sera nécessaire ou non de prendre en compte un point mort.

Les deux hypothèses sont les suivantes :

Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à l'avenir à environ 2,46 personnes par résidence principale ; il n'y a donc pas de point mort à prendre en compte.

Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement diminue légèrement pour atteindre environ 2,4 personnes par logement à échéance 2030, pour tenir compte du vieillissement progressif de la population et d'une plus grande diversité du parc de logements, avec la construction de logements plus petits, adaptés à une demande effectuée par de petits ménages.

	HYPOTHESE 1 Maintien du nombre de personnes par logement actuel, à savoir 2,46	**HYPOTHESE 2** Légère inflexion du nombre de personnes par logement, à environ 2,4
Nombre de résidences principales nécessaires	5 800 habitants / 2,46 2 347 résidences principales	5 800 habitants / 2,4 2 416 résidences principales
Logements à réaliser sur la période 2016-2030	2 347 (parc nécessaire en 2030) – 2022 (parc en 2016) 325 logements (soit environ 23 logements par an sur la période 2014-2030)	2 416 (parc nécessaire en 2030) – 2022 (parc en 2016) 394 logements (soit 28 logements par an sur la période 2014-2030)

Le taux de 2,46 personnes par résidence principale est notamment la conséquence d'un parc de résidences principales marqué par une surreprésentation des logements de grande taille (4 pièces et plus) qui représentent 70 % du parc. Cependant, la tendance globale au vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitation avec le départ des enfants du foyer familial, induisent une tendance à la réduction du nombre de personnes par résidence principale. Enfin, les nouveaux projets de construction, qui se placent dans une perspective de diversification du parc de logements et une progression de la part des résidences principales de petite et moyenne taille pourraient également engendrer une réduction de la taille des ménages.

L'hypothèse qui parait donc être la plus crédible est l'hypothèse 2, à savoir celle d'une légère diminution du nombre de personnes par résidence principale à environ 2,4 à l'horizon 2030. Rappelons que dans cette hypothèse, il est nécessaire de réaliser environ 400 logements sur la période 2016-2030 (soit environ 28 logements par an) pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD. Les objectifs territoriaux du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) sont de 130 logements par an pour la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH). Les objectifs de la commune sont compatibles avec ceux de la CCDH appliqués au territoire de Saint-Chéron.

Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre cette production de logements dans les années à venir, mais aussi de permettre la conservation du cadre de vie et des formes urbaines existantes. Il est à noter que la commune de Saint Chéron connait une situation de légère tension du marché immobilier, avec notamment une proportion de 5,6 % de logements vacants.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant (le PADD précise notamment l'orientation suivante : « Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés », soit par l'identification de sites de projets urbains, soit en encourageant la réalisation de logements dans le diffus. Le dispositif réglementaire permet donc d'envisager la construction au sein des espaces urbanisés, en complément des sites de projet caractérisés au sein des OAP. En outre, un site de projet bien identifié faisant l'objet d'une OAP (notamment par le SDRIF) en extension urbaine complète le dispositif réglementaire.

- Les sites de projet dans le tissu urbain existant sont au nombre de deux et font l'objet d'OAP. Les OAP allée des Châtaigniers et rue Racary, correspondent à la densification maîtrisée de deux grandes propriétés dans le centre et à proximité de la gare. Il est prévu sur ces sites, la réalisation d'un programme d'une vingtaine de logements chacun. Au total ces deux sites devraient accueillir environ 40 à 50 logements.
- La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée entre 120 et 220 logements à échéance PLU. Ces logements pourront notamment être réalisés au sein des zones suivantes :
    - La zone UCV, correspondant à la zone comprise entre le centre-ville et la gare au sein de laquelle il est permis une densification dans le respect de la forme urbaine et des qualités patrimoniales du centre, mais aussi des cœurs d'îlots verts (grâce à une constructibilité dégressive par rapport à la rue). Celle-ci se place dans la perspective d'un renforcement de la centralité que représente le centre-ville.
    - La zone UR, qui correspond aux secteurs d'habitat majoritairement pavillonnaire. Cette zone prévoit la conservation de la forme urbaine existante, mais rend possible la construction de nouveaux logements au sein de secteurs d'habitat. Il s'agit ainsi de s'attacher à la mise en œuvre d'une densification raisonnée, ceci afin de conserver l'agrément paysager et la présence de la nature en ville au sein du tissu urbain.
    - La zone UH, qui correspond aux secteurs de hameaux. Cette zone prévoit la conservation de la forme urbaine existante et des caractéristiques patrimoniales des hameaux anciens. Le potentiel de construction y est limité, mais n'y est pas nul, notamment du fait de règles de prospect permettant la réalisation de logements. Cependant, une attention particulière est également apportée à la conservation des espaces verts de pleine terre, notamment en fond de parcelle, par des règles d'emprise au sol, d'espaces verts de pleine terre et la mise en place d'une bande de constructibilité par rapport à la rue.

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant (OAP et diffus) permet la réalisation de 170 à 270 logements.
Pour autant, les sites de projet dans le tissu urbain existant et les constructions nouvelles dans le diffus ne permettent pas de répondre aux objectifs fixés dans le PADD (5 600 à 5 800 habitants à l'horizon 2030), surtout si la taille des ménages diminue. Ainsi, un secteur en extension urbaine (Champs Carrés), à destination de logements a été défini en entrée de ville, encadré sur trois côtés par de l'urbanisation, de faible qualité écologique et sur des terres agricoles enclavées. Cette zone d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation devrait permettre la réalisation de 180 logements. La réceptivité potentielle du secteur Champs Carrés (2ème tranche), zone d'extension urbaine fermée à l'urbanisation pourrait être comprise, suivant la forme urbaine privilégiée, entre 180 et 200 logements, toutefois cette réceptivité n'est pas compatibilisée dans la perspective

de 5 600 à 5 800 habitants. Si la zone d'extension (2ème tranche) des Champs Carrés est ouverte par une procédure d'urbanisme ultérieure, à échéance PLU, la perspective démographique serait de l'ordre de 6 000 à 6200 habitants.

L'ouverture à l'urbanisation de la 2ème tranche des Champs Carrés est une nécessité pour les raisons suivantes :

Le diagnostic foncier (cf. diagnostic) a montré que les capacités de densification dans les secteurs urbanisés étaient identiques à celles du PLU de 2007 (*230 en 2007 source rapport de présentation du PLU actuel*), ceci indique que malgré le potentiel constructible, les droits à construire accordés dans les quartiers ne sont pas pleinement utilisés. Cette situation ne permet pas d'atteindre les objectifs d'accroissement de population envisagés. Par ailleurs, on observe une baisse significative des effectifs scolaires (fermeture d'une classe), ceci étant dû en partie à la tendance au vieillissement de la population et au manque de petits logements dans la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la première tranche des Champs Carrés va permettre de répondre en partie aux besoins en logement (en nombre et en typologie) pour atteindre les objectifs affichés à échéance PLU, néanmoins si la tendance dans les quartiers reste identique à celle des cinq dernières années le potentiel octroyé dans le diffus ne sera pas réalisé soit un manque de 120 à 220 logements. Aussi la 2ème tranche des Champs Carrés constituera une nécessité pour atteindre les objectifs du PADD à échéance PLU.

Synthèse de la production potentielle maximale de logements envisagée et de l'apport en population :

Développement du parc de logements :	Nombre de logements
- En sites de projet identifiés au sein du tissu urbain existant (OAP)	Environ 40 à 50 logements
- En création de logements dans le diffus (zones UCV, UR et UH)	Environ 120 à 220 logements
- En extension urbaine dans la zone ouverte à l'urbanisation (zone AUR)	180 logements
TOTAL	Environ 340 à 450 logements

Les chiffres présentés ci-contre constituent des estimations a priori *des constructions potentielles de nouveaux logements rendues possibles par le dispositif réglementaire et les OAP mis en œuvre ; les constructions nouvelles dans le diffus notamment, sont dépendantes en grande partie de choix individuels des propriétaires privés et peuvent de ce fait ne pas être réalisées à la hauteur de leur potentialité.*

Afin de pouvoir répondre aux objectifs du PADD notamment concernant l'offre en équipements adaptée aux besoins des habitants, 2 hectares sont nécessaires pour implanter de nouveaux équipements en extension urbaine. Un secteur d'environ 1 hectare fait l'objet d'un emplacement réservé (n°5) pour permettre l'implantation d'un

équipement à vocation sociale lié aux services de la gendarmerie (les services de la gendarmerie ont demandé à la commune de St Chéron de pouvoir disposer de nouveaux locaux en entrée de ville). L'autre secteur d'environ 1 hectare également est classé en zone UE1 pour permettre la réalisation d'un équipement sportif de type gymnase qui constitue un besoin pour le public scolaire notamment. Le site a été choisi car il est relativement proche des équipements scolaires existants (collège du Pont de Bois / groupe scolaire du Pont de Bois) facilitant ainsi les déplacements depuis et vers ce futur équipement.

Les projets d'extension urbaine impactent des exploitations agricoles néanmoins les professionnels du monde agricole concernés ont été rencontrés dans le cadre de l'étude et n'ont pas exprimé de crainte affectant leur exploitation agricole.

2. Le dispositif réglementaire prévu pour permettre de répondre aux besoins en termes économiques dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD exprime également les objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Parmi les orientations du PADD, apparait l'ambition de maintenir et développer l'activité artisanale, en prévoyant l'extension, conditionnée par la réalisation d'une déviation nord, de la zone d'activités de la Juinière. Cette extension est à comprendre dans le cadre d'un regroupement d'activités artisanales en entrée de ville. Une OAP a été définie afin d'optimiser autant que possible le site dans le cadre d'une urbanisation future et de viser à une limitation de la surface agricole consommée au strict nécessaire. Cette orientation se traduit de ce fait par le maintien de la zone AUAE (activités économiques) préexistante sur ce secteur. Néanmoins, dans une perspective de limitation au strict minimum de la consommation foncière, sa superficie a été réduite au profit de la zone naturelle N et de la lisière du massif boisé. L'extension de la zone d'activités de la Juinière constitue une nécessité et un besoin identifiés par la Chambre de Commerces et d'Industrie ainsi que par la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix. En effet, il existe un manque de foncier économique disponible à l'échelle de la Communauté de Communes du Dourdannais-en-Hurepoix. Le diagnostic établi par la CCI en 2017 à l'échelle de la CCDH estime que le territoire aurait besoin de libérer environ 2 450 m² de surfaces plancher d'artisanat et de 28 970 m² d'entrepôts pour les dix prochaines années pour accompagner le développement économique. La superficie prévue en matière d'ouverture à l'urbanisation correspond à une dimension viable pour assurer le développement des besoins économiques endogènes en accompagnement de la croissance démographique prévue par le PLU. Cette superficie permet également de pallier partiellement à la suppression de la zone 2AUI reclassée en zone A (secteur de La Rachée inclus dans le périmètre autour du site SEVESO faisant l'objet d'un P.P.R.T.). Enfin, plus d'un tiers de la zone restera protégé au titre des lisères inconstructibles.

Pour le reste, le développement économique est principalement envisagé à travers l'optimisation du potentiel de développement qui existe encore au sein des zones d'activités existantes et, pour des activités économiques commerciales de proximité, dans le centre-ville, le long de la RD116 notamment, et à la gare.

Concernant les activités de loisirs présentes au sud du territoire dans le massif boisé ou en lisière de celui-ci, le potentiel constructible est limité au strict nécessaire pour garantir le maintien de leur activité respective tout en préservant le massif. Le dispositif réglementaire comprend la définition de secteurs de taille et de capacité limitées identifiés sur le plan de zonage, à l'intérieur desquels, des polygones d'implantation encadrent de manière rigoureuse, les nouvelles constructions projetées.

Synthèse des objectifs de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel

- Sur la période 2007-2017, il n'y a pas eu de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 pour une période de 10 ans prévoyait la consommation de 23,9 hectares.

- Le Projet de PLU révisé prévoit la consommation de 14 hectares dont 10 hectares pour des opérations de logements, 2 hectares pour la réalisation d'équipements et 2 hectares pour le développement d'activités économiques.

Le dispositif réglementaire permet ainsi de répondre de la manière la plus stricte possible, aux besoins identifiés dans une logique de modération de la consommation de l'espace, pour la construction de logements, comme pour le développement potentiel d'activités économiques.

Le projet de PLU révisé est plus vertueux que celui de 2008 avec une réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 10 hectares soit environ 1 % de la superficie du territoire communal.

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les secteurs pour lesquels une évolution vers une certaine forme de densification ont été inscrits dans le PADD au regard des conclusions du diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a permis de dégager des secteurs présentant soit une capacité de densification importante, soit une capacité potentielle, soit une capacité faible.

Les secteurs présentant une capacité importante correspondent au centre-ville, à ses abords et aux abords de la gare.

Les sites présentant une capacité de densification potentielle correspondent aux quartiers de maisons implantées de manière diffuse

Les sites présentant une capacité faible correspondent aux ensembles constitués ou aux opérations réalisées ces dernières années.

Au regard des conclusions du diagnostic foncier, a été définie, dans le PADD, l'orientation générale de protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal et en définissant des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

Les secteurs où une densification plus importante est souhaitée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement
Centre-ville - gare	Les dispositions du règlement de la zone UCV favorisent la densification des espaces bâtis notamment les règles de gabarit et d'implantation avec : - Une emprise au sol dégressive et cumulative assez importante de 80 % pour les 300 premiers m² puis 60 % pour les m² au-delà ; - Une implantation à l'alignement obligatoire sur les linéaires identifiés sur le plan de zonage ; - Une implantation possible sur les deux limites séparatives latérales ; - Une hauteur maximale fixée à 13 mètres au faîtage.
Les zones UR 1 aux abords du centre-ville et de la gare et les zones UR 3	Deux OAP ont été définies sur deux grandes propriétés situées à proximité du centre-ville et de la gare dans un objectif de densification maîtrisée. Par ailleurs, les règles d'implantation et de gabarit favorisent une certaine forme de densification : • Une implantation sur une limite séparative latérale possible dans une bande de 25 m comptée à partir de la rue • Une hauteur à 9 mètres

Justification des OAP

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Saint-Chéron a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

4 OAP sectorielles sont définies :

A. Les Champs Carrés ;
B. L'allée des Châtaigniers ;
C. La Mare de l'église ;
D. La zone d'activités artisanales de la Juinière.

A. L'OAP Champs Carrés

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés Construire de nouveaux logements sur des sites bien identifiés Un site de projet identifié en extension urbaine (Les Champs Carrés), à proximité immédiate du centre village. Ce projet devra répondre à l'objectif de privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement. Il devra aussi assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant. Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins Améliorations qualitatives à apporter en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal Conserver les sentes et venelles existantes et en aménager de nouvelles dans le nouveau quartier des Champs Carrés en lien avec le réseau existant Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture Développer le réseau de liaisons douces Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable La protection de la trame verte	 L'OAP définie sur le site des Champs Carrés tend au maintien de l'équilibre entre zones urbanisées et zones naturelles ou agricoles dans la mesure où il s'agit du seul site de projet de logements identifié en extension urbaine. Plusieurs typologies urbaines sont imposées par l'OAP telles que les petits collectifs, les maisons groupées individuelles. Leur répartition résulte d'une réflexion sur la prise en compte du relief et des vues, mais aussi sur l'optimisation de l'espace. Il s'agit par ailleurs de privilégier des formes urbaines compactes, bien intégrées dans leur environnement. Les formes urbaines les plus compactes sont implantées au cœur du site, à proximité directe des équipements, permettant une densité urbaine au sein du quartier. Les maisons individuelles sont implantées aux marges du site, en limite avec l'espace agricole et

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Dans le cadre de l'aménagement des Champs Carrés doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères). La prise en compte des risques et nuisances Lutter contre l'imperméabilisation des sols Favoriser les dispositifs permettant une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies : récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration, aménagement de noues, bassin de rétention… La préservation et la mise en valeur des paysages Mettre en valeur le paysage de la vallée de l'Orge, préserver les vues les plus significatives sur les coteaux, sur la vallée ; Respecter les vues et panorama sur le plateau agricole notamment en assurant un traitement adapté des franges entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire	les quartiers résidentiels environnants. Deux équipements publics sont réalisés dans le cadre de la ZAC des Champs Carrés, visant à améliorer l'offre en équipements publics, à répondre aux besoins des habitants et nouveaux arrivants à Saint-Chéron. Un réseau de liaisons douces est inscrit au sein de l'OAP, répondant à l'objectif d'aménagement de nouvelles sentes et venelles et au développement du réseau de liaisons douces. Cela permet d'offrir de nouveaux supports de déplacements alternatifs à la voiture, et participe à la qualité du cadre de vie au sein du quartier. Des mesures de protection de l'environnement, du paysage et de développement sont prises en compte dans le cadre de cette OAP : - Les limites séparatives avec les quartiers existants devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de soigner la transition et l'intégration dans l'environnement existant ; - Des espaces verts publics seront aménagés : ils visent à améliorer la qualité environnementale et paysagère du site des Champs Carrés, mais aussi la qualité de vie des futurs habitants ; - Un cône de vue est inscrit sur le schéma de l'OAP, et permet de garantir l'ouverture visuelle vers le clocher de l'église. Cette orientation va dans le sens d'un respect des vues les plus significatives du territoire ; - Des bassins de rétention des eaux de pluie seront intégrés dans le projet, accompagnés d'un réseau de noues, permettant de lutter contre imperméabilisation des sols, et favorise une meilleure gestion des eaux de pluie. **Assurer la circulation agricole et l'accès aux champs** Les professionnels du monde agricole concernés ont été rencontrés dans le cadre de l'étude et n'ont pas fait remonter de problèmes d'accès aux terres agricoles puisque le chemin de la Juinière sera calibré pour permettre également aux camions de circuler ; aussi les engins agricoles pourront aisément emprunter cette voie. Par ailleurs, les représentants agricoles ont demandé que le chemin agricole séparant le périmètre de la ZAC (zone AUR) et la zone AU soit conservé. L'OAP dans son schéma d'aménagement traduit cet objectif partagé par la ville et les représentants du monde agricole.

B. L'OAP allée des Châtaigniers

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ; Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier ; Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur…afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère rural, traditionnel ; Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune ; Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable ; La protection de la trame verte (La Vallée de l'Orge, la végétation des fonds de vallée, les boisements des coteaux, les espaces verts publics, les jardins privés, les espaces boisés) ; Les mesures en faveur de la transition énergétique ; Pour les constructions nouvelles : permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours	

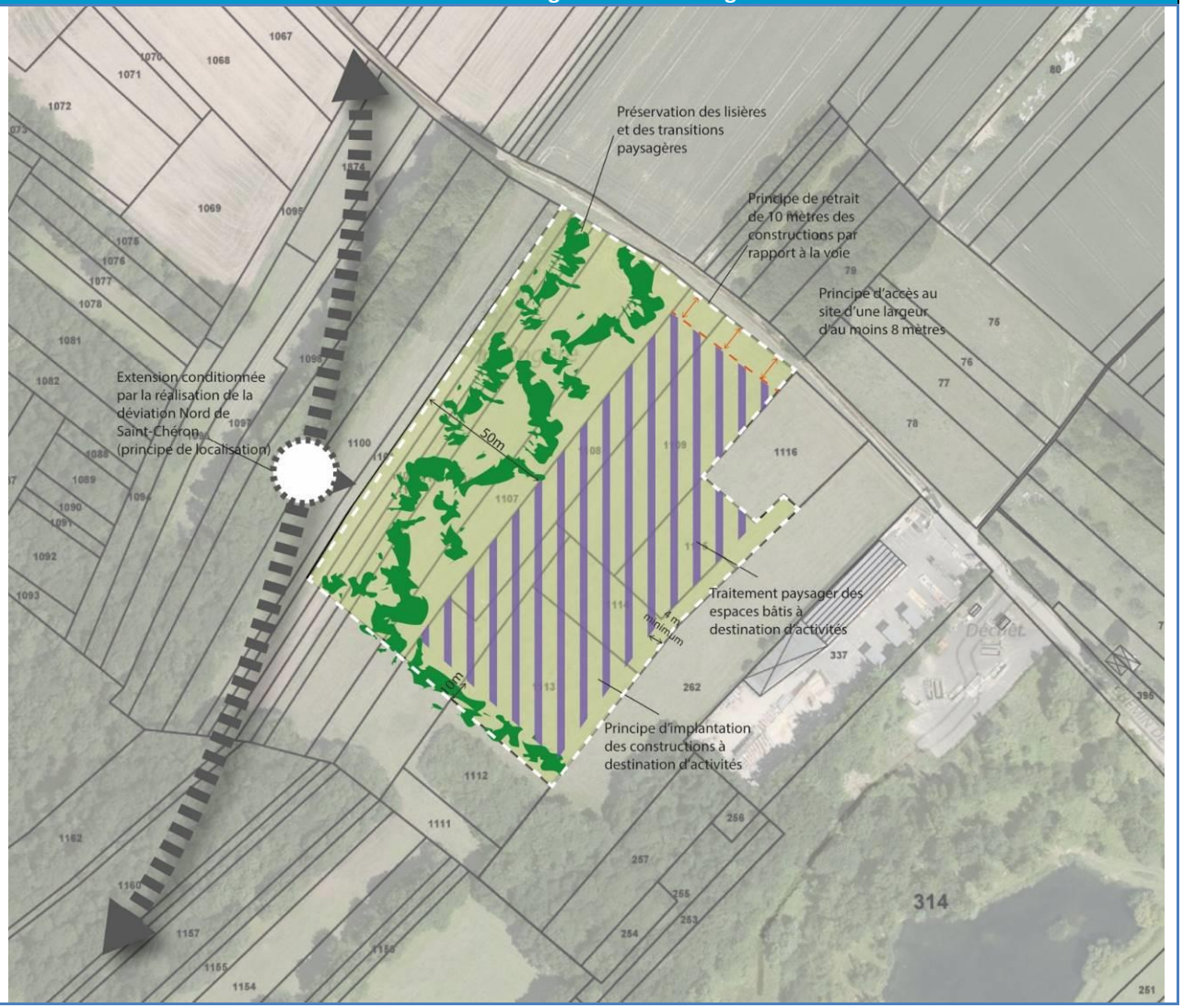
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire) ; La préservation et la mise en valeur des paysages Respecter les vues et panorama sur le plateau agricole notamment en assurant un traitement adapté des franges entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels Prendre en compte les risques et nuisances	L'OAP située allée des Châtaigniers est définie sur un vaste terrain au sein de l'espace urbain et permet la construction d'une opération de logements bien intégrée dans son environnement. Les typologies bâties doivent permettre une diversification de l'offre de logements et une densification bâtie au sein de l'espace urbanisé. L'OAP tient compte des objectifs de préservation du patrimoine bâti dans la mesure où est inscrite la nécessité de préserver et de valoriser la villa existante et son annexe. Le mur en pierre existant doit également être préservé puisqu'il constitue le petit patrimoine bâti saint-chéronnais. L'implantation des constructions et le choix des hauteurs maximales autorisées vise à la préservation de l'esthétique urbaine puisqu'elle respecte le cadre bâti environnant. Aussi, la réalisation de toitures à deux versants est rendue obligatoire dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale. À travers l'obligation de recherche du meilleur ensoleillement des constructions, l'OAP répond à l'objectif de mise en œuvre de mesures visant à la conception de nouveaux bâtiments à forte qualité environnementale. La conservation des haies et des arbres remarquables doit permettre de protéger des éléments de la trame verte, qui ont des fonctionnalités écologiques, mais également de protéger des éléments du paysage qui participent à la qualité du cadre de vie. Une percée visuelle depuis la villa existante doit également être créée pour prendre en compte et mettre en valeur le relief saint-chéronnais. L'isolement phonique des nouvelles constructions devront tenir compte des nuisances sonores occasionnées par la RD 116.

C. L'OAP Mare de l'Église

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ; Protéger la qualité du cadre de vie des Saint-Chéronnais en maintenant l'équilibre entre le bâti et la place du végétal : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier ; Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur…afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère rural, traditionnel ; Préserver le patrimoine bâti riche et diversifié de la commune ; Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable ; La protection de la trame verte (La Vallée de l'Orge la végétation des fonds de vallée, les boisements des coteaux, les espaces verts publics, les jardins privés, les espaces boisés) ; La protection de la trame bleue, La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles ; Les mesures en faveur de la transition énergétique ; Pour les constructions nouvelles : permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie, intégrant la	 L'OAP Mare de l'Église est définie sur un site au sein de l'espace urbain et permet la construction d'une opération de logements bien intégrée dans son environnement. Les typologies bâties doivent permettre une diversification de l'offre de logements et une densification bâtie au sein de l'espace urbanisé. L'OAP tient compte des objectifs de préservation du patrimoine bâti dans la mesure où est inscrite la nécessité de préserver et de valoriser la maison existante et le pigeonnier. L'implantation des constructions et le choix des hauteurs maximales autorisées vise à la préservation de l'esthétique urbaine puisqu'elle respecte le cadre bâti environnant. Aussi, la réalisation de toitures à deux versants est rendue obligatoire dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale. À travers l'obligation de recherche du meilleur ensoleillement des constructions, l'OAP répond à

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire) ; La préservation et la mise en valeur des paysages ; Respecter les vues et panorama sur le plateau agricole notamment en assurant un traitement adapté des franges entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels. Prendre en compte les risques et nuisances	l'objectif de mise en œuvre de mesures visant à la conception de nouveaux bâtiments à forte qualité environnementale. La protection des espaces boisés et de la mare doit permettre de protéger des éléments de la trame verte et bleue, qui ont des fonctionnalités écologiques, mais également de protéger des éléments du paysage qui participent à la qualité du cadre de vie. Un risque par débordement de l'Orge et remontée de nappe existe sur la partie sud du site. Le projet prévoit de conserver toute la partie sud y compris la zone humide (mare) en espace paysager inconstructible. Les nouvelles constructions devront tenir compte des nuisances sonores occasionnées par le RER C, en réalisant une isolation phonique efficace conformément à l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

D. L’OAP de l’extension de la zone d’activités artisanales de la Juinière

Orientations du PADD	Orientations d’Aménagement et de Programmation
Assurer la protection de l’environnement et favoriser le développement durable La protection de la trame verte (La Vallée de l’Orge la végétation des fonds de vallée, les boisements des coteaux, les espaces verts publics, les jardins privés, les espaces boisés) Maintenir l’équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l’étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés Limiter la consommation de l’espace agricole à (…) l’extension de la zone d’activités de la Juinière (environ 2 hectares), pour garantir le maintien d’activités artisanales sur la commune et favoriser le rapprochement des activités sur un même secteur. Cette zone d’extension est conditionnée par la réalisation de la déviation Nord de Saint -Chéron qui prévoit un nouvel accès au nord du site Conforter les activités économiques et de loisirs et développer le réseau de communications numériques Maintenir et développer l’activité artisanale	

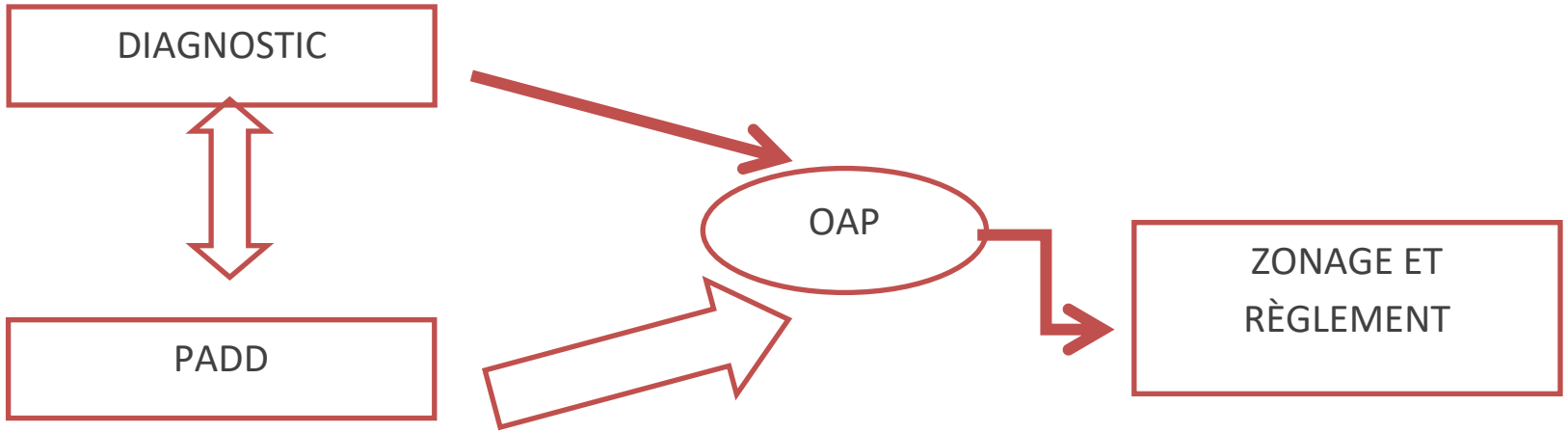
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	L'OAP de la zone d'activités artisanales de la Juinière permet une extension en continuité et mesurée de la zone d'activités existante. En effet, cela permet de répondre aux besoins de développement de cette zone, et de maintenir l'activité artisanale à Saint-Chéron. À l'échelle intercommunale, c'est aussi l'une des seules possibilités d'extension pour des opérations de développement économique. Afin de garantir la qualité de l'accessibilité de cette future zone, la réalisation de cette dernière est conditionnée par la réalisation de la déviation Nord de Saint-Chéron. Enfin, ce projet dispose d'une forte dimension environnementale puisqu'il intègre la préservation des lisières sur une marge de 50 mètres.

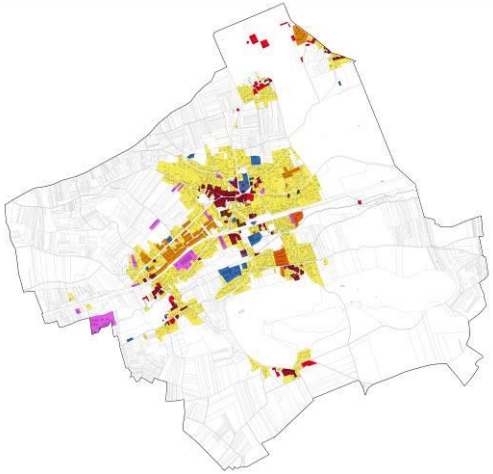
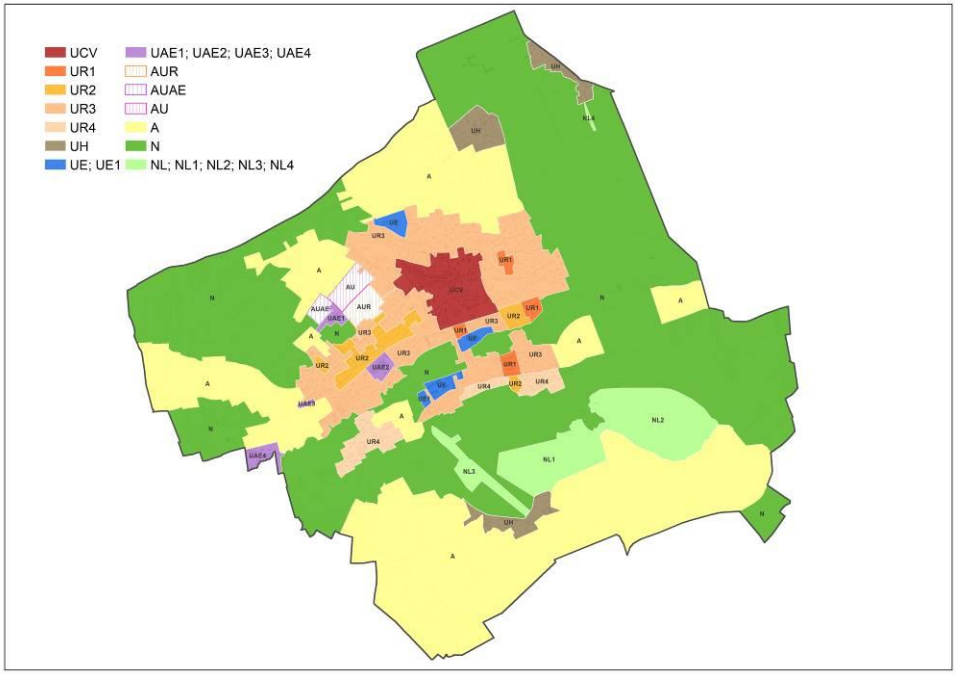
Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

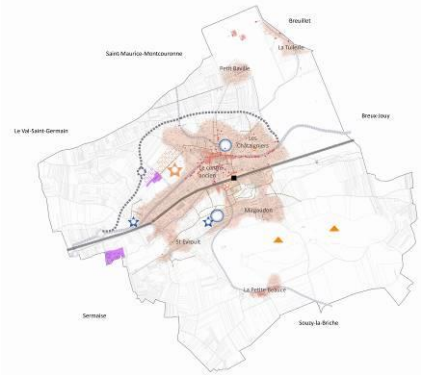
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, activités économiques, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



La carte des formes urbaines	Plan de zonage
	

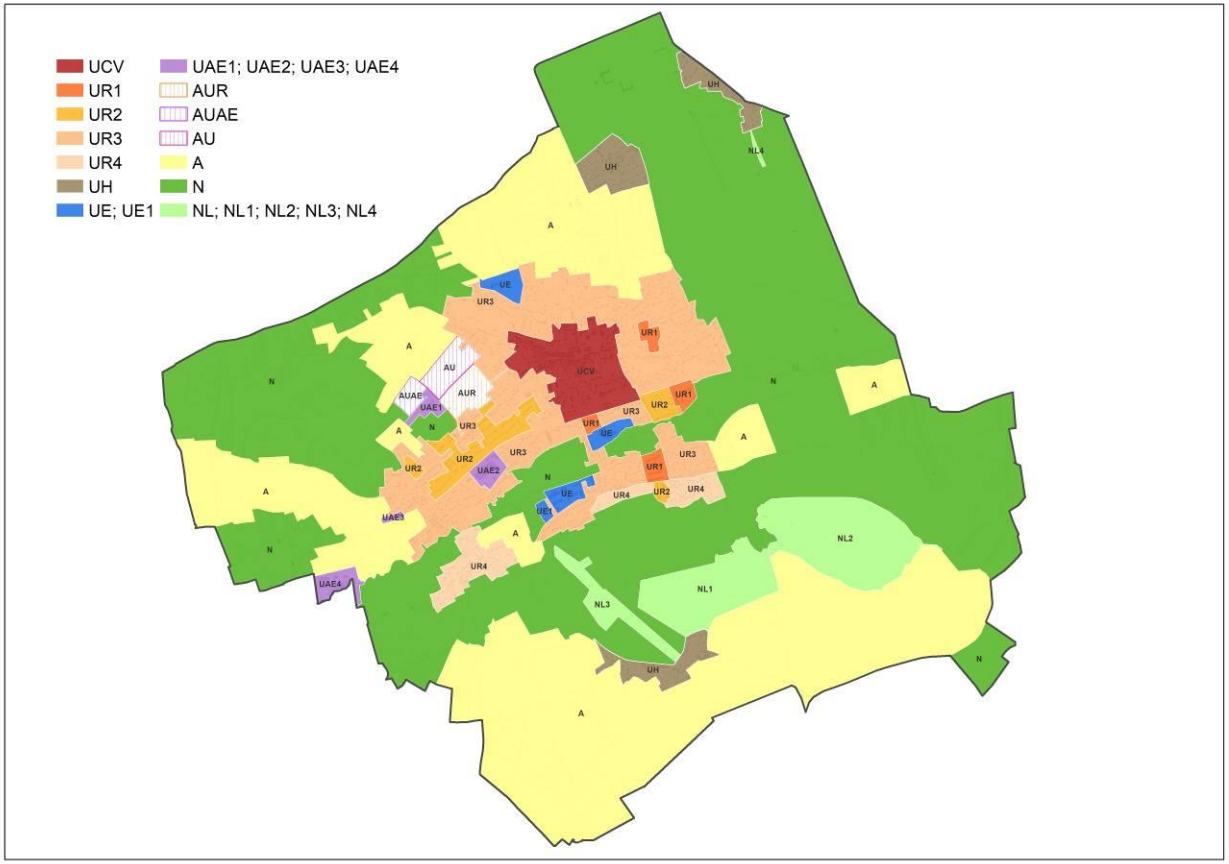
Les cartes du PADD



Le plan de zonage a donc été élaboré à partir des formes urbaines, du PADD et des OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Les espaces classés en zone U correspondent à l'orientation définie dans le PADD d'un développement urbain maîtrisé. Les sites de projet sont inclus dans les zones urbanisées. Les secteurs de projet en extension de l'espace urbain existant sont identifiés en zone à urbaniser. Les espaces naturels et agricoles à préserver et à mettre en valeur sont classés en zones agricoles ou naturelles. Certains espaces naturels à préserver identifiés dans le PADD peuvent aussi être classés en espaces boisés classés, comme les bois au sein des espaces agricoles.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

1) <u>Les zones urbaines mixtes et résidentielles</u>
   - UCV, centre-ville
   - UR, quartiers résidentiels
   - UH, hameaux
2) <u>Les zones urbaines d'activités, d'équipements</u>
   - UAE, activités économiques
   - UE, équipements
3) <u>Les zones agricoles et naturelles</u>
   - A, agricole
   - N, naturelle
   - NL, naturelle à vocation de loisirs
4) <u>La zone d'urbanisation future</u>
   - AUR, extension à vocation résidentielle
   - AUAE, extension à vocation d'activités artisanales
   - AU, non ouverte à l'urbanisation



Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

La classification des zones a également été revue de manière à mettre en œuvre le projet de territoire, et notamment les sites de projet, mais aussi à simplifier et regrouper dans les mêmes zones les quartiers aux caractéristiques identiques. Ainsi :

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé			Justifications
Zone UA : l'habitat ancien de Saint-Chéron, regroupé le long de la RD 116 en centre-ville (Rue Charles de Gaulle).	**Zone UCV** : Centre-ville			La zone UCV reprend la délimitation de la zone UA du PLU actuel. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: Pas d'évolution notable*
Zone UE et UEa : secteurs denses et proches du centre-ville et de la gare.	**Zone UCV** : Centre-ville	**Zone UR1** : Résidences d'habitat collectif	**Zone UR3** : habitat individuel en périphérie du centre-ville	La zone UE avait été délimitée dans une logique de territorialisation à proximité du centre-ville. La délimitation proposée dans le PLU révisé traduit les orientations définies dans le PADD et tient compte des formes urbaines qui sont différentes suivant leur densité et leurs caractéristiques (taille de parcelle, implantation par rapport aux limites séparatives…). ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: Le PADD a pour objectif d'affirmer la centralité existante entre le centre-ville et la gare. Aussi la partie de la zone UE située au nord de la voie ferrée est intégrée en zone UCV. La partie de la zone UE située au sud de la voie ferrée qui a un caractère plus résidentiel a été intégrée dans la zone résidentielle UR3. La zone UEa fait l'objet d'une nouvelle zone spécifique UR1 regroupant les résidences d'habitat collectif.*
Zone UG : formes pavillonnaires denses situées entre la RD 116 et les voies ferrées à l'Ouest du centre-ville.	**Zone UR2** : habitat groupé	**Zone UR3** : habitat individuel en périphérie du centre-ville		La zone UG avait été délimitée dans une logique de territorialisation à proximité de la RD116. La délimitation proposée dans le PLU révisé tient compte des formes urbaines qui sont différentes suivant leur densité et leurs caractéristiques (emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives…).

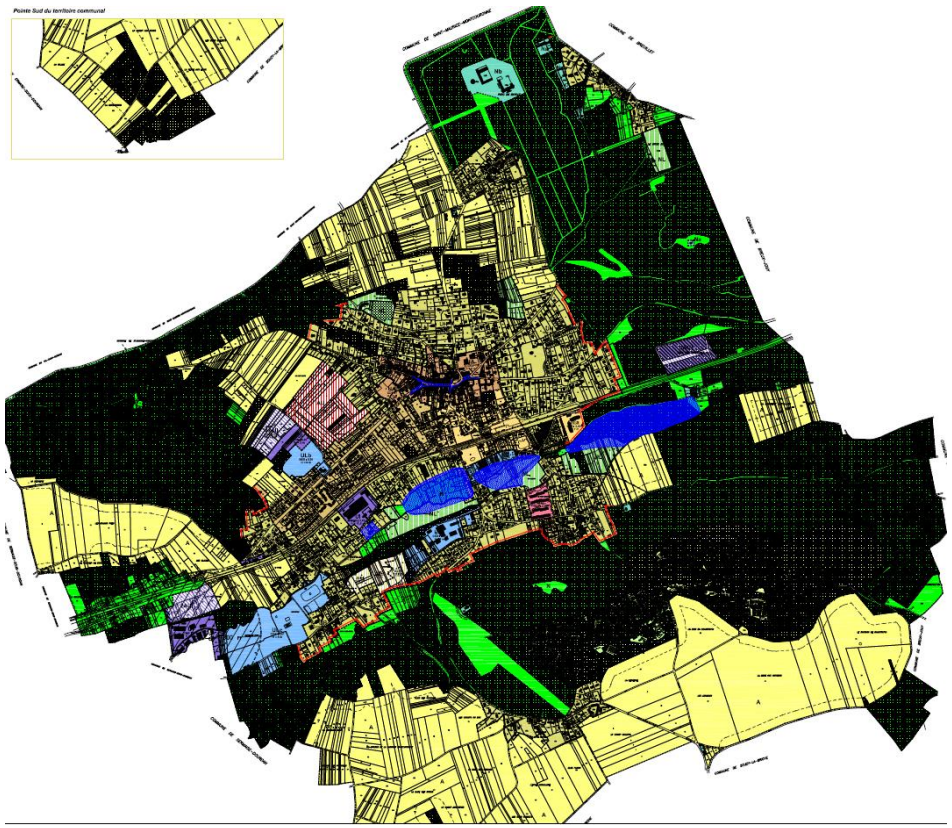
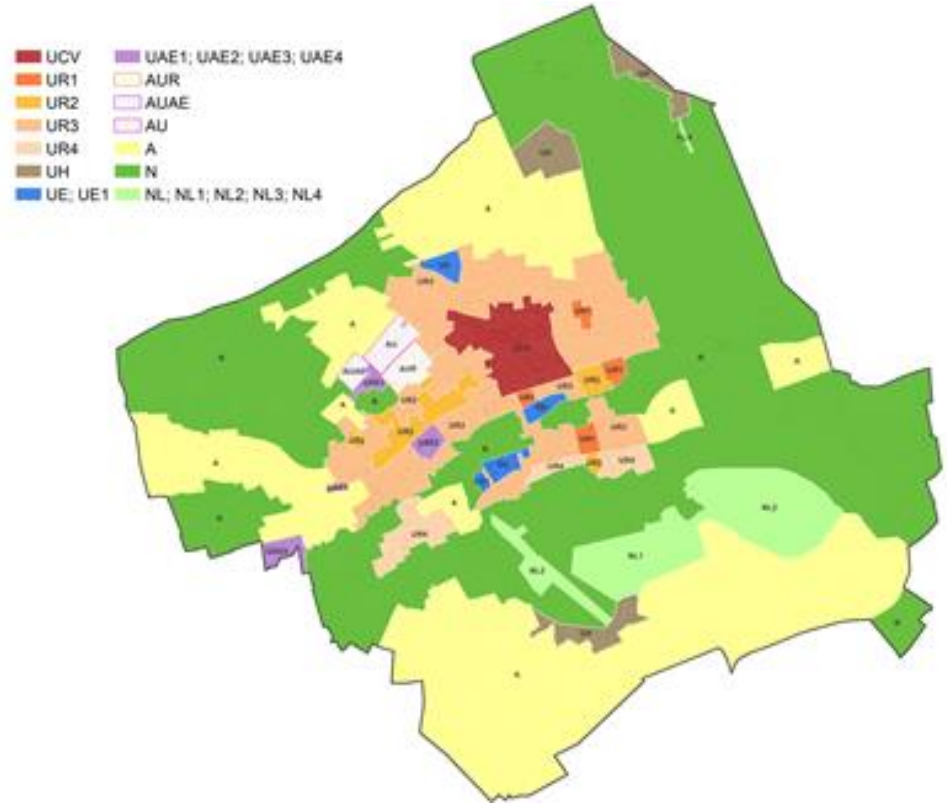
Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé				Justifications
					***Évolution par rapport au PLU actuel** : la zone UG a été redécoupée en zone UR 2 regroupant les secteurs d'habitat groupé et en zone UR 3 composée par de l'habitat résidentiel implanté de manière diffuse.*
Zone UH : formes pavillonnaires moins denses qu'en zone UG.	**Zone UR 2** : habitat groupé	**Zone UR 3** : habitat résidentiel en périphérie du centre-ville	**Zone UR 4** : anciens hameaux, habitat résidentiel aux franges des espaces naturels et agricoles	**Zone UH** : hameaux	La zone UH avait été définie pour regrouper l'ensemble des secteurs pavillonnaires les moins denses. Seulement, cela ne permettait pas de distinguer les secteurs les plus éloignés du centre-ville, plus denses que l'habitat pavillonnaire puisqu'il s'agit de hameaux, ou d'anciens hameaux aux franges des espaces naturels et agricoles.
					***Évolution par rapport au PLU actuel** : les hameaux de Baville, de la Tuilerie et de la Petite Beauce sont conservés en zone UH. Les anciens hameaux de Mirgaudon et de Saint-Evroult sont reclassés en zones UR 3 et UR 4 suivant les caractéristiques des formes urbaines existantes et de leur implantation en limite ou non des lisières de l'espace agricole et naturel. Un ensemble d'habitat groupé est reclassé en zone UR 2.*
Zone UC : Logements collectifs situés à Mirgaudon	**Zone UR1 :** Résidences d'habitat collectif				La zone UC avait été définie spécifiquement pour Mirgaudon. La nouvelle zone UR1 concerne à la fois le secteur de Mirgaudon et la résidence d'habitat collectif rue de la Basinière qui ont les mêmes caractéristiques.
					***Évolution par rapport au PLU actuel** : Pas d'évolution notable.*
Zone ULa, ULb, ULc et ULd : les constructions et les secteurs à destination d'équipements publics et	**Zone UE** : zone réservée aux équipements		**Zone N** : zone naturelle		La zone UL du PLU actuel regroupait l'ensemble des équipements de la commune en les distinguant suivant leur vocation.

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé		Justifications
collectifs, à vocation sportive, sociale, culturelle et cultuelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs. ULa : secteur du collège, ULb : secteur de la caserne de pompiers du SDIS, ULc : le secteur du Prieuré et le secteur du Clos Morand ULd : aménagements du complexe sportif municipal			***Évolution par rapport au PLU actuel*** *:* Les sous-secteurs ULa et ULd sont conservés et reclassés dans une zone unique UE (équipement). Les autres zones sont reclassées en zone naturelle au regard de l'occupation du sol effective et du caractère naturel de la vallée de l'Orge. C'est notamment le cas pour l'ancien secteur ULc, le parc du Prieuré et pour le secteur ULb comprenant l'étang de la Juinière qui sont reclassés en zone naturelle N.
Zone UI : zone d'activités économiques	**Zone UAE :** zone d'activités économiques avec 4 secteurs		Les limites des zones d'activités économiques sont conservées par rapport au PLU actuel. 4 secteurs ont été définis en fonction de la nature des activités et des gabarits des constructions autorisées. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: Pas d'évolution notable.*
Zone AUE et Zone AUH : secteurs d'accueil des constructions sur le site de Langlacherie.	**Zone A** : zone agricole	**Zone N** : zone naturelle	Ces zones correspondaient à la traduction du projet de ZAC sur le site de Langlacherie qui a été abandonné compte-tenu du caractère archéologique du secteur. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: Les zones AUH et AUE ont été reclassées en zone agricole A en majorité et en zone naturelle N dans la mesure où il n'est plus envisagé de projet de construction et au regard du caractère agricole et naturel des zones.*
Zone 1AUi : terrains situés dans la continuité de la zone d'activités existante de La Juinière	**Zone AUAE** : extension à vocation d'activités artisanales de la Juinière		La zone AUAE reprend le périmètre de la zone 1AUi et correspond au périmètre de l'OAP portant sur le projet d'extension de la zone d'activités artisanales de la Juinière conditionnée par la création de la déviation Nord de Saint-Chéron.

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé		Justifications
			***Évolution par rapport au PLU actuel** : Pas d'évolution notable hormis la légère réduction de la zone au profit de la zone naturelle N.*
Zone 2AUi : zone à urbaniser secteur de la Rachée et aux Herbages	**Zone A** : zone agricole		Cette zone correspondait à l'extension de la zone d'activités située à l'ouest du territoire.
			***Évolution par rapport au PLU actuel** : dans la mesure où il n'est plus envisagé d'extension sur ce site, il a été reclassé en zone agricole au regard de ses caractéristiques.*
Zone AU : zone à urbaniser	**Zone AU** : zone non ouverte à l'urbanisation	**Zone AUR** : extension à vocation résidentielle	Il s'agit d'une zone d'extension inscrite dans le SDRIF.
			***Évolution par rapport au PLU actuel** : La zone AU existante a été scindée en deux : une partie de la zone est classée en zone AUR ouverte à l'urbanisation. Son périmètre a été ajusté en fonction du projet en cours de définition des Champs Carrés. La partie Nord est conservée en zone à urbaniser fermée, en vue d'une extension.*
Zone A : zone agricole	**Zone A :** les espaces agricoles		Les espaces agricoles sont conservés sur la commune avec des ajustements à la marge des limites de la zone.
			***Évolution par rapport au PLU actuel** : L'augmentation de la zone agricole du fait du reclassement d'un certain nombre de zones à urbaniser.*
Zone N : zone naturelle • secteur Na : secteurs dans lesquels des constructions	**Zone N :** les espaces naturels	**Zone NL3 :** les espaces naturels à vocation de loisirs	La zone N comprend l'ensemble des espaces naturels de l'Orge et des massifs forestiers, hormis la zone de loisirs située au sud du territoire.

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé				Justifications
existent et où les extensions modérées sont autorisées • secteur Nb : constructions existantes dans le domaine de Baville					***Évolution par rapport au PLU actuel :*** La zone N est maintenue avec des ajustements à la marge dans ses limites. Une zone de loisirs NL3 a été créée afin de reconnaitre l'existence d'un parc aventure. La justification de la délimitation des polygones d'implantation en secteur NL 1, NL 2 et NL 3 est explicitée dans la partie « autres dispositions nécessitant une justification particulière. »
Zone NL ces secteurs spécifiques n'accueillent que des aménagements de loisirs légers et les extensions modérées des constructions existantes.	**Zone UE :** les équipements	**Zone A :** les zones agricoles	**Zone N :** les espaces naturels	**Zone NL4 :** les espaces naturels à vocation de loisirs	La zone NL est redistribuée dans les zones urbaines, agricoles ou naturelles appropriées, liées à l'occupation réelle du sol. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** • le secteur des services techniques de la ville est réintégré en zone urbaine à vocation d'équipement UE ; • le secteur réservé à la création d'un centre aéré est reclassé en zone agricole A car le projet a été abandonné ; • les secteurs situés aux bords de l'Orge ont été intégrés à la zone N afin de préserver le caractère naturel de la zone. En effet, les équipements collectifs qui respectent le caractère naturel de la zone, sont autorisés en zone N ; • enfin, le secteur du stade a été conservé en zone NL pour permettre certaines évolutions modérées de cet équipement de loisirs.
Zones NXa et NXb secteurs à vocation de loisirs présents à Saint-Chéron dans des espaces boisés : le parc des Roches	**Zones NL1 et 2** : Héliomonde et le parc des Roches				Globalement les zones de loisirs sont conservées conformément aux objectifs du PADD.

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
et le centre Héliomonde.		***Évolution par rapport au PLU actuel*** *:* • Les limites du secteur comprenant le parc des Roches (NL 1) ont été conservées. La délimitation du secteur comprenant la structure Héliomonde a été revue en fonction d'un plan d'aménagement global envisagé par le porteur de projet, en concertation avec les services de l'État. La nouvelle délimitation vise à redéfinir des limites claires entre la zone de loisirs NL et le massif naturel protégé compris en zone N. Ainsi environ 9 hectares sont reclassés en zone naturelle à l'est du secteur. La justification de la délimitation des polygones d'implantation en secteur NL 1, NL 2 et NL 3 est explicitée dans la partie « autres dispositions nécessitant une justification particulière. »

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé
	

Évolution par rapport au PLU actuel *: de manière générale, le plan de zonage du PLU révisé reprend en grande partie les zones agricoles et naturelles du PLU actuel. Les zones agricoles et naturelles ont été étendues à l'ouest du territoire entre la voie ferrée et l'Orge sur d'anciennes zones à urbaniser ou des zones anciennement classées en équipements. Les zones d'équipements et d'activités ont été globalement conservées. La délimitation globale des zones urbaines a évolué à la marge. La délimitation des différentes zones urbaines a été précisée en tenant compte de la carte des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic.*

Tableau récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

PLU 2012		PLU révisé	
ZONES	**SURFACES en ha**	**ZONES**	**SURFACES en ha**
Zones urbaines		Zones urbaines	
UA	13,77	UCV	23,7
UE et UEa	15,32	UR1	6
UC	23,95		
UG	137,63	UR2	14,4
UH	1,86	UR3	111
		UR4	15,7
		UH	21,6
UI	7,44	UAE	7,68
UL	23,65	UE	7,99
TOTAL	**223,62**	**TOTAL**	**208,07**
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser	
AUE	1,38		
AUH	2,54		
1AUi	3	AUAE	2,16
2AUi	6,9		
AU	9,6	AUR	4,9
		AU	5
TOTAL	**23,9**	**TOTAL**	**12,08**
Zones agricole et naturelles		Zones agricole et naturelles	
A	298,68	A	344,7
N	502	N	521,38
Na et Nb	7,1		
NL	18,1		
NXa et NXb	71,5	NL	69,2
TOTAL	**897,38**	**TOTAL**	**935,28**

Évolution par rapport au PLU actuel *: la consommation foncière a été réduite avec une diminution de la surface des zones à urbaniser au profit d'une augmentation de la surface des zones agricoles et naturelles (+37,9 ha). De plus, la réduction des zones urbanisées de plus de 12 ha correspond au classement en zone naturelle ou agricole d'anciennes zones UL (ULb et ULc) à destination d'équipements. Elles ont été reclassées en zone N ou A en raison de leur vocation principale et de la qualité de ces espaces (bords de l'Orge, lisière du massif forestier).*

2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 5 juin 2015. Depuis cette date, le Code de l'urbanisme a évolué : la loi ALUR, de mars 2014, a été transcrite dans le volet législatif puis réglementaire du Code de l'Urbanisme. Compte-tenu du fait que la révision était prescrite avant le 1er janvier 2016, il est possible de conserver une mise en forme du PLU dans le respect des anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1er janvier 2016.

Toutefois, il a été considéré que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveraient une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé, dont notamment le contenu du règlement, suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

A. Les dispositions générales applicables en toutes zones

➢ **Les dispositions environnementales**

PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire notamment le PPRi le PPRt…	***Le plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) :*** Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Saint-Chéron a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, oranges, bleues) du PPRi reportées sur le plan de les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation. **Le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) :** Le Plan de Prévention des Risques technologiques sur le territoire de la commune de Saint-Chéron a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2012. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par le PPRt dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRt qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.	Le risque inondation et le risque technologique font l'objet d'un PPRi et d'un PPRt approuvés qui concernent une partie du territoire de Saint-Chéron. Le PLU, à travers le plan de zonage qui identifie les périmètres du PPRi et du PPRt et le règlement qui renvoie au règlement du PPRi et du PPRt, rappellent clairement les dispositions qui s'appliquent au sein du périmètre du PPRi et du PPRt. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: les dispositions du PPRi remplacent les dispositions concernant les zones inondables reportées sur le document graphique du PLU actuel. Par rapport au PPRt pas de modifications par rapport au PLU actuel*
Prendre des mesures de prévention et d'information des populations sur le risque	**Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles** Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU, les	Le risque d'aléas liés à l'argile est assez fort sur Saint-Chéron, aussi il existe un principe de précaution en informant la population d'un éventuel risque pouvant affecter la constructibilité des terrains.

PADD	Règlement	Justifications
« retrait gonflement d'argiles. »	constructions doivent respecter les dispositions suivantes : Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière est interdite. Dans toutes les zones, le constructeur doit : - prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, - respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.	***Évolution par rapport au PLU actuel** : pas d'évolution notable.*

➢ **Les règles concernant la performance énergétique**

PADD	Règlement	Justifications
Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone : • Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en	Des règles ont été introduites afin de permettre une amélioration de la performance énergétique des constructions : - une majoration de 15% des règles d'emprise au sol dans les zones « U » pour les travaux d'amélioration de l'isolation - l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à hauteur de 0,30 cm est autorisée en saillie par rapport à la marge de retrait définie.	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD

PADD	Règlement	Justifications
prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante, • Pour les constructions nouvelles : permettre la réalisation de bâtiments adaptés à l'évolution des modes de vie, intégrant la haute qualité environnementale (économies d'énergie dans la conception des bâtiments et des aménagements extérieurs, recours aux énergies renouvelables dont le réseau géothermique et le solaire).	Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 3 logements en zone AUR et de plus de 10 logements dans les autres zones devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixés par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée. Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixés par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.	***Évolution par rapport au PLU actuel** : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé.*

B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➢ **Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements**

Zones	*Justifications*
Les zones mixtes et résidentielles (UCV, UR, UH)	L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.) dans la zone UCV. Des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les entrepôts et le commerce de gros sont notamment interdits. Par ailleurs, des dispositions spécifiques ont été prises selon les zones. Ainsi : • L'artisanat rattaché à la destination industrie est autorisé sous condition de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation dominante d'habitation de la zone. • En zones UH et UR, ce dispositif est plus restrictif et interdit ou autorise sous conditions les commerces et activités de services. Par ailleurs, les exploitations agricoles sont autorisées hormis en zone UH car ces zones s'insèrent dans un cadre agricole et naturel.
	***Évolution par rapport au PLU actuel** : pas d'évolution notable.*
Les zones d'activités, d'équipements et de loisirs (UAE, UE)	Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi : • Le règlement de la zone UAE, qui correspond aux secteurs à vocation d'activités, autorise l'ensemble des destinations et sous destinations à vocation économique de secteur secondaire et tertiaire. • Le règlement de la zone UE autorise l'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou d'activités de services.
	***Évolution par rapport au PLU actuel** : les destinations autorisées ont été strictement limitées en zone d'équipements et d'activités à celles nécessaires au fonctionnement des zones.*

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		Zones urbaines mixtes			Zones d'activités et d'équipement	
		UCV	UR	UH	UAE	UE
Habitation	*Logement*					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*				Sauf en UAE 4	
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hébergement hôtelier et touristique					
	Cinéma					
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	*Industrie*					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés*				Sauf en UAE 4	
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.				Sauf en UAE 4	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitation agricole*					
	Exploitation forestière					

Autorisé Interdit Soumis à condition

➢ **Les zones à urbaniser / Les zones agricoles et naturelles**

Les zones à urbaniser	La zone à urbaniser (AU) est inconstructible. Elle sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure. Les destinations et sous-destinations autorisées en zones AUR et AUAE respectent la programmation imposée dans les OAP et reprennent celles des zones UR et UAE.
	Évolution par rapport au PLU actuel : *les destinations et sous-destinations autorisées ont été ajustées en fonction des projets définis dans le cadre des OAP*
Les zones agricoles et naturelles	La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles, en lien avec le plan de zonage a un double objectif, à savoir préserver, pérenniser les espaces agricoles et leur rôle paysager, mais aussi répondre aux besoins de cette activité diversifiée et de son développement. La zone A dispose d'un règlement qui autorise les constructions à usage d'activité agricole ou liées directement à celle-ci de manière à permettre aux activités agricoles de se maintenir, d'évoluer, de se développer. La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes afin de permettre leur extension ou la réalisation d'annexes. Dans la zone NL et suivant les secteurs de taille et capacité limitées sont également autorisés l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de services accueillant une clientèle afin de maintenir les activités hôtelière et touristique existantes au sud du territoire.
	Évolution par rapport au PLU actuel : *les destinations autorisées ont été strictement limitées en zones agricole et naturelle conformément aux évolutions réglementaires récentes. Les destinations autorisées sous condition en zone NL sont semblables à celles du PLU actuel*

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		ZONES A URBANISER			ZONES AGRICOLES ET NATURELLES					
		AU	AUR	AUAE	A	N	NL1	NL2	NL3	NL4
Habitation	*Logement*									
	Hébergement									
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hébergement hôtelier et touristique									
	Cinéma									
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	*Industrie*									
	Entrepôt									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés*									
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.									
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.									
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitation agricole*									
	Exploitation forestière									

Autorisé Interdit Soumis à condition

C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone

➢ **Les zones urbaines mixtes et résidentielles**

Les zones urbaines mixtes et résidentielles sont définies à travers 3 zones, à savoir :

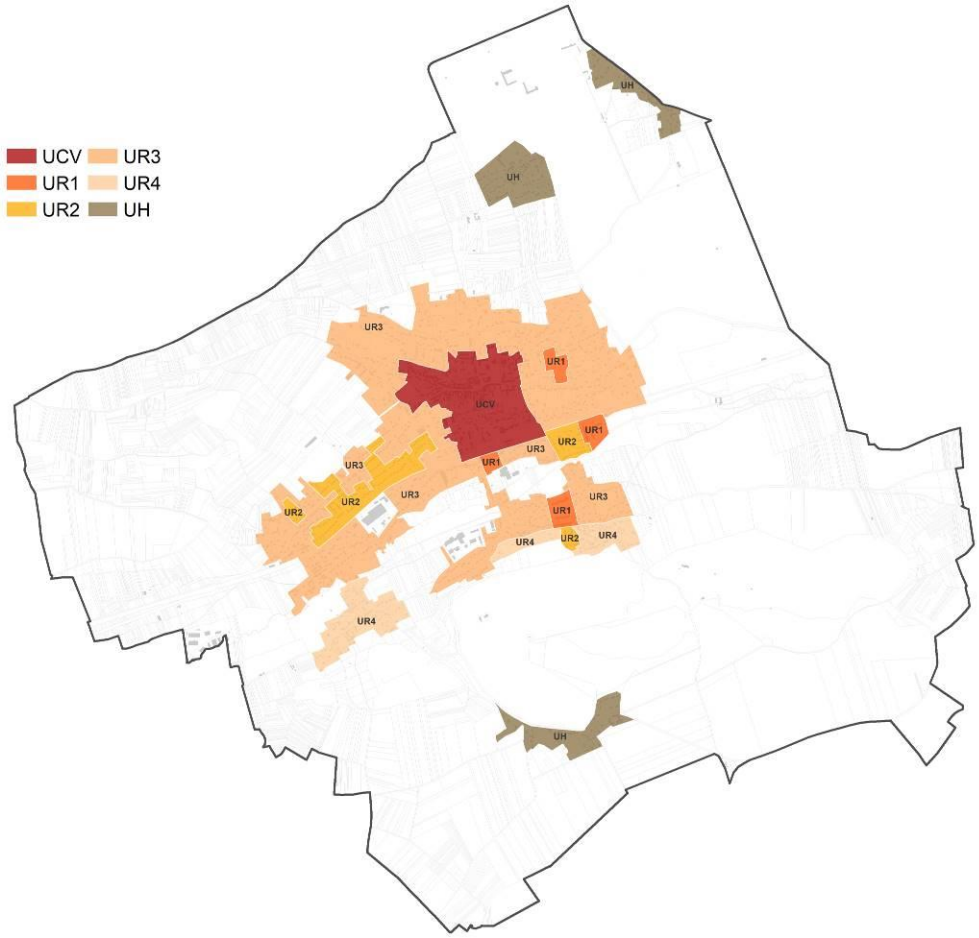
- La zone UCV qui correspond au pôle centre-ville- gare
  Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser. Par ailleurs, la mixité sociale et fonctionnelle présente doit être confortée notamment à proximité de la gare et le long de la RD 116.

- La zone UR qui correspond aux quartiers résidentiels. 4 secteurs ont été définis suivant les caractéristiques des formes urbaines, de la forme la plus dense UR1 (Habitat collectif) à la moins dense UR4 (habitat pavillonnaire implanté sur de grande parcelle en limite des zones agricoles et naturelles)

  L'objectif du règlement est de permettre des évolutions mais dans le respect de l'organisation et des formes urbaines actuelles qui doivent être conservées.

- La zone UH regroupe l'ensemble des secteurs de hameaux éloignés du cœur de ville et caractérisés par la présence nombreuse d'anciennes fermes. Cette zone présente également un aspect patrimonial important, tant dans la perspective de préservation des longères anciennes, que de perpétuation des formes urbaines caractéristiques de ces secteurs.

  L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture des secteurs les plus anciens, qui présentent un réel intérêt, et plus généralement l'aspect de hameau.



<table>
<tr><th>PADD</th><th>Règlement</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants</td><td>Implantation des constructions par rapport aux voies</td><td rowspan="2">Le retrait imposé est homogène sur l'ensemble des quartiers afin de conserver une certaine harmonie. Une implantation à l'alignement est imposée sur plusieurs linéaires dans le centre-ville afin de conserver l'esthétique urbaine du centre ancien.</td></tr>
<tr><td><u>Zone UCV</u>
En retrait de 5 m minimum hormis en vis-à-vis des linéaires identifiés sur le plan de zonage où l'implantation à l'alignement est imposée.
<u>Zone UH et UR :</u>
En retrait 5 m minimum</td></tr>
<tr><td><u>Zone UCV</u>
En limite séparative latérale ou en retrait
En cas de retrait 8 m si vue et 2,5 m dans les autres cas
En retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 8 m si vue et de 4 m dans les autres cas
<u>Zone UH :</u>
Dans une bande de 25 m, sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En retrait des autres limites. En cas de retrait :
- Par rapport aux limites séparatives latérales, 8 m minimum si vues et 2,5 m dans les autres cas.</td><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UCV, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale dans un objectif de conservation d'une certaine densité dans le centre-ville.

En zone UH, les règles d'implantation tiennent des caractéristiques des hameaux avec une certaine densité dans une bande de 25 m comptée à partir de la rue et au-delà de grands jardins en limite de l'espace agricole ou naturel.

En zone UR, les implantations par rapport aux limites tiennent compte des caractéristiques des différentes formes urbaines présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres, un caractère vert à ces quartiers, des perspectives vers les jardins et la vallée de l'Orge ou encore de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.
Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.

En complément de ces principes, la règle préconise de prendre en compte l'implantation des constructions sur les terrains voisins. L'objectif est double : il s'agit pour toute nouvelle construction de s'insérer au mieux</td></tr>
<tr><td>Évolution par rapport au PLU actuel : le retrait maximal de 5 m a été supprimé car il freinait la constructibilité dans la zone UCV. La règle de retrait et la distance imposée sont identiques à celles du PLU actuel.</td></tr>
</table>

PADD	Règlement	Justification
	- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, 12 m minimum. Au-delà d'une bande de 25 mètres, toute construction est interdite hormis les constructions annexes **<u>Zone UR :</u>** • En UR 1, en retrait de toutes les limites séparatives avec 8 m si vue et 5 m dans les autres cas. • En UR 2, en limite séparative latérale ou en retrait et en retrait des limites de fond de parcelle. En cas de retrait : - Par rapport aux limites séparatives latérales, 8 m si vues et 2,5 m dans les autres cas. - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, 8 m si vue et 4 m dans les autres cas. • En UR 3, Dans une bande de 25 mètres, sur une limite séparative latérale ou en retrait. En retrait des limites de fond de parcelle. En cas de retrait : - Par rapport aux limites séparatives latérales, 8 m si vues et 2,5 m dans les autres cas. - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m. Au-delà d'une bande de 25 mètres, en retrait de toutes les limites - Par rapport aux limites séparatives latérales, 8 m si vues et 2,5 m dans les autres cas. - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, 12 m. • En UR 4, En retrait de toutes les limites séparatives - Par rapport aux limites séparatives latérales, 8 m si vues et 2,5 m dans les autres cas.	dans le tissu urbain existant et d'avoir une implantation cohérente avec l'implantation des constructions voisines. Il s'agit aussi d'encourager des projets adaptés à chaque terrain comme par exemple encourager une nouvelle construction à s'adosser à une construction existante pour limiter les déperditions énergétiques. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles spécifiques à chaque zone ont été globalement conservées, néanmoins elles ont été renforcées par rapport aux fonds de parcelle afin de garantir la conservation de cœurs d'îlots verts.* *Le nouveau règlement a introduit une préconisation qui vise à favoriser la prise en compte des formes urbaines environnantes pour à la fois laisser plus de souplesse aux projets mais aussi inciter à une meilleure insertion possible des futures constructions.*

PADD	Règlement	Justification
	- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, 12 m.	
	Implantation des constructions sur un même terrain **<u>Zone UCV</u>** 12 mètres si vues et 6 mètres dans les autres cas **<u>Zones UH et UR :</u>** 16 mètres si vues et 8 mètres dans les autres cas	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle existait déjà dans l'actuel PLU, néanmoins les distances ont été augmentées afin de conserver de vrais cœurs d'îlots verts même en cas de division de parcelle.*
	L'emprise au sol maximale des constructions **<u>Zone UCV</u>** Pour la tranche comprise entre 0 et 300 m² de terrain, elle est fixée à 80 % Au-delà des premiers 300 m² de terrain, elle est fixée à 60 % du reste de l'unité foncière. **<u>Zone UH :</u>** 25 % de la surface de l'unité foncière L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée	L'emprise autorisée est assez importante en zone UCV pour affirmer une certaine densité en front de rue et à proximité des commerces, équipements, etc. Cette emprise au sol est dégressive et cumulative suivant la taille de l'unité foncière afin de tenir compte de la diversité des unités foncières existantes dans le centre ancien. En zones UH et UR, l'emprise au sol autorisée est moins élevée car les hameaux et les quartiers résidentiels présentent tout d'abord des formes urbaines moins denses, mais aussi car ils ont moins vocation à être densifiés au regard de leur position à l'écart du centre et dans un objectif de préservation de leur caractère rural. Au sein des zones UR, l'emprise au sol maximum est fixée entre 25 % et 30 %. Cela permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces ensembles urbains. Mais cette emprise permet aussi, dans la plupart des cas, une évolution

PADD	Règlement	Justification
	dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 250 m² d'emprise au sol. **Zone UR :** En zones UR1 et UR3 : 30 % de l'unité foncière ; En zone UR 2 : 35 % de l'unité foncière ; En zone UR 4 : 25 % de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UR 1 dans les secteurs concernés par une OAP.	des constructions existantes et une certaine densification de ces espaces. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *L'emprise au sol de toutes les zones a été augmentée de 5 à 10 % pour prendre en compte l'ensemble des constructions et aménagements comptant dans le calcul de l'emprise au sol et dans un objectif de densification.* *Une règle a été définie par ailleurs pour faire en sorte que les gabarits des nouvelles constructions respectent bien ceux des constructions existantes dans un objectif de bonne intégration dans leur environnement.*
	La hauteur des constructions **Zone UCV** 9 m à l'égout / 13 m au faitage **Zone UH :** 6 m à l'égout ou à l'acrotère / 9 m au faitage **Zone UR :** En UR 1, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère En UR2,3 et 4 : 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans ces différentes zones. Elles sont équivalentes à des gabarits de R+1+C maximum pour les hameaux et les quartiers pavillonnaires, R+2+C pour le centre-ville et les ensembles de collectifs. Elles permettent donc d'assurer une bonne insertion des futures constructions. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles de hauteur des zones ont été maintenues par rapport au PLU actuel.*

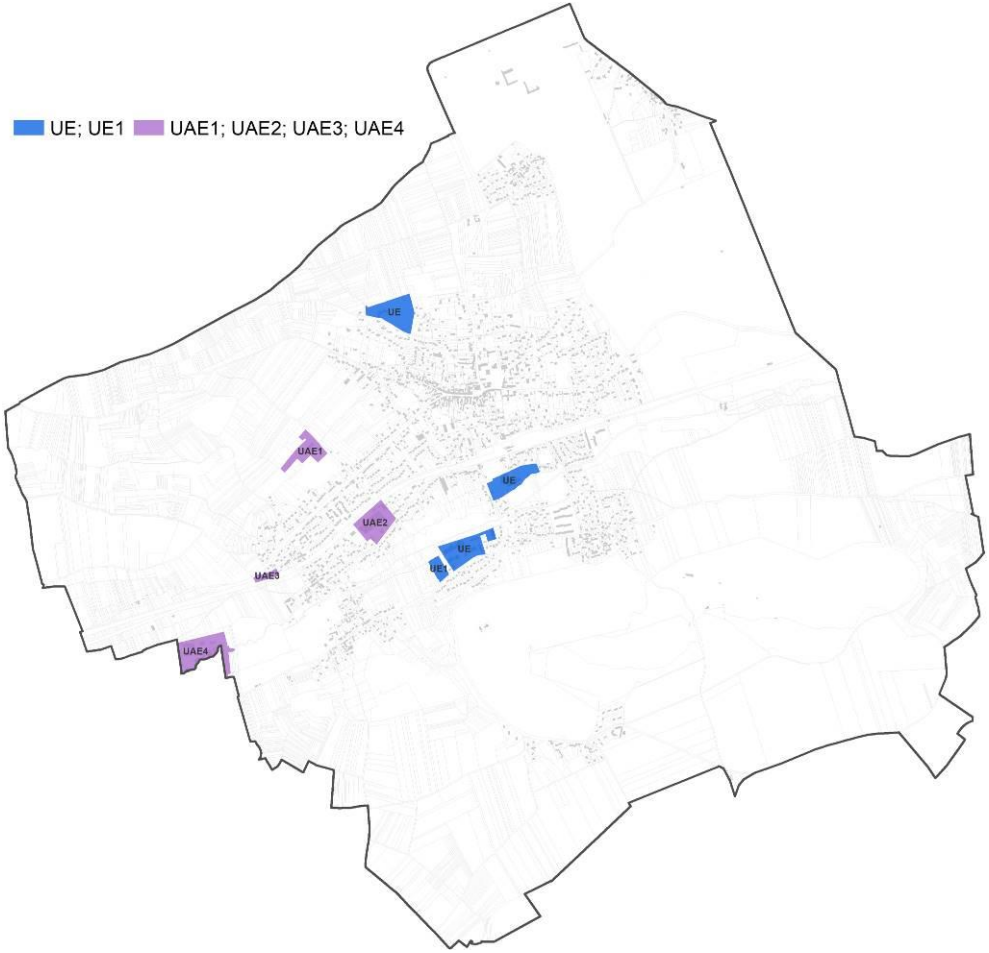
PADD	Règlement	Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **<u>Zone UCV:</u>** Pour les m² compris entre 0 et 300 m² de terrain, 10 % de la surface de l'unité foncière. Au-delà de 300 m², 30 % minimum du reste de l'unité foncière. Dans cette part imposée : - 60 % de pleine terre, - 40 % soit en pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades. **<u>Zone UH :</u>** 40 % de la surface de l'unité foncière. Dans cette part imposée : - 70 % des espaces verts de pleine terre, - 30 % soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades. **<u>Zone UR:</u>** 30 % de la surface de l'unité foncière. Toutefois cette proportion peut être majorée dans les secteurs concernés par une OAP. Dans cette part imposée : - 60 % de pleine terre, - 40 % soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.	Cette règle permettra de conserver suivant les caractéristiques des quartiers, une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Une part d'espaces verts éco-aménageables est intégrée avec des coefficients de biotope pour développer la biodiversité sur l'ensemble du territoire. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *une proportion significative d'espaces verts est imposée dans toutes les zones. Par ailleurs une part d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts éco-aménageables avec coefficient de biotope a également été intégrée dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation du sol et de conservation de cœurs d'îlots verts participant à la trame verte du territoire.*

➢ **Les zones urbaines d'activités, d'équipements et de loisirs**

Les zones urbaines d'activités, d'équipements correspondent à 2 zones, à savoir :

- La zone UAE qui regroupe les différents secteurs à vocation d'activités.
  L'objectif du règlement est de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures pour assurer leur maintien et leur développement mais aussi d'améliorer la qualité urbaine et environnementale de ces secteurs.

- La zone UE qui correspond aux emprises des grands équipements de la ville, que ce soit des équipements administratifs, scolaires, de santé ou encore des installations sportives et de loisirs.
  L'objectif du règlement est de permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser, ces différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements.



PADD	Règlement	Justification
Conforter les équipements publics **Pérenniser et développer les activités artisanales et agricoles** **Encadrer le développement des activités économiques présentant un risque pour les populations**	**Implantation des constructions par rapport aux voies** **Zone UAE :** Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10 m. **Zone UE :** Non réglementé	Le retrait est imposé dans les zones UAE de manière à tenir compte de la situation existante au sein de ces zones. Ce retrait est relativement important pour faciliter les accès et la desserte des futures constructions. Les zones UE ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur ces zones à destination d'équipement ou de loisirs. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Zone UAE :** En retrait de 8 m si vues et 4 m dans les autres cas **Zone UE :** Retrait de 4 m minimum	Le règlement impose un retrait de manière à faciliter les déplacements et manœuvres liés au fonctionnement de ces activités, autour des bâtiments et constructions. Cet article du règlement est plus souple pour les zones UE en raison de la vocation de ces zones. Les distances minimales sont imposées dans le but de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles de retrait sont identiques en zone UAE pour faciliter l'implantation des constructions. Les règles d'implantation ont été uniformisées en zone UE.*
	Implantation des constructions sur un même terrain **Zone UAE :** 8 m entre les constructions principales / 6 m entre une construction principale et une construction annexe **Zone UE :** Non règlementé	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière simple. L'objectif de ces règles est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Il n'est pas fixé de règle en zone UE afin de laisser une certaine souplesse dans l'implantation des équipements sur un même terrain ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle de retrait existait déjà dans l'actuel PLU pour la zone UAE. Les règles ont été assouplies notamment en zone UE pour faciliter l'implantation des constructions sur un même terrain.*

PADD	Règlement	Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol maximum autorisée est relativement élevée. Elle vise à garantir une souplesse et permettre de répondre aux besoins des activités. Les zones UE ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur des zones à destination d'équipement.
	Zone UAE : UAE1, 2 et 3 : 80 % de la surface de l'unité foncière. UAE 4 : emprise au sol des constructions existantes. Un dépassement ponctuel d'emprise au sol des constructions existantes est autorisé uniquement pour les constructions et installations nécessaires pour assurer la sécurité des installations existantes. **Zone UE :** Non règlementé	***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine pour la zone UE. Elle répond aux objectifs et a été conservée.* *Pour la zone UAE, une emprise au sol maximale a été définie afin de conserver des espaces libres nécessaires pour le stationnement et pour le maintien ou l'aménagement d'espaces verts.* *L'emprise au sol de la zone UAE 4 correspond à celle des constructions existantes car il n'est pas envisagé d'extension de ces activités présentant des risques technologiques faisant l'objet d'un PPRT. Néanmoins, un dépassement ponctuel de l'emprise au sol existante est autorisé uniquement pour les constructions et travaux destinés à assurer la sécurité des constructions existantes.*
	La hauteur des constructions	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans les zones UAE. Elles permettent aux entreprises, activités, bureaux, industrie, une certaine évolution pour répondre à leurs nouveaux besoins mais aussi à de nouvelles activités de venir s'implanter avec des constructions et bâtiments au gabarit adapté. En zone UE, la hauteur maximum autorisée répond aux éventuels besoins en grandes infrastructures d'intérêt public.
	Zone UAE : • UAE1 : • 7 m au point le plus haut pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et entrepôts • 9 m au point le plus haut pour les constructions à destination de bureaux UAE 2 : 10,5 m au point le plus haut. UAE 3 : - 5 m au point le plus haut pour les constructions à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires - 9 m au point le plus haut pour les constructions à destination d'habitation	***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles de hauteur ont été maintenues par rapport à l'actuel PLU en zone UAE pour garantir une bonne insertion des bâtiments. La règle a été augmentée en zone UE pour répondre aux besoins notamment la construction d'un gymnase.*

PADD	Règlement	Justification
	UAE 4 : 9 m au point le plus haut. **Zone UE :** 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Cette règle est relativement souple pour les zones UAE, UE. Elle vise à garantir le traitement d'une partie des espaces non bâtis en espaces verts dont une partie en pleine terre tout en permettant aux différentes activités présentes au sein de ces zones de pouvoir aménager ces espaces non bâtis de manière à faciliter leur fonctionnement.
	Zone UAE : 30 % de la surface des espaces libres doivent être traités en espaces verts 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre. **Zone UE :** Non réglementé hormis en UE1 10 % minimum en pleine terre	***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle a évolué à la marge par rapport au PLU d'origine pour la zone UE hormis en zone UE1 où une part d'espaces verts de pleine terre doit être conservée. Pour la zone UAE, la règle a évolué afin d'imposer une part d'espaces verts plus conséquente contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols.*

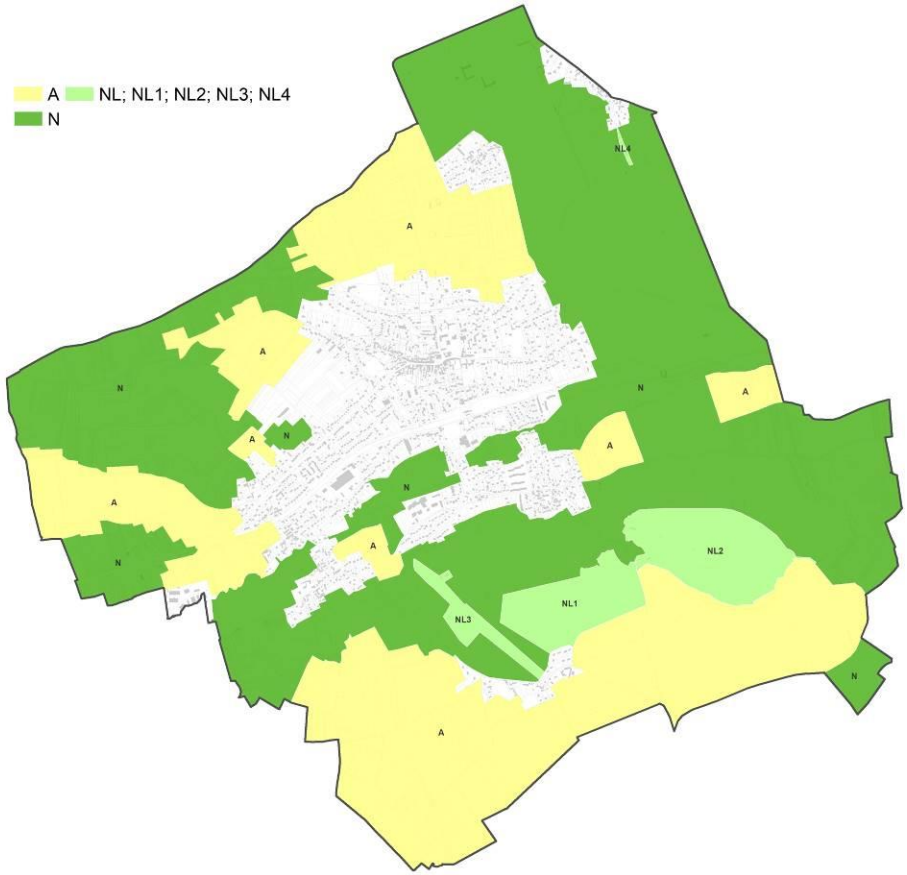
➢ **Les zones agricoles et naturelles**

- La zone A correspond aux espaces affectés aux activités agricoles. L'agriculture a un rôle important sur le territoire, que ce soit en termes économiques ou paysagers.

L'objectif du règlement est à la fois de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage mais également de permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se développer.

- La zone N regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit de l'Orge et ses abords, des principaux bois qui ceinturent le territoire mais aussi des principaux boisements au sein des zones agricoles.
- La zone NL accueille des espaces dédiés aux activités de loisirs et d'hébergement hôtelier avec des secteurs de taille et de capacité limitées sur le parc aventure, le parc des Roches, Héliomonde et le stade municipal.

L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de les ouvrir et de les mettre en valeur avec, par exemple, des équipements et aménagements à caractère récréatif, de sports et/ou de loisirs qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.



PADD	Règlement	Justification
Préserver et conforter les espaces verts existants **Permettre une diversification des activités agricoles vers du tourisme rural** **Valoriser l'offre touristique et de loisirs**	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des activités agricoles et des activités touristiques en zone NL. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine pour la zone agricole. Un retrait a été imposé en zones N et NL.*
	Zone A : Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 15 m. **Zones N et NL:** Retrait obligatoire de 5 m minimum En zone NL : implantation obligatoire dans les polygones d'implantation	
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement impose des retraits hormis en zone N depuis les limites séparatives ce qui favorise le maintien d'un traitement paysager des abords des constructions au sein de zones qui ont une forte valeur naturelle ou paysagère. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine hormis la distance minimum de retrait si la construction ne présente pas d'ouvertures générant des vues.*
	Zone A Retrait avec une distance minimum de 15 m. **Zone N** En limite ou en retrait. En cas de retrait 8 m si vues, 4 m dans les autres cas **Zone NL** Implantation obligatoire dans les polygones d'implantation En retrait de 8 mètres minimum.	
	Implantation des constructions sur un même terrain	En zones A et N, seules les constructions d'habitations et les annexes des constructions d'habitation sont règlementées. En effet, l'objectif est de

PADD	Règlement	Justification
	Zones A et N : Habitation : L=H Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale : 15 m Édifices agricoles : non réglementé **Zone NL :** Implantation obligatoire dans les polygones d'implantation Pour les constructions à destination d'hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être d'au moins 4 mètres. Pour les autres constructions : Il n'est pas fixé de règle	s'assurer que les éventuelles extensions ou annexes des constructions à usage d'habitation seront bien intégrées dans leur environnement. Les autres constructions ne sont pas règlementées, une certaine souplesse est nécessaire pour permettre, notamment l'implantation des exploitations agricoles et des équipements d'intérêt collectif sportif ou de loisirs. En zone NL, une distance de 4 mètres entre les constructions est imposée. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *une distance minimale entre les constructions à destination d'habitation et une règle d'implantation de leur annexe ont été fixées.*
	L'emprise au sol maximale des constructions **Zone A :** Habitation : (existant + extension) : 20 % de la surface de plancher de la construction existante à destination d'habitation avec un maximum de 20 m² de surface de plancher. Les constructions et installations liées à l'activité agricole ne sont pas assujetties à cette règle. Annexes limitées à 15 m² de surface de plancher **Zone N :** Habitation : (existant + extension) : 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 20 m² de surface de plancher	En zones A et N, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans une certaine mesure, leur emprise au sol est strictement encadrée. Cette règle a pour objectif de permettre des extensions des logements mais de les limiter à ce qui y est strictement nécessaire pour ne pas altérer le caractère d'origine de ces zones (agricoles ou naturelles). En zone NL, la surface de plancher des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est strictement limitée à ce qui est nécessaire pour permettre le bon fonctionnement des installations et structures de loisirs. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles sont plus strictes pour les constructions à usage de logement que dans le PLU actuel conformément aux évolutions réglementaires récentes.* *En zone NL, par rapport aux secteurs de taille et de capacité limitées :*

PADD	Règlement	Justification
	Les constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière et les équipements ne sont pas assujettis à cette règle. Annexes limitées à 15 m² de surface de plancher **<u>Zone NL</u>** Il n'est pas fixé de règle pour : - les constructions et installations nécessaire aux services publics ou équipements d'intérêt collectif en zone NL4. Dans les zones NL1, NL2 et NL3 La surface de plancher maximale autorisée par secteur (constructions existantes, extensions des constructions existantes, nouvelles constructions) à destination d'hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle, est de : pour NL 1 : 1485 m² pour NL 2 : 2130 m² pour NL 3 : 65 m²	• *En NL 1 : la surface de plancher autorisée est identique à celle du PLU actuel ;* • *En NL 2 : la surface de plancher est supérieure à celle du PLU actuel de 645 m². En effet, cette différence est due à une erreur de report des surfaces de plancher des constructions existantes lors de l'élaboration du PLU en 2007. Le projet d'aménagement de la structure Héliomonde s'inscrit dans l'enveloppe constructible existante ;* • *En NL 3 : la surface de plancher autorisée prend acte des petites constructions déjà réalisées sur le site.*
	La hauteur des constructions **<u>Zone A :</u>** - 3 mètres au point le plus haut pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ; - 6 mètres au point le plus haut pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation liées à l'activité agricole.	Les hauteurs définies ont pour objectif de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements. Dans la zone agricole, la règle permet d'encadrer strictement les possibilités d'extensions des constructions à destination d'habitation selon si elles sont liées ou non à l'activité agricole. Dans la zone N, la hauteur maximale est plus faible pour l'habitation et les hébergements touristique et activités de services accueillant une clientèle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les hauteurs identifiées ici sont basées sur les hauteurs autorisées au PLU actuel.*

PADD	Règlement	Justification
	Zone N : Habitation : 6 m égout – 9 m faitage Autres constructions : 3 m **Zones A et N :** Édifice agricole ou forestier ou équipements : 15 m au point le plus haut **Zone NL :** Habitation : 6 m égout – 9 m faitage Édifice agricole ou forestier : 15 m au point le plus haut Hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle : 3 mètres au point le plus haut Pour les autres constructions : 9 mètres au point le plus haut.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **Zones A, N et NL :** Les espaces de stationnement devront être traités en espaces perméables et paysagers	Ce chapitre n'est pas règlementé dans la mesure où les constructions sont très fortement encadrées au sein des zones A, N et NL ce qui permet de préserver de fait le caractère paysager, agricole et naturel de ces zones. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *le PLU actuel n'imposait pas de pourcentage de pleine terre au sein des zones A, N et NL.*

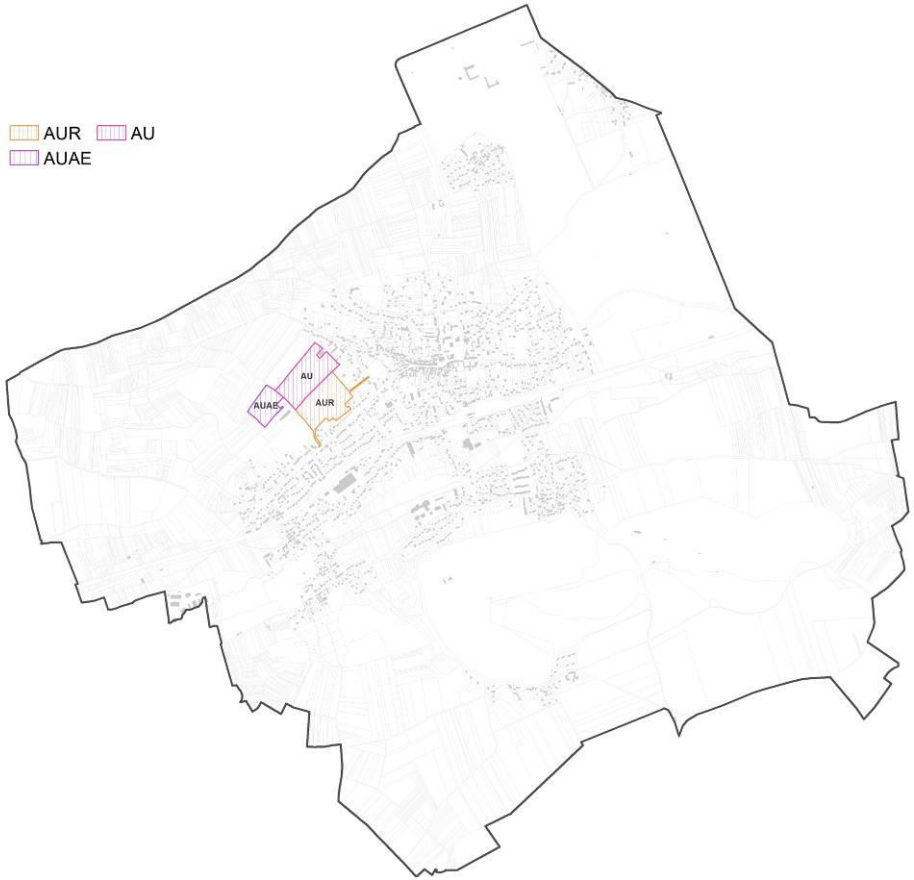
Les zones d'urbanisation future

Trois types de zones d'urbanisation future sont instaurées, à savoir :

- La zone AUR qui correspond à la ZAC des Champs Carrés. Le plan d'aménagement d'ensemble est fixé, une OAP est définie et impose des formes urbaines diversifiées.
- La zone AUAE qui correspond à la traduction du projet urbain de l'extension de la zone d'activités de la Juinière. Une OAP a été définie.

Aujourd'hui, l'objectif du règlement est de traduire les projets urbains notamment les formes urbaines souhaitées tout en restant assez souple pour ne pas les compromettre.

- La zone AU qui correspond à l'urbanisation de la deuxième tranche du site des Champs Carrés. Les conditions d'accès, de desserte et les réseaux ne sont pas suffisantes pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, elle reste donc pour le moment inconstructible. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par une procédure d'urbanisme ultérieure.



PADD	Règlement	Justification
Construire de nouveaux logements sur des sites bien identifiés Un site de projet identifié en extension urbaine (Les Champs Carrés). Ce projet devra répondre à l'objectif de privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement. Il devra aussi assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant. **Conserver une réserve foncière pour le long terme** **Permettre l'extension de la zone d'activités sous réserve de la réalisation du contournement**	**Implantation des constructions par rapport aux voies** **Zone AUR** Alignement ou retrait **Zone AUAE** En retrait de 10 m minimum **Zone AU** Non réglementé **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** **Zone AUR :** En limite ou retrait **Zone AUAE** En retrait : 8 m si vues, 4 m dans les autres cas **Zone AU** Non réglementé **L'emprise au sol des constructions** **Zone AUR et AU** Non réglementé **Zone AUAE** 60 % de l'unité foncière **La hauteur des constructions**	La zone AU, d'urbanisation future, du PLU révisé est fermées à l'urbanisation. Elle est donc de fait, inconstructible. Les règles fixées dans les zones AUR et AUAE ont pour objectif de traduire les formes urbaines imposées dans les OAP tout en veillant à ce qu'elles soient assez souples pour ne pas compromettre les projets.

PADD	Règlement	Justification
	<u>Zone AUR</u> R+2+C **<u>Zone AUAE</u>** 7 m au point le plus haut **<u>Zone AU</u>** Non réglementé	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *les règles inscrites permettent de traduire les projets urbains.* *La hauteur de la zone AUAE a été réduite et la part d'espaces verts de pleine terre a été augmentée afin de garantir une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.*
	<u>Zone AUR</u> La proportion d'espace vert est fixée au minimum à 30 % de la surface de l'unité foncière. Dans cette part imposée : - 40 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre, - 60 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades. **<u>Zone AUAE</u>** 20 % minimum de la surface de la parcelle devront être aménagés en espace libre de pleine terre.	

➢ **Les règles transversales en matière de qualité urbaine et paysagère**

PADD	Règlement	Justifications
Préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux en favorisant l'intégration des nouvelles constructions en termes d'implantation, de hauteur, de forme, d'aspect extérieur…afin de maintenir la qualité du cadre de vie et le caractère rural, traditionnel. Permettre, en fonction des spécificités des quartiers, une évolution encadrée des constructions pour répondre aux besoins des habitants : • Favoriser une évolution douce et maîtrisée des constructions existantes (extension- surélévation) en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, etc.).	Le règlement fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine. Ainsi, les toitures sont tout d'abord abordées de manière à indiquer les aspects, types de toitures préconisés. Concernant les façades, le règlement indique la manière dont elles doivent être traitées. Enfin, des obligations d'intégration d'éléments techniques sont également décrites. Ce chapitre indique aussi la manière d'intégrer les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables. La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de hauteur ou de composition. Des dispositions spécifiques sont applicables en cas de restauration ou d'extension de bâtiments existants y compris identifiés au titre du patrimoine.	Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes, notamment dans le centre-ville et dans les hameaux. Toutefois, ce chapitre se veut également relativement souple dans les zones résidentielles UR afin de laisser aussi une certaine liberté et permettre la réalisation de projets innovants. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été précisées afin d'assurer le maintien de l'esthétique urbaine du centre ancien et des hameaux et de permettre des innovations dans les quartiers d'habitat résidentiel bien intégrées dans leur environnement.*

D. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Le PADD fixe comme objectif d'apaiser et de sécuriser les déplacements, ainsi la mise en place de ces règles permettent de garantir la mise en œuvre de cette orientation.

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Toutefois, la largeur des voies nouvellement créées et des accès diffère suivant les zones.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, les conditions d'accès à l'intérieur des parcelles pour desservir les constructions et les espaces de stationnement.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

***Évolution par rapport au PLU actuel** : les largeurs minimales pour les voies nouvellement créées ont été conservées. Par ailleurs, des largeurs minimales d'accès ont été définies afin de garantir des conditions optimales de desserte des terrains.*

- **La desserte par les réseaux**

Le PADD fixe comme objectif de porter une attention à l'adaptation ou au renforcement de certains équipements compte tenu de différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins : accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant. Aussi, il convient que les réseaux soient en capacité d'absorber l'arrivée de cette nouvelle population.

Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur. Par ailleurs, des règles concernant les réseaux d'énergie et de communication ont été fixées. Le SIBSO a confirmé que les réseaux d'eaux usées seront en mesure d'absorber les débits générés par l'accroissement de la population envisagé à échéance PLU.

***Évolution par rapport au PLU actuel** : les règles concernant les réseaux ont été ajustées afin de respecter les réglementations en vigueur. Par ailleurs, des règles sur les réseaux d'énergie et de communication ont été introduites conformément aux Grenelle de l'environnement et à la loi sur la transition énergétique.*

➢ **Les règles de stationnement**

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Règlement	Justifications
Apaiser et sécuriser les déplacements	**Les constructions à destination d'habitation :** UCV, UE, UAE, AUAE : 1 place de stationnement par logement UR : 2 places de stationnement par logement UH : 3 places de stationnement par logement A, N, NL : 2 places de stationnement par logement AUR : 1 place minimum par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher Concernant les hébergements : 1 place pour 3 chambres suivant les zones.	L'usage de la voiture est encore prédominant à Saint-Chéron, malgré la présence d'une gare sur le territoire. Il apparait donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins, de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage », et à sécuriser les déplacements, piétons notamment. Le nombre de places de stationnement est imposé en fonction de la nature de la zone, de sa desserte ou non par les transports en commun, de sa proximité de la gare ou non. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : les règles ne sont plus édictées par tranche de 40 m² de surface de plancher mais par logement, hormis en zone AUR où le nombre de place est fixé par tranche entamée de 70 m².* *La destination hébergement est nouvellement créée, aussi une règle spécifique a été mise en place.*

PADD	Règlement	Justifications
Conforter les commerces de proximité du centre-bourg, autour de la gare et le long de la RD 116 **Maintenir et développer l'activité artisanale**	**Les constructions à destination de commerce et activités de service :** *Commerces :* 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher *Constructions à usage d'artisanat, commerce et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :* 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher *Hébergement hôtelier et touristique :* 1 place pour 2 chambres	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions, mais aussi, pour les bureaux, en fonction de la proximité de la gare (disposition du PDUIF). L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).
Favoriser le développement des activités libérales et de services **Encadrer le développement des activités économiques présentant un risque pour les populations**	**Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** *Industrie ou entrepôt :* 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher *Industrie ou entrepôt (AUAE) :* 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher *Bureaux :* 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher à moins de 500 m de la gare 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher à plus de 500 m de la gare	***Évolution par rapport au PLU actuel** : les règles de stationnement concernant les activités économiques ont été globalement assouplies afin de respecter les prescriptions du PDUIF et faciliter le maintien ou le développement des activités économiques.*
Porter une attention à l'adaptation ou au renforcement de certains équipements compte tenu de différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins : accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant.	**Les équipements d'intérêt collectif et services publics :** Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare…).	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle a pour objectif d'imposer un nombre de place de stationnement qui soit cohérent et adapté à la capacité d'accueil de chaque équipement. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : pas d'évolution notable.*

PADD	Règlement	Justifications
Promouvoir l'utilisation de véhicules à énergie « propre » et favoriser l'installation de bornes de recharge pour les voitures hybrides ou électriques	**Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :** • Les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. • Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées, avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.	L'objectif de réduction des gaz à effet de serre, et la volonté d'accompagner le développement des véhicules électriques, ont été traduits par l'instauration d'une règle spécifique qui impose la mise en place d'un circuit électrique et de fourreaux pour l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : Il s'agit de nouvelles dispositions qui rappellent celles en vigueur inscrites dans le Code de la construction.*
Développer des espaces de stationnement pour vélos dans les espaces publics **Imposer des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles** **Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélos) pour les déplacements de proximité**	**Les obligations en matière de stationnement vélo :** Pour les constructions à usage principal d'habitation, comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m². Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.	Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), et dans le respect des prescriptions du PDUIF, le règlement introduit des règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions.

PADD	Règlement	Justifications
	Pour les équipements, il est imposé la création d'un espace dédié au stationnement vélo pour les établissements de santé et d'action sociale et pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Pour l'industrie de plus de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.	***Évolution par rapport au PLU actuel** : il s'agit de nouvelles dispositions qui sont imposées par le PDUIF*

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Complémentarité avec les OAP Châtaigniers, mare de l'église, Champs Carrés et extension de la ZA de la Juinière

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

- Elles précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'OAP,
- Elles précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Elles fixent des distances entre les constructions sur une même propriété en vue de conserver des espaces libres et d'assurer un éclairage suffisant des constructions,
- Elles imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs du PADD,
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Elles précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.

Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

➢ **Les emplacements réservés**

Les objectifs du PADD sont les suivants :
- Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins
- Développer le réseau de liaisons douces

Pour répondre à ces objectifs 6 emplacements réservés ont été identifiés.

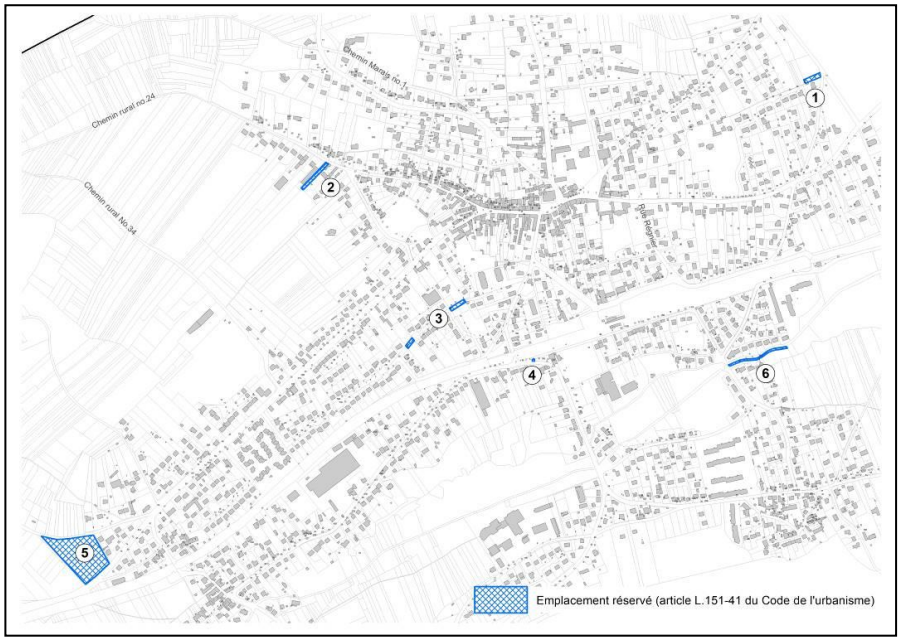
En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro	**Superficie en m²**	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	393,2	Création de voirie	Commune de Saint-Chéron
2	608,3	Aménagement d'un accès depuis la rue des Mares	Commune de Saint-Chéron
3	523	Création d'un lien entre les lotissements	Commune de Saint-Chéron
4	22,2	Aménagement d'un carrefour	Commune de Saint-Chéron
5	9 222	Réserve pour un équipement à vocation sociale ou autre équipement	Commune de Saint-Chéron
6	567	Création d'un cheminement piétonnier	Commune de Saint-Chéron

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

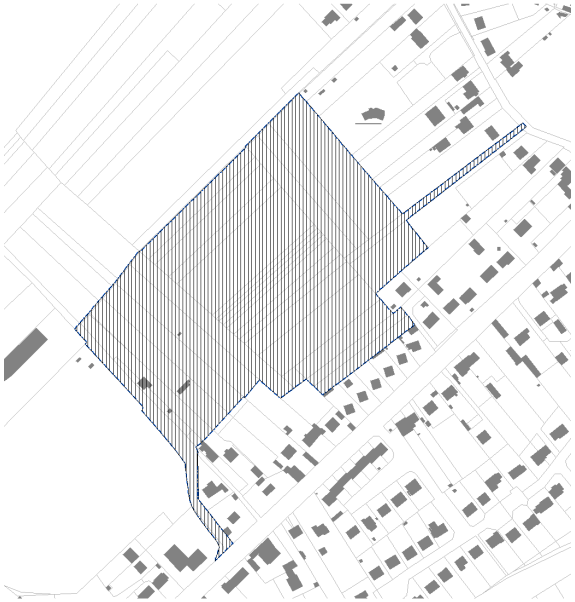
Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité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



Évolution par rapport au PLU actuel : *8 emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les terrains ont été acquis par la ville, soit parce que les ouvrages ou aménagements ont été réalisés, soit parce que les projets ont été abandonnés. Les emplacements réservés supprimés sont ceux concernant le centre aéré (ex ER 2), un cheminement piétonnier (ex ER 3) l'élargissement d'un carrefour (ex ER 4), un parc de stationnement (ex ER 6), une sente (ex ER 8), des élargissements de voirie (ex ER 10, ex ER 11) et un accès automobile (ex ER 13). 2 emplacements réservés sont créés pour la réalisation d'accès et de liaisons. Les autres emplacements réservés conservés concernent l'aménagement de carrefours, la création d'accès ou de cheminements piétons et la réalisation d'un équipement à vocation sociale ou autre équipement. Ce dernier équipement sur une surface d'un peu moins d'un hectare était déjà présent dans le PLU actuel et a été conservé. Les services de la gendarmerie avaient demandé à la commune de pouvoir disposer d'un nouvel équipement, en entrée de ville. Cet emplacement réservé impacte sur sa partie Nord la lisière inconstructible de 50 m du massif boisé. La délimitation de l'emplacement réservé est conservée, néanmoins la partie Nord située en lisière sera inconstructible. Par ailleurs dès que le projet sera plus abouti, une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme sera réalisée afin de lever l'inconstructibilité.*

Afin de garantir les objectifs de mixité sociale inscrits dans le PADD et confirmés dans l'OAP des Champs Carré, un emplacement réservé pour mixité sociale sur la zone AUR (Champs Carrés) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme a été identifié. 30 logements sociaux maximum devront être réalisés sur le périmètre de l'emplacement réservé. La délimitation de l'emplacement réservé correspond à la limite de la zone AUR faisant l'objet de la ZAC des Champs Carrés.

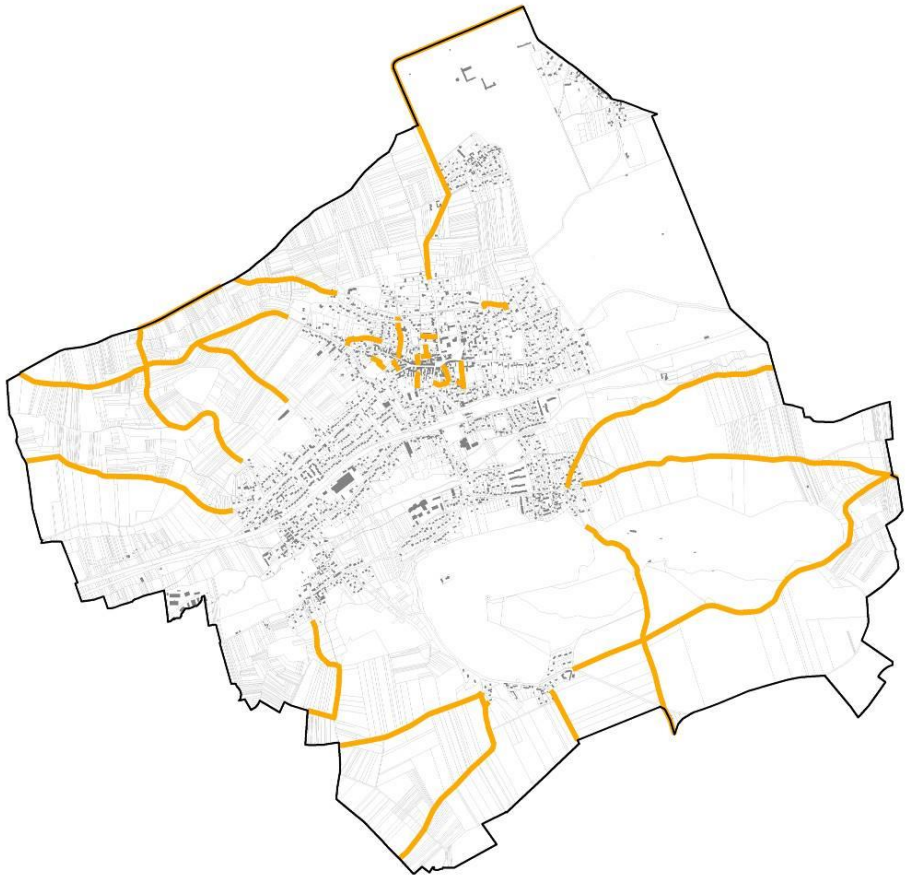
Évolution par rapport au PLU actuel : *Cet emplacement réservé a été créé dans le cadre de la révision afin de traduire les objectifs de mixité sociale envisagés pour le projet des Champs Carrés.*



- **Les ruelles, sentes et chemins à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme**

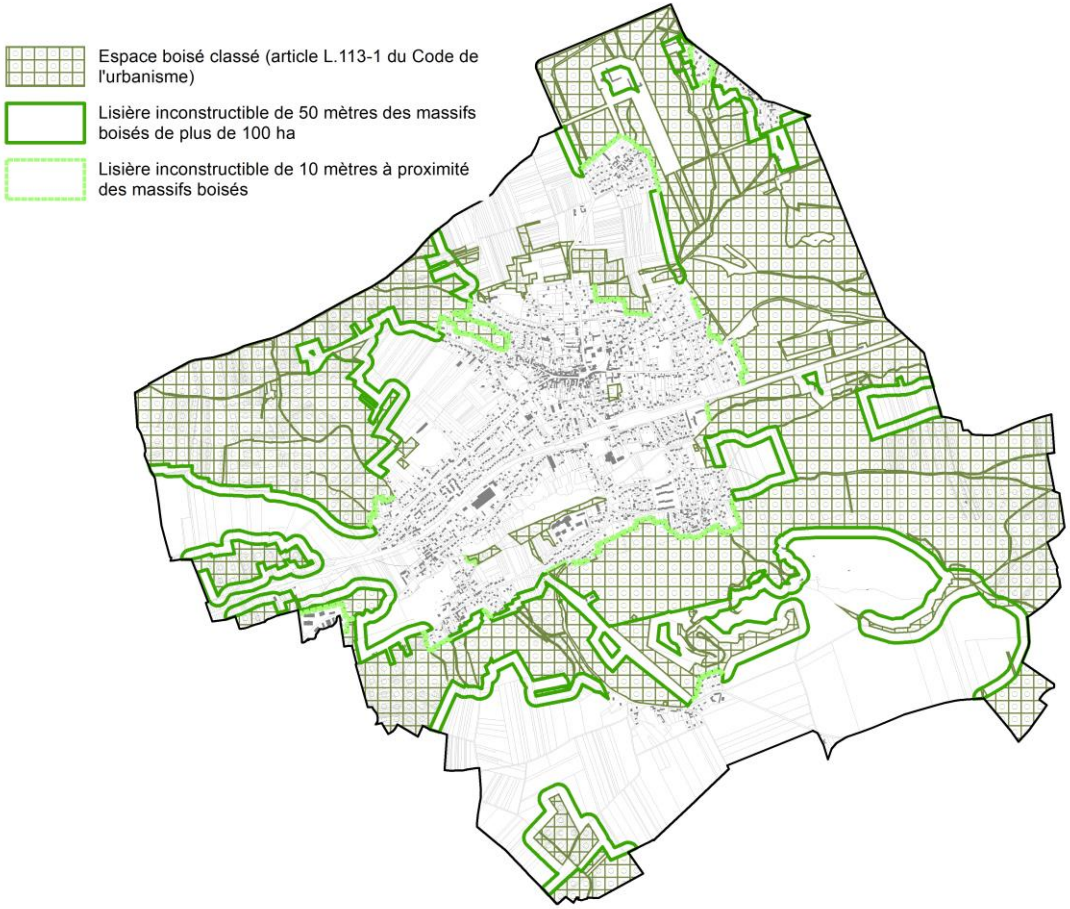
Plusieurs ruelles, sentes, venelles et chemins sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme qui vise à maintenir ce réseau piétonnier particulièrement développé à Saint-Chéron notamment dans le centre-ville, mais aussi sur l'ensemble du territoire.

PADD	Règlement	Justifications
Conserver les sentes et venelles existantes et en aménager de nouvelles dans le nouveau quartier des Champs Carrés en lien avec le réseau existant	L'édification d'un dispositif de fermeture visant à clore l'accès aux sentes, chemins, ruelles, identifiés sur le document graphique comme liaison à préserver est interdite.	Ce classement, instauré au titre de l'article L.151-38 vise à maintenir et conforter le réseau de liaisons piétonnes. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : il s'agit d'une nouvelle disposition introduite dans le PLU révisé visant à mettre en œuvre l'orientation définie dans le PADD.*



- **Les Espaces Boisés Classés**

Des EBC sont identifiés autour de la zone urbaine et forment une couronne boisée. Ils représentent 408,5 hectares. Par ailleurs des EBC sont également présents le long de l'Orge et dans les espaces agricoles.



- **Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF**

Les lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage.

Sont également identifiées sur le plan de zonage les lisières inconstructibles de 10 mètres en site urbain constitué.

<table>
<tr><th>PADD</th><th>Règlement</th><th>Justifications</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue</td><td rowspan="2">Les espaces boisés classés :
Interdiction de changer l’affectation ou le mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à la déclaration préalable.</td><td>Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l’urbanisme, interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application des dispositions de l’article L.113-1 et suivant du Code de l’urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d’arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s’agit d’une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents notamment au nord du territoire.</td></tr>
<tr><td>Évolution par rapport au PLU actuel : La délimitation des EBC est, de manière générale, sensiblement la même que celle du PLU actuel à quelques ajustements près.

La levée de 3,5 ha à proximité du Château de Baville par rapport au PLU actuel, correspond à la partie enherbée de la perspective du château de Baville (cf. image ci-jointe). Le classement en EBC n’est donc pas justifié à cet endroit pour conserver la mise en valeur du château.

Les modifications effectuées sur les secteurs NL 1, NL 2 et NL 3 sont explicitées dans les justifications des secteurs de taille et de capacité limitées.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Doivent également être préservées les lisières des bois et forêts.</td><td rowspan="2">Les lisières :
Lisières inconstructibles de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués et lisières inconstructibles de 10 mètres en sites urbains constitués</td><td>L’identification de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l’orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés. Le PLU va plus loin en protégeant également les lisières en sites urbains constitués garantissant ainsi un traitement paysager doux avec les espaces boisés.</td></tr>
<tr><td>Évolution par rapport au PLU actuel : La délimitation des lisières est identique à celle du PLU actuel, à part sur les secteurs NL 1, NL 2 et NL 3 (explicitée dans les justifications des secteurs de taille et de capacité limitées).</td></tr>
</table>

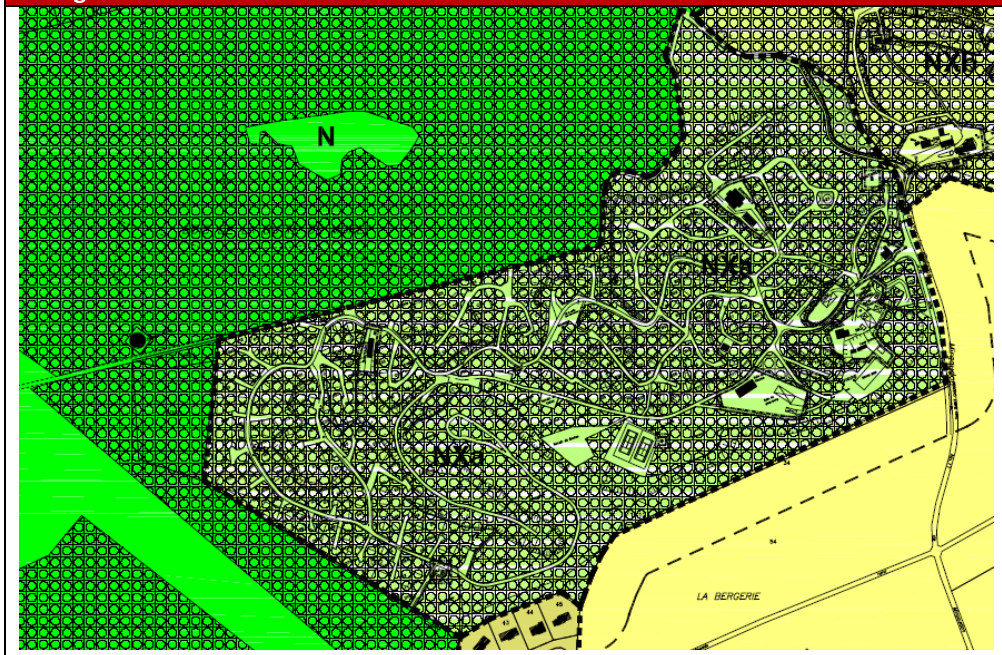
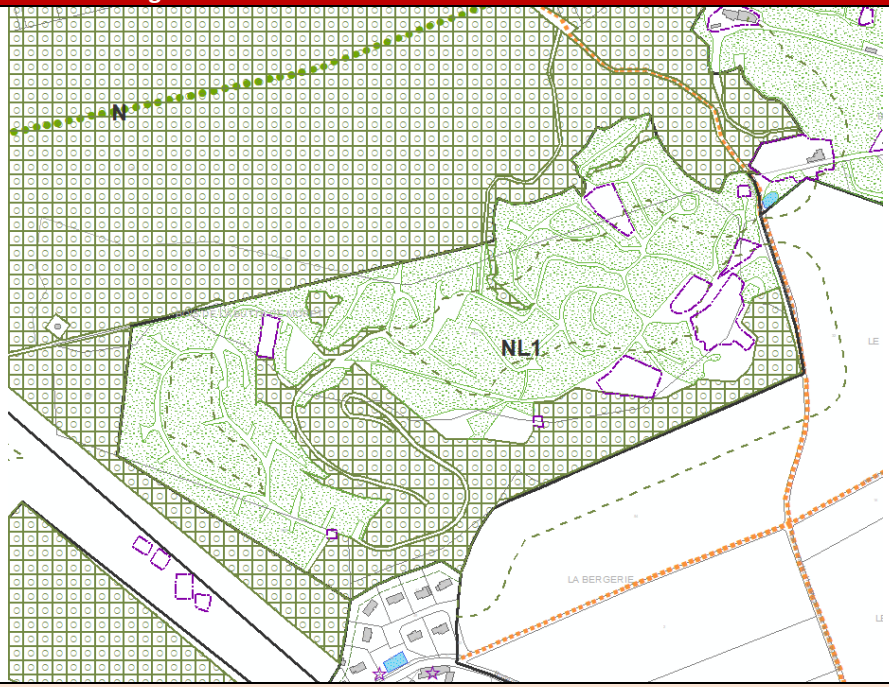
➢ **Les espaces paysagers**

Des espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils sont situés sur les zones naturelles et de loisirs NL 1 et NL2. L'explication de la délimitation des espaces est indiquée dans la justification des secteurs de taille et de capacité limitées.

PADD	Règlement	Justifications
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue	Des « *espaces paysagers* » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. « *les espaces paysagers* », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.	Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones naturelles de loisirs, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent de la trame verte mais aussi de la qualité paysagère des structures d'hébergements et de loisirs
		***Évolution par rapport au PLU actuel** : L'identification des espaces paysagers a été introduite dans le PLU révisé pour permettre une meilleure gestion des sites naturels de loisirs (NL 1 et NL 2)*

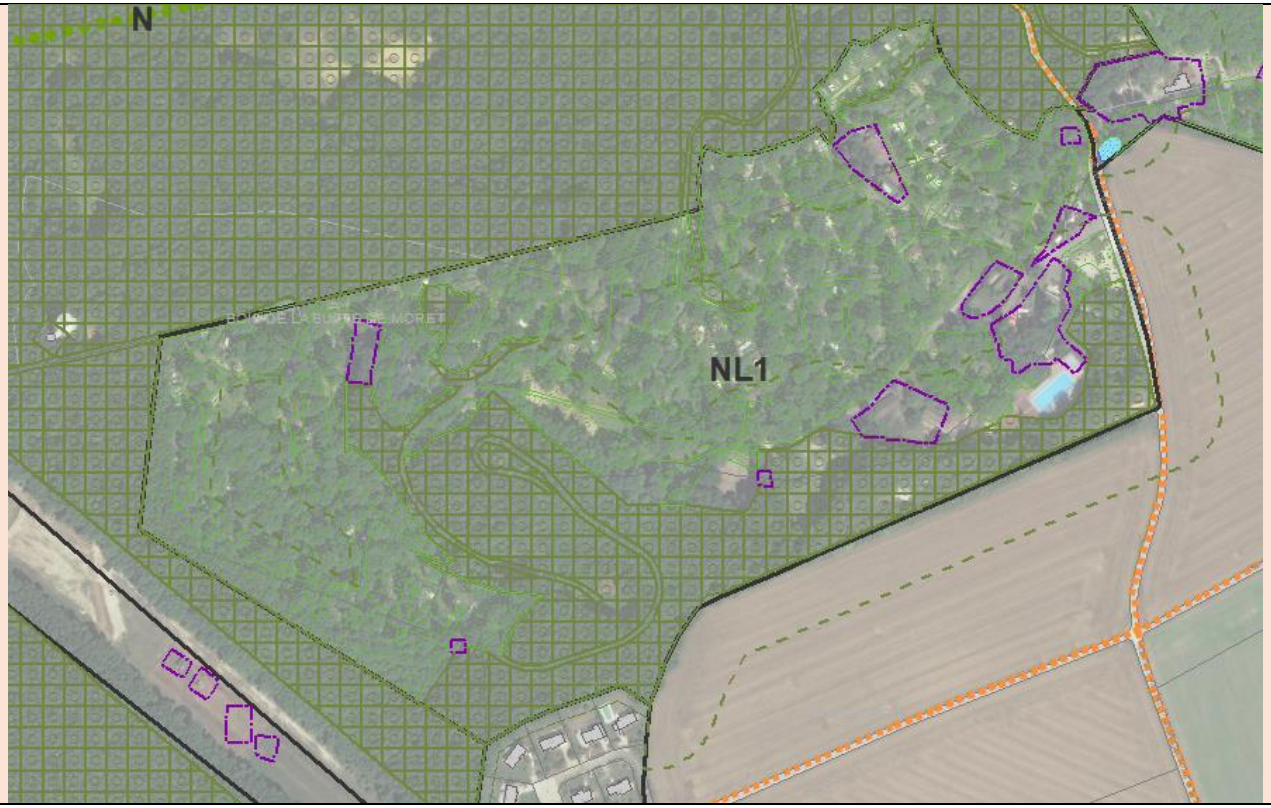
➢ **Justification de la délimitation des espaces boisés, des espaces paysagers, des lisières et des polygones d'implantation dans les secteurs de taille et de capacité limitées NL 1, NL 2 et NL 3**

Secteur NL 1

Zonage actuel	Plan de zonage révisé
	

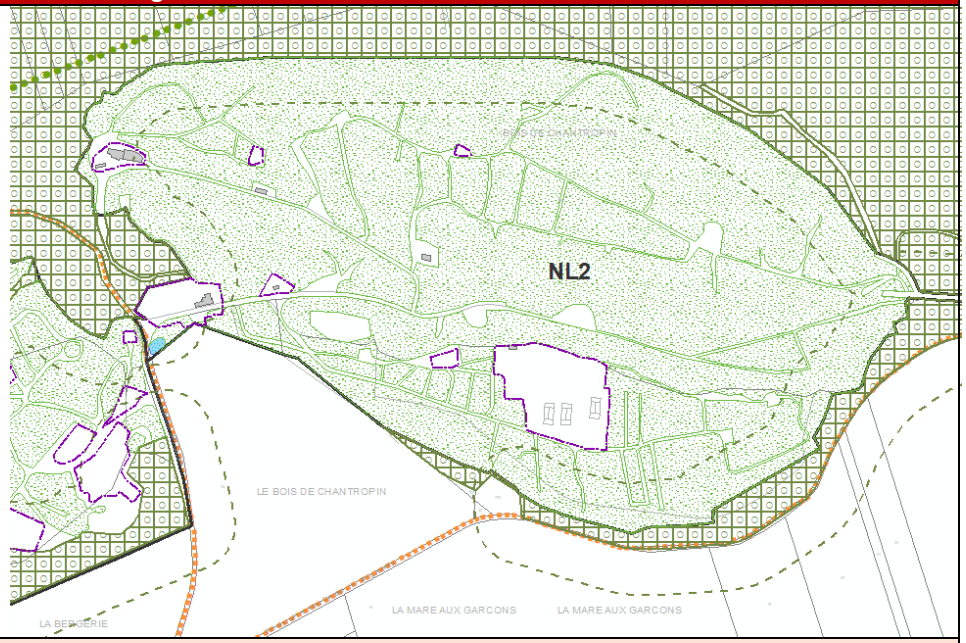
Évolution par rapport au PLU actuel :

- *La délimitation des polygones d'implantation des constructions est identique à celle du PLU actuel.*
- *L'ensemble du site hors construction a été classé dans le PLU actuel comme espace boisé classé y compris sur des espaces comprenant les emplacements pour les hébergements légers de loisirs (HLL). Cette classification n'est pas adaptée à l'intérieur du complexe touristique et rend difficile la gestion du site, une identification en espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est plus adéquate sur ces emplacements et permet de conserver le caractère naturel du site. Les espaces boisés au sud du site sont conservés en espace boisé classé.*



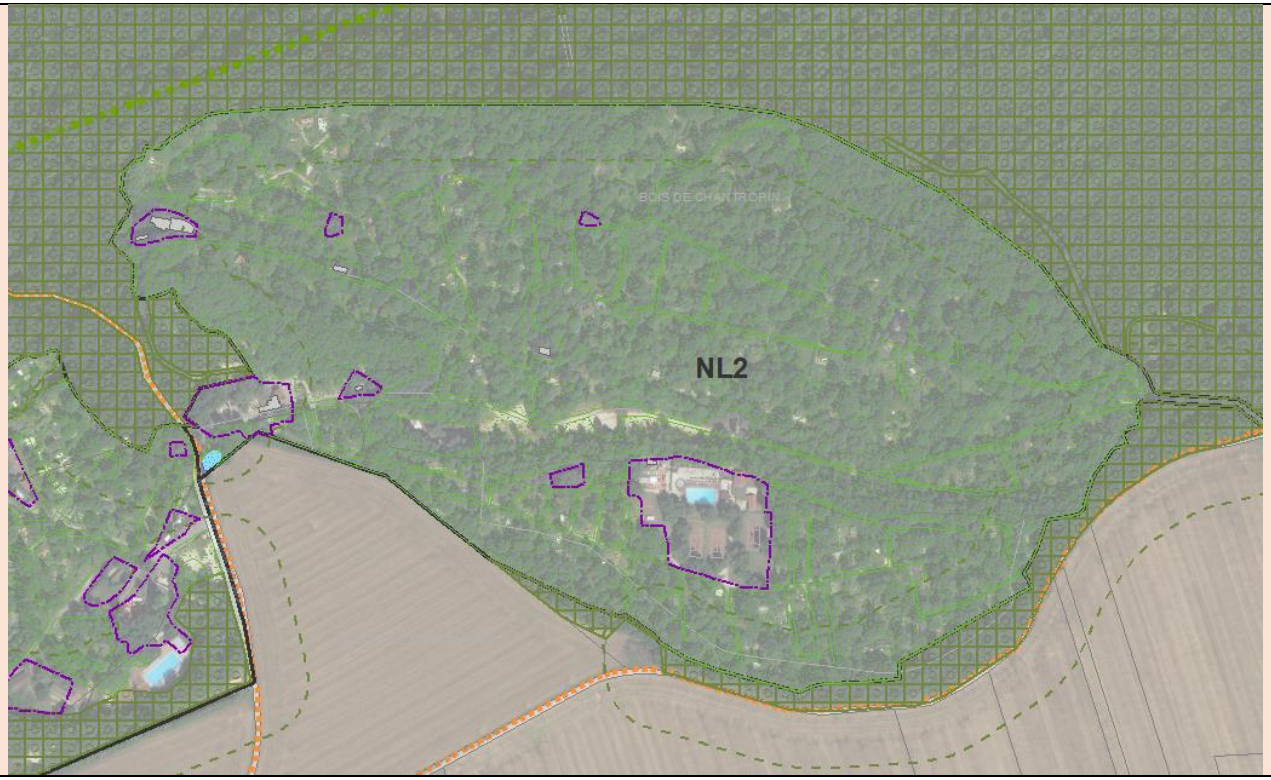
- *La lisière inconstructible du massif boisé sur une profondeur de 50 mètres a été reportée sur le plan de zonage. Des polygones d'implantation des constructions identiques au PLU actuel empiètent dans la lisière du massif boisé. Néanmoins, la délimitation de ces polygones ne peut être revue dans la mesure où ces polygones s'appuient sur des bâtiments existants (cf. image ci-contre) dans un objectif de revalorisation des installations et dans une perspective de limitation du mitage des espaces arborés et paysagés au sein du secteur NL1.*

Secteur NL 2

Zonage actuel	Plan de zonage révisé
	

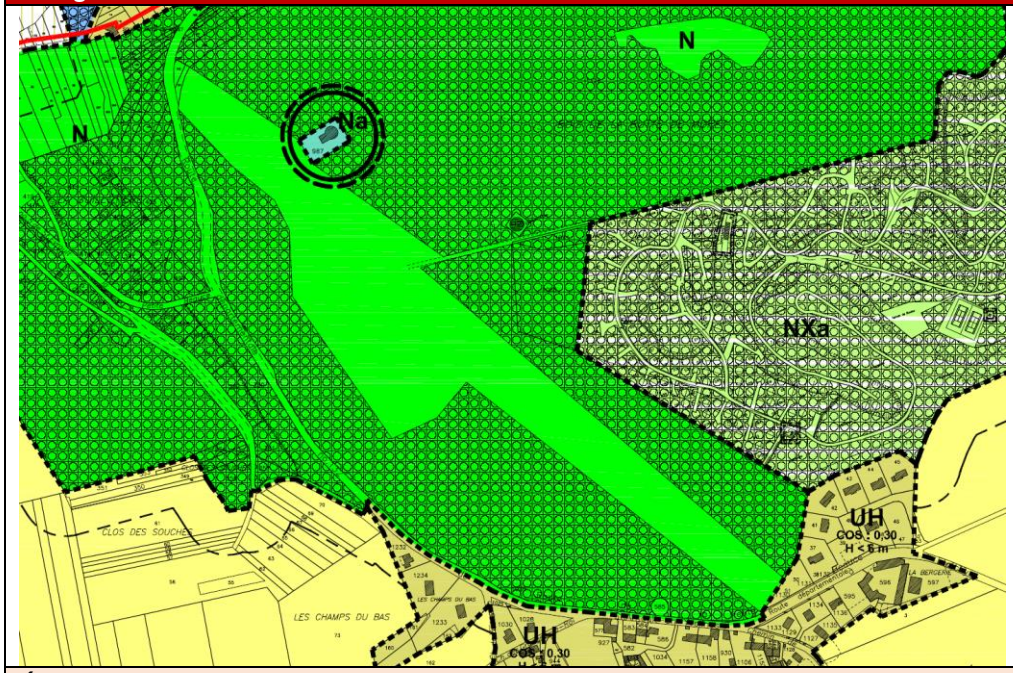
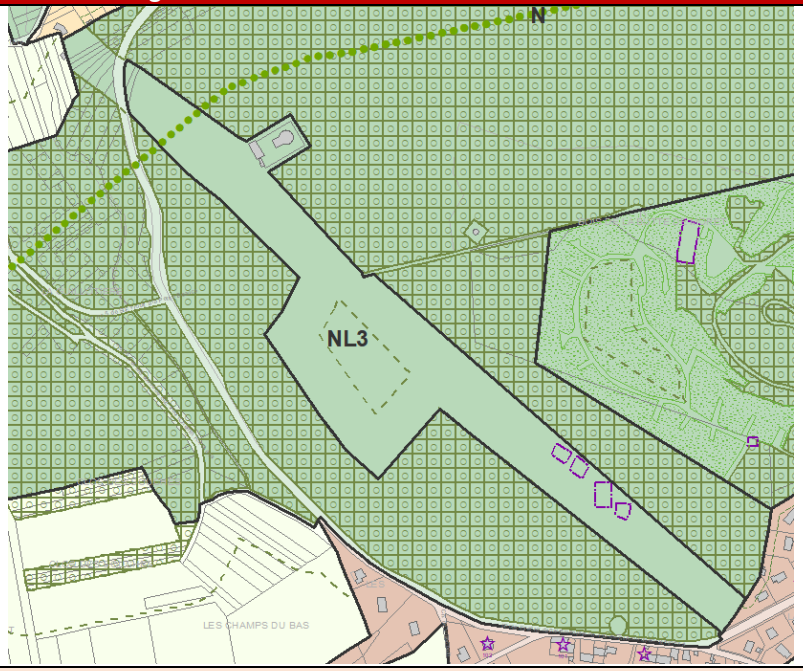
Évolution par rapport au PLU actuel :

- *La délimitation des polygones d'implantation des constructions s'appuie sur celle des polygones existants dans le PLU actuel. Seuls trois polygones sont conservés sur le bâtiment d'accueil, sur l'ancien restaurant au nord et sur l'espace salle polyvalente, piscine, tennis qui constitue le polygone le plus important en superficie. La définition du projet de rénovation du complexe touristique a été conçue en respectant plusieurs principes :*
  - *la réduction du mitage par rapport à l'implantation des constructions existantes en supprimant de petites constructions vétustes disséminées sur le site ;*
  - *la valorisation globale du site en réutilisant des espaces comprenant déjà des constructions existantes sans empiéter sur les espaces boisés.*
- *L'ensemble du site hors construction a été classé dans le PLU actuel comme espace boisé classé y compris sur des espaces comprenant les emplacements pour les hébergements légers de loisirs (HLL). Cette classification n'est pas adaptée à l'intérieur du complexe touristique et rend difficile la gestion du site, une identification en espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est plus adéquate et permet de conserver le caractère naturel du site. Une couronne boisée en limite de la zone NL 2 est conservée en espace boisé classé.*



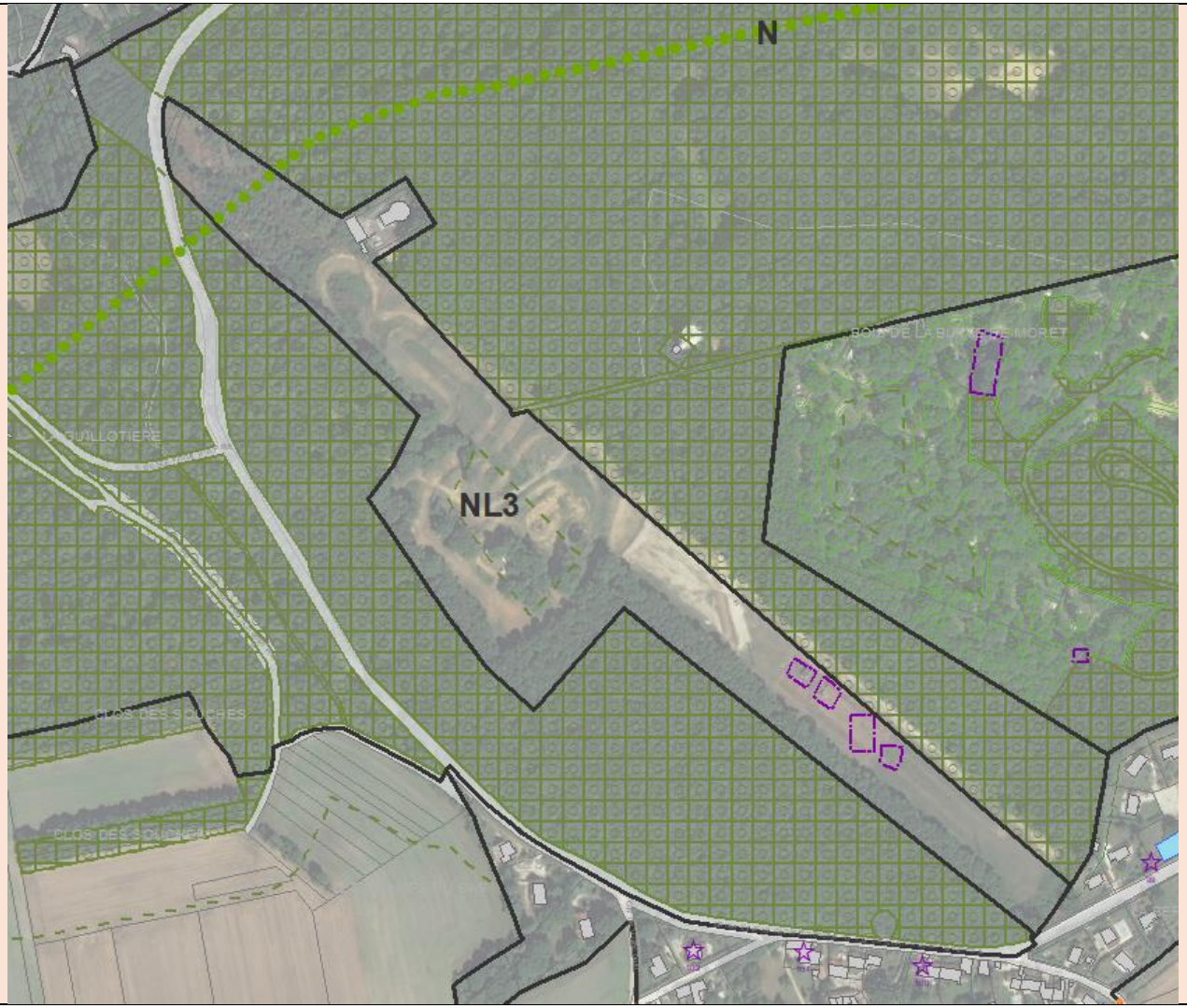
- *La lisière inconstructible du massif boisé sur une profondeur de 50 mètres a été reportée sur le plan de zonage. Des polygones d'implantation des constructions identiques au PLU actuel empiètent dans la lisière du massif boisé. Néanmoins la délimitation de ces polygones ne peut être revue dans la mesure où ces polygones s'appuient sur des bâtiments existants (cf. image ci-contre) dans un objectif de revalorisation des installations et dans une perspective de limitation du mitage des espaces arborés et paysagés au sein du secteur NL2.*

Secteur NL 3

Zonage actuel	Plan de zonage révisé
	

Évolution par rapport au PLU actuel :

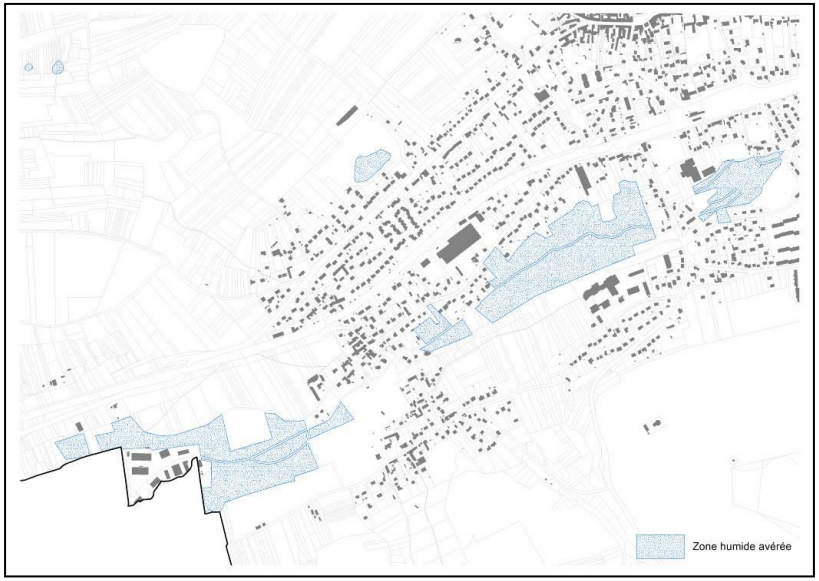
- *La délimitation des espaces boisés classés a été revue pour prendre en compte les déclassements d'EBC incompatibles avec les servitudes liées aux lignes électriques hautes tensions gérées par RTE sur la partie Nord. Ce déclassement d'EBC est de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 90kV n°1 et n°2 Juine-St Evroult conformément aux prescriptions demandées par RTE dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées.*
- *Des polygones d'implantation des constructions ont été délimités pour prendre en compte des constructions existantes comprenant un kiosque d'accueil, des box pour chevaux et des toilettes sèches. Ces constructions sont implantées sous les lignes électriques à haute tension.*



- *Les polygones d'implantation des constructions empiètent dans la lisière du massif boisé. Néanmoins la délimitation de ces polygones ne peut être revue dans la mesure où ces polygones s'appuient sur des bâtiments existants (cf. image ci-contre) dans un objectif de revalorisation des installations et dans une perspective de limitation du mitage des espaces arborés et paysagés au sein du secteur NL3.*
- *La lisière inconstructible du massif boisé sur une profondeur de 50 mètres a été reportée sur le plan de zonage.*

Les zones humides avérées

Des zones humides avérées sont repérées sur le plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles sont situées le long de l'Orge, autour de l'étang de la Juinière ou encore dans le Bois Martin où l'on trouve des mares. La délimitation de ces zones s'appuie sur le recensement des zones humides réalisé par la DRIEE. Il s'agit des zones humides de classe 2, dont le caractère humide ne présente pas de doute.



PADD	Règlement	Justifications
La protection de la trame bleue **La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles**	Des « *zones humides* » identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérées sur le plan de zonage. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits : - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.	Ces zones doivent être protégées car elles sont d'une part supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ont aussi un rôle dans la gestion des inondations. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : L'identification des zones humides a été introduite dans le PLU révisé pour permettre une meilleure protection de ces milieux.*

PADD	Règlement	Justifications
	Le pétitionnaire devra : 1- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) 2- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) 3- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets, …) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, …) en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation des zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, …) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue.	

➢ **Les éléments de patrimoine**

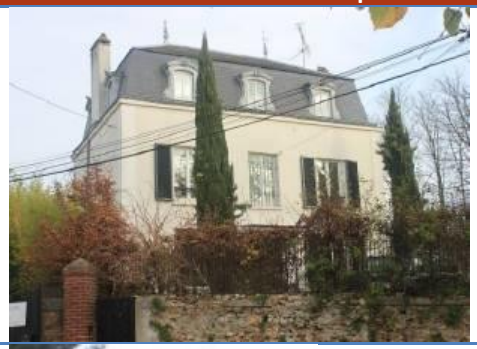
Plusieurs constructions ou ensembles de constructions sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Une liste présentée en annexe du présent document définit les caractéristiques de chaque élément de patrimoine repéré pour des motifs d'ordre historique et architectural. Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme					
N°	**Élément repéré et adresse**		**N°**	**Élément repéré et adresse**	
1		**La salle d'Orgery** Rue Bouillon Lagrange Longère en pierre enduite Toiture en tuiles	**2**		**Le mur de l'école maternelle centre** 10, rue Bouillon Lagrange Mur en pierre meulière et brique
3		**Maison** 3, rue Bouillon Lagrange Maison traditionnelle en pierre enduite Toiture en tuiles	**4**		**Le presbytère** 1, rue Bouillon Lagrange Maison de maître enduite et brique Toiture en ardoise

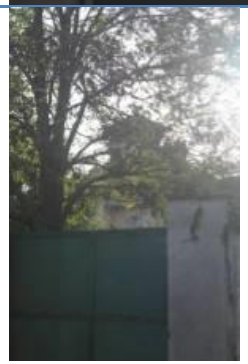
Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
5	**Maison** 45, rue Charles de Gaulle Maison traditionnelle de village enduite Toiture en ardoise	**6**	**Prison** 22, rue Charles de Gaulle Porte en bois et autres traces de l'ancienne prison dans le centre-bourg
7	**Maison** 16, rue Céleste Boursier Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**8**	1, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en ardoise
9	**Maison** 3, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**10**	**Maison** 7, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
11	**Maison** 9, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	12	**Maison** 11, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise
13	**Maison** 13, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	14	**Maison** 15, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise
15	**Maison** 52, rue des Mares Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	16	**Lavoir,** entre le 44 et le 46, rue des Mares Lavoir en pierre Toiture en tuiles

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
17	**Maison** 28, rue des Mares Maison traditionnelle de village en pierre Toiture en tuile	**18**	**Maison** 3, rue Aristide Briand Ancien entrepôt
19	**Maison** 2 bis, rue Aristide Briand Maison en meulière Toiture en tuile	**20**	**Maison** 4, rue Aristide Briand Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise
21	**Maison** 6, rue Aristide Briand Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	**22**	**Maison** Impasse Vauvilliers Maison de maître en meulière Toiture en ardoise
23	**Maison** 3, avenue de la gare	**24**	**Maison** 5, avenue de la gare

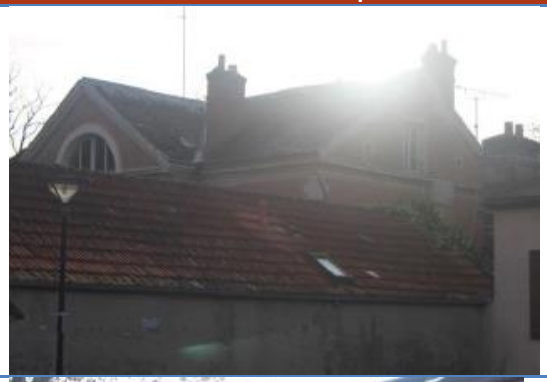
Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
	 Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée		Maison de maître en meulière Toiture en ardoise
25	**Maison** 8, avenue de la gare Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	26	**Maison** 9, place de la gare Maison de maître enduite Toiture en ardoise
27	**La gare,** Place de la gare Bâtiment de style bourgeois Toiture en ardoise	27b	**Maison** 5, place de la gare Maison en brique Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
28	**Maison** 11, rue des Herbages Maison de maître en brique Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**29**	**Maison** 25, rue des Herbages Maison en meulière Toiture en tuile
30	**Maison** 15, rue Gabreau Maison en meulière Toiture en tuile	**31**	**Maison** 5, rue Gabreau Maison en meulière Toiture en tuile
32	**Maison** 3, rue Gabreau Maison en meulière Toiture en tuile	**33**	**Maison** 1, rue Gabreau Maison en meulière Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
34	**Maison** 1, route de Paris Maison en meulière Toiture en ardoise	**35**	**Maison** 5, route de Paris Maison en meulière Toiture en ardoise
36	**Maison** 7, route de Paris Maison en meulière Toiture en tuile	**37**	**Maison** 4, route de Paris Maison en meulière Toiture en tuile
38	 **Maison** 33, rue Lamoignon	**39**	**Maison** 27, rue Lamoignon Maison de maître en meulière Toiture en tuile Auvent surmontant la porte d'entrée

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
40	**Maison** 25, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en tuile Auvent surmontant la porte d'entrée	**41**	**Maison** 23, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée
42	**Maison** 21, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**43**	**Maison** 15, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
44	**Maison** 13, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise	**45**	**Maison** 11 bis, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée
46	**Annexe** 11, rue Lamoignon Annexe en pierre Toiture en tuile	**47**	**Maison** 9, rue Lamoignon Maison enduite et en brique Toiture en ardoise
48	**Maison** 9, rue Lamoignon Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**49**	**Maison** 7, rue Lamoignon Maison de maître enduite Toiture en ardoise
50	**Maison** 5, rue Lamoignon	**51**	**Maison** 2, ruelle Pajadon

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
	 Maison de maître enduite Toiture en ardoise		Bâtisse rurale en pierre Toiture en tuile
52	**Maison** 1, rue Charles de Gaulle Maison de ville mitoyenne et à l'alignement Toiture en ardoise	53	**Maison** 4, place Edmond Vian Maison en meulière Toiture en tuile
54	**Maison** 10 Rue Paul Payenneville Maison en meulière Toiture en tuile	55	**Maison** 19 Rue Paul Payenneville Maison en pierre meulière et brique Toiture en ardoise

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
56	**Maison** 12 bis Rue Paul Payenneville Maison de maître en meulière Toiture en ardoise	**57**	**Maison** 16 Rue Paul Payenneville Maison en meulière Toiture en ardoise
58	**Maison** 23, Rue Paul Payenneville Maison en meulière Toiture en tuile	**59**	**Maison** 27, Rue Paul Payenneville Maison en meulière Toiture en tuile
60	**Maison** 29, Rue Paul Payenneville Maison en meulière Toiture en tuile	**61**	**Maison** 2, rue du Castel Joly Maison en pierre et éléments en brique Toiture en ardoise

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
62	**Maison** 9 et 9bis, route de Rambouillet Maison en pierre et enduite Toiture en ardoise	**62b**	**Le Vieux cimetière** Route de Rambouillet
62 c	**La vierge,** chemin du marais	**63**	**Maison** 16, route de Rambouillet Maison en meulière Toiture en tuile
64	**Maison** 2 rue Henri Louin Maison en meulière Toiture en tuile	**65**	**Maison** 4, rue Henri Louin Maison en meulière et enduite Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
66	**Maison** 15, rue Bouillon Lagrange Maison rurale à l'alignement, enduite Toiture en ardoise	67	**Maison** 19, rue Bouillon Lagrange Maison en meulière Toiture en tuile
68	**Maison** 21, rue Bouillon Lagrange Maison en meulière Toiture en tuile	69	**Maison** 25, rue Bouillon Lagrange Maison en meulière Toiture en tuile
70	**Maison** 23, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile	71	**Maison** 25, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
72	**Maison** 31, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en ardoise	73	**Maison** 28, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile
74	**Maison** 30, avenue de Dourdan Maison enduite et pierre Toiture en tuile	75	**Maison** 32, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile
76	**Maison** 34, avenue de Dourdan Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	77	**Étang de la Juinière** 7 Lotissement le Clos de l'Étang

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
78	**Maison** 49, avenue de Dourdan Maison en meulière Toiture en tuile	79	**La sous-station** 44 bis, rue Richard Vian Sous-station électrique du XXème siècle Brique et fer Baies vitrées cintrées
80	**Maison** 36, rue Richard Vian Maison en meulière Toiture en tuile	81	**Maison** 18, impasse du Cresson Corps de ferme et dépendances enduits et pierre Toitures en tuile
82	**Lavoir** 6, rue du Coteau-Sud Lavoir en pierre Toiture en tuiles	83	**Maison** 3, impasse des fleurs Maison en pierre Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
84	 **Le prieuré** 16-18, route de Blancheface, Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise Auvent surmontant la porte d'entrée	**84 bis**	 **Puits** 13, route de Blancheface
85	 **Maison, pigeonnier et mare** 1A route d'Étampes Maison de maître en brique Toiture en ardoise	**86**	 **Maison** 18, route d'Étampes Maison en meulière Toiture en ardoise

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
87	**Maison** 20, route d'Étampes Maison en meulière Toiture en tuile	**88**	**Service des eaux** 30, route d'Étampes Bâtiment en meulière
89	**Maison** 23, rue Chantropin Maison en meulière Toiture en tuile	**90**	**Maison** 34, rue des Carrières Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en tuile
91	**Moulin des herbages** Chemin des Herbages Ensemble remanié au XIXème siècle, formé de deux corps de bâtiments qui se font face et séparés par une cour pavée en grès	**92**	**Maison** 2, sente du Carrefour Maison rurale en pierre Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
	Toiture en tuile		
93	**Lavoir** 5, rue du Petit Baville Lavoir en pierre Toiture en tuiles	94	**Maison** 11, sente du Carrefour Maison rurale en pierre Toiture en tuile
95	**Maison** 20, rue du Petit Baville Maison rurale en pierre Toiture en tuile	96	**Maison** 24, rue du Petit Baville Maison rurale en pierre Toiture en tuile
97	**Maison** 52, rue Bouillon Lagrange Maison rurale en pierre Toiture en tuile	98	**Corps de ferme** 64, route de la Petite Beauce Corps de ferme, granges et dépendances Pierre Toiture en tuiles
99	**Puit** 59, route de la Petite Beauce Puit en pierre du Moyen-Âge	100	**Maison** 50, Cour de la Petite Beauce Maison rurale en pierre

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	Élément repéré et adresse	N°	Élément repéré et adresse
	Calotte conique		Toiture en tuile
101	**Maison** 42, route de la Petite Beauce Maison rurale en pierre Toiture en tuile	102	**Maison** 2, Chemin des Granges Le Roi Maison rurale en pierre Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
103	 **Maison** 4, chemin de la Chaumette	**104**	 **Maison** 39, rue de la Rémarde Maison de maître enduite, en pierre et grès Toiture en ardoise
105	 **Maison** 23, rue de la Rémarde Maison rurale en pierre Toiture en tuile	**106**	 **Maison** 12, rue de la Rémarde Maison rurale en pierre Toiture en tuile

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Élément repéré et adresse**	**N°**	**Élément repéré et adresse**
107	 **Maison** 10, rue de la Rémarde Maison rurale en pierre Toiture en tuile	**108**	 **Maison** 1, allée des Châtaigniers

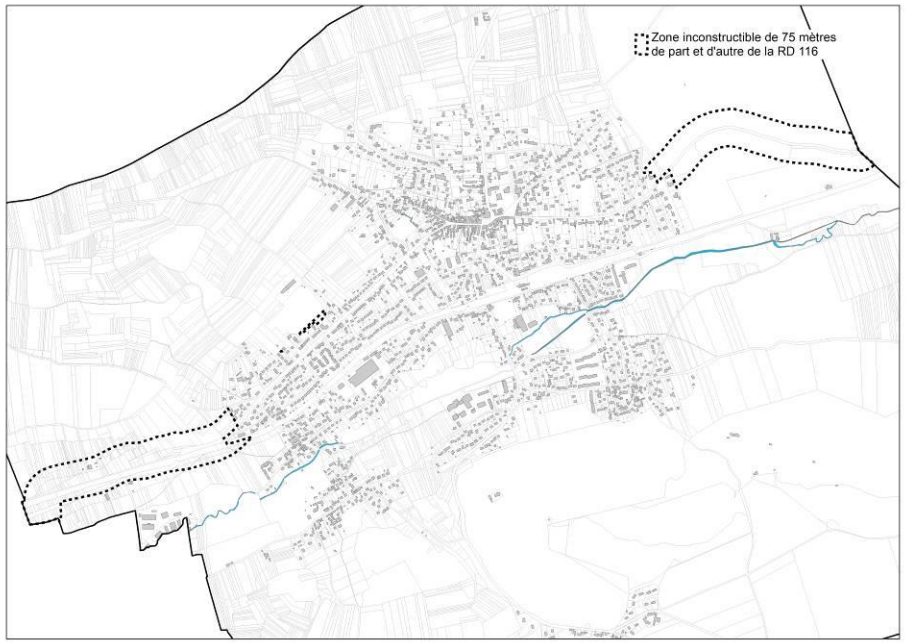
➢ **Les corridors écologiques**

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme au niveau de l'Orge et entre les massifs boisés du nord au sud situés aux extrémités Est et Ouest du territoire.

PADD	Règlement	Justifications
Préserver et mettre en valeur les corridors écologiques présents sur le territoire	***Les corridors écologiques :*** Les « corridors écologiques » identifiés sur le document graphique, ne doivent pas être soumis à une quelconque modification susceptible de porter atteinte à la continuité écologique. Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la petite faune.	Les corridors écologiques sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement qui s'y applique a pour objectif de maintenir et préserver la qualité écologique de ces corridors. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: L'identification des corridors écologiques reprend celle des continuités identifiées dans la carte de synthèse du PADD. Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques.*

➢ **Les bandes d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme**

Des bandes d'inconstructibilité liées à des voies classées « voie à grande circulation » sont identifiées au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au niveau de la RD 116 sur l'ensemble de son linéaire. Ces bandes d'une largeur de 75 m de l'axe des voies sont inconstructibles en dehors des secteurs urbanisés. L'inconstructibilité peut être modulée ou levée sous réserve d'une étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.



PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire **Valoriser les entrées du centre-bourg**	***Les bandes d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 :*** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Toutefois, des dispositions différentes (article L.111-8) peuvent être appliquées si elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.	Ces bandes concernent la RD 116 sur l'ensemble de son linéaire traversant Saint-Chéron en dehors des espaces urbanisés. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : L'identification des bandes d'inconstructibilité a été omise dans le PLU actuel, celles-ci sont rétablies en zone agricole et naturelle.*

➢ **Les linéaires commerciaux au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme**

Des linéaires commerciaux sont identifiés le long de la RD 116, au niveau de la moyenne surface et dans le centre-ville ainsi qu'en vis-à-vis de la gare. Il s'agit de linéaires commerciaux existants.

PADD	Règlement	Justifications
Conforter les commerces de proximité du centre-bourg, autour de la gare et le long de la RD 116	Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces en logement est interdit le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage	Cette disposition a été mise en place afin de garantir le maintien de la vocation d'activités économiques et notamment commerciales de ces linéaires, dans un objectif de confortation du pôle de centralité constitué par le centre-ville et la gare. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : Il s'agit d'une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU révisé.*

Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Île-de-France après examen au cas par cas a été rendue par courrier en date du 12 avril 2017. Elle soumet la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale a donc été réalisée. Celle-ci complète le rapport de présentation, il s'agit du document « 2.3. Evaluation environnementale » du présent PLU. L'objectif de cette dernière est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Les indicateurs de suivi

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

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

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

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

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	<u>Superficie des zones</u> Zones U : 208,1 ha Zone AU : 12,1 ha Zone A : 344,7 ha Zone N : 521,4 ha Zone NL : 69,2 ha	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore…)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	5 arrêtés d'état de catastrophe naturelle (1982, 1983, 1988, 1990, 1999	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	5 018 habitants en 2015 2,5 personnes par ménage Vacance: 6,4 % Moyenne de constructions : 17 logements / an (2007 à 2012)	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans	2 100 logements environ dans les zones urbaines.	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
	les zones urbaines			
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Évolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Crèche de 67 berceaux (86 demandes refusées en 2015) Effectifs scolaires : environ 170 élèves en maternels et 305 en élémentaires (2015) Collège : environ 721 élèves.	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	934 emplois en 2012, taux d'emploi de 70,7 % 49 commerces	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou	inconnu	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
	déploiement du réseau en mètres linéaires			
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	RD 116 : 8 948 véhicules/jour, dont 4% de poids lourds RD 232 : 3 212 véhicules/jour, dont 3,5% de poids lourds RD 216 : 2 002 véhicules/jour, dont 2,6% de poids lourds	CD 91	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	<u>Stationnement recensé</u> -Allée du Pont de Bois : 43 places -Gare : 136 places -Gymnase - Espace les Closeaux : 45 places -Mairie : 26 places -Poste : 43 places -Place Ciceri : 13 places -Place Edmond Vian : 35 places -Place de l'Eglise : 13 places -Rue Guillemard : 13 places -Rue Racary : 65 places -Ruelle de l'Eglise de Felix : 37 places	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
		-Sente des Sablons : 42 places		
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	inconnu	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	83% de l'année de pollution très faible à faible	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	1,77 1 SEVESO (OM Group) 0 ICPE 5 sites BASOL 12 sites BASIAS	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Évolution du nombre de déchets récoltés et traités	inconnu	Syndicat	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	41 km de réseaux Rendement du réseau : 96,3 % 261 112 m3 vendus en 2013	Gestionnaire du réseau ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU)	411 espèces végétales 56 espèces animales 2 espèces protégées et 6 menacées (INPN)	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	inconnu	Commune DDT 91	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau	inconnu	Gestionnaire du	Annuelle

Variable	Indicateur	Etat initial	Source	Périodicité
	d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation		réseau	
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	inconnu	ADEME et Commune	Annuelle