



# Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.3 Évaluation environnementale

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 janvier 2023





## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>                    | <b>5</b>  |
| 1. Le contexte réglementaire.....  | 7         |
| 2. Le contenu du document .....  | 9         |
| <b>II. CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN .....</b> | <b>11</b> |
| 1. Les enjeux environnementaux du territoire .....   | 13        |
| 2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU .....                 | 21        |
| 3. Analyse de projets non subordonnés au PLU .....   | 59        |
| <b>III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>  | <b>67</b> |



# I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. Le contexte réglementaire

**La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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 de révision du PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale a répondu par courrier en date du 30 juin 2017 que la révision du PLU était soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. La demande d'examen au cas par cas a été reçue et considérée comme complète le 3 mai 2017.

**L'article R104-11 entré en vigueur le 16 octobre 2021** modifie la procédure d'évaluation environnementale. Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur élaboration ;
- De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.



## 2. Le contenu du document

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**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

*1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme** et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;*

*4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). À l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

L'objectif de cette évaluation 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.



## **II. CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Le diagnostic territorial et état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du rapport de présentation du PLU a déjà permis d'identifier les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit donc là d'une présentation des principaux enjeux de l'état initial de l'environnement considérés comme significatifs dans le cadre de cette évaluation et localisés principalement sur les zones de projet.

# 1. Les enjeux environnementaux du territoire

Le diagnostic a permis d'identifier les enseignements et enjeux suivants :

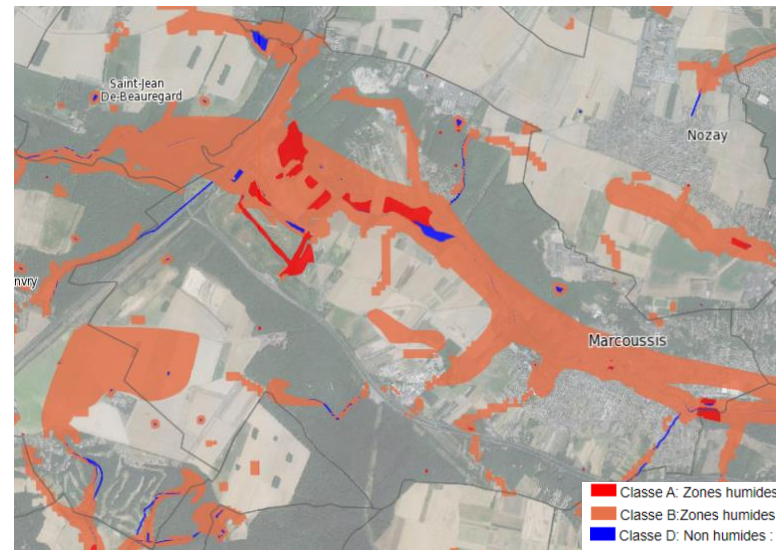
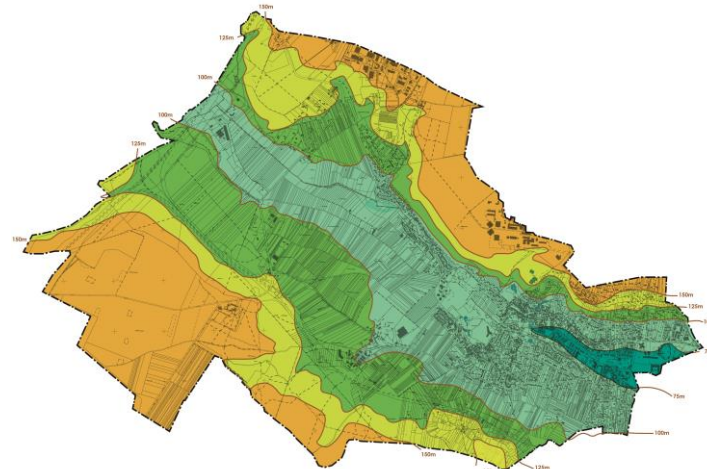
## Géographie physique

### Un relief qui a déterminé l'organisation territoriale :

- Le territoire s'inscrit dans l'ensemble géographique composé par les plateaux du Hurepoix
- Le territoire est traversé par la Sallemouille d'Ouest en Est sur le territoire communal, créant la large vallée fertile et humide. Au nord et au sud, les coteaux constituent les limites physiques de la vallée
- La topographie varie de 170 m (le point le plus haut situé dans la plaine du Déluge au sud-ouest du territoire), à 71 m pour le point le plus bas (l'exutoire de la Sallemouille près du CNR). Soit près de 100 m de dénivelé. Cela offre des vues remarquables vers le clocher, la tour de Montlhéry, la plaine agricole.

### Un réseau hydrographique dominé par la Sallemouille, accompagné de zones humides :

- La Sallemouille traverse l'ensemble de la commune du nord-ouest au sud-est.
- Le cours d'eau est progressivement remis en état permettant d'améliorer la biodiversité.
- Des étangs et plans d'eau se trouvent dans la vallée (étang des Arrachis, le petit étang).
- Une grande partie de la vallée de la Sallemouille constitue une vaste zone humide : elles se retrouvent autour du grand étang et du bassin du gué, mais aussi du ruisseau de l'étang et des petits rus non pérennes qui drainent les coteaux



## Les espaces naturels

### Une trame verte développée :

- Des terres agricoles (Plaine de Beauvert et plaine du Déluge) céréalières et maraîchères
- De vastes coteaux boisés (Bois des Carrés, Bois du Déluge, le Grand Parc, Bois des Chameaux)
- 3 parcs publics
- Quelques alignements d'arbres
- Le végétal et les jardins, ainsi que les espaces verts publics contribuent à la trame verte du territoire
- De nombreux espaces non bâtis en culture ou en friches herbacées ou arbustives

### Plusieurs éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE :

- Un corridor fonctionnel de la trame boisée
- Deux corridors à fonctionnalité réduite de la trame boisée
- Un corridor à fonctionnalité réduite de la trame herbacée dans la plaine agricole
- Un corridor fonctionnel de la trame herbacée
- Un secteur riche en mares et mouillères

### Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :

- La forêt de Marcoussis et celle au sud de la Francilienne sont recensées comme espaces naturels sensibles, ainsi que quelques espaces agricoles, dont une partie en zone de préemption déléguée à la commune
- Une dizaine d'espèces protégées recensées
- Des outils de politique foncière mis en place pour la protection des espaces agricoles et naturels, tels que le PRIF



## Le paysage et le patrimoine

Marcoussis appartient à la région naturelle des plateaux du Hurepoix.

### Plusieurs unités paysagères :

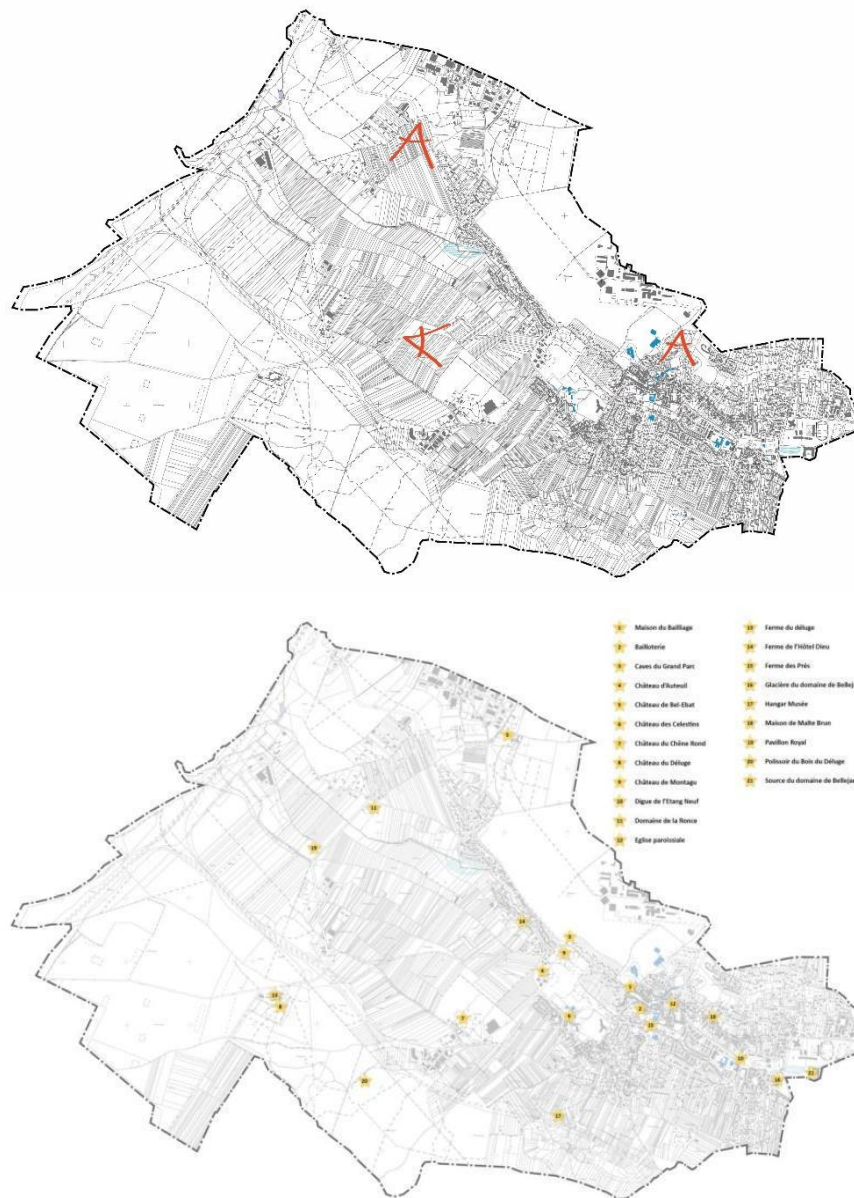
- Plaines agricoles et Beauvert et la plaine du Déluge
- Les espaces boisés en coteaux
- Le site de la vallée

### Plusieurs vues remarquables sur le territoire :

- vue sur la Tour de Montlhéry (depuis la route de Beauvert et depuis la rue de Montlhéry, en entrée de ville)
- vue sur l'espace agricole depuis l'entrée de ville ouest (carrefour RD 446 /RD 3)
- vue depuis la côte de l'Escargot vers le village
- vue sur Saint-Jean de Beaugard

### Un patrimoine bâti reconnu :

- L'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine inscrite par arrêté du 17 décembre 1965
- Le château de Montagu classé par arrêté du 9 juillet 1984 et dont les caves voutées ont été inscrites par arrêté du 21 décembre 1984
- Le pavillon royal classé par arrêté du 26 novembre 1968



## Les risques et les nuisances

### La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

- La qualité de l'air est bonne (4 jours par an classés de mauvais à très mauvais).

### Des nuisances sonores importantes

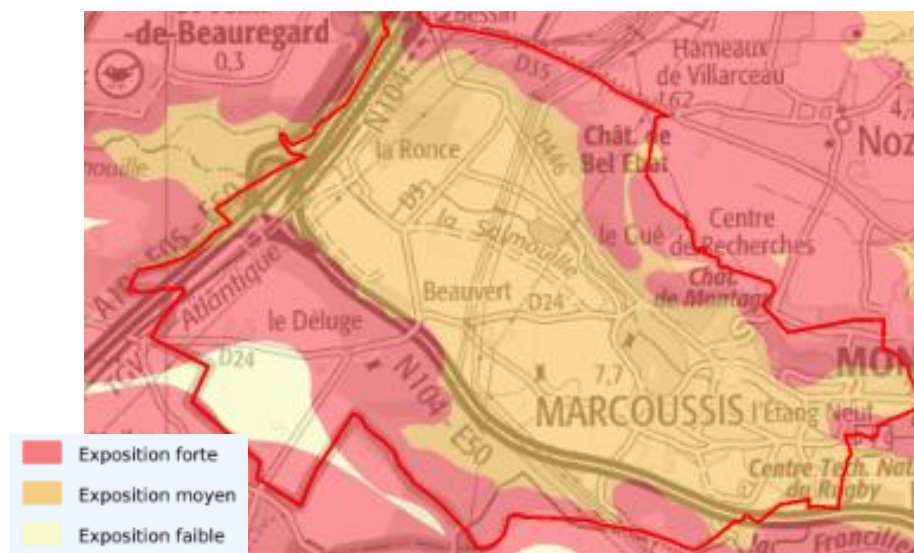
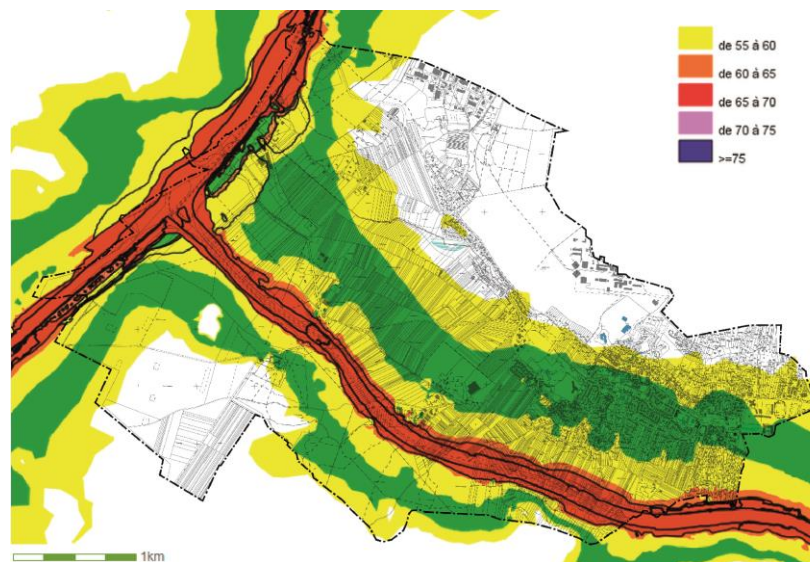
- A10, RN118, RN104 en catégorie 1.
- RD 446 en catégorie 3 et 4.
- Des nuisances liées à la proximité de l'aéroport d'Orly.

### Des risques naturels relativement faibles

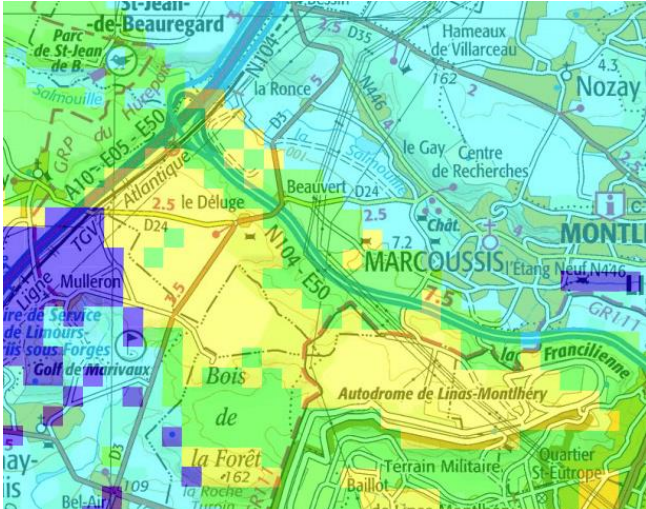
- Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, identifié par le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille
- Aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort
- Une carrière pour l'extraction de minerai qui ne génère pas de nuisance pour les habitants
- Un risque de remontée de nappe important dans la partie urbanisée lié à une nappe sub-affleurante

### Des risques technologiques peu importants

- Transport de matières dangereuses (routier : A10, Francilienne, et RD 446, 24, 35 et 3, dans une moindre mesure, canalisation gaz et d'hydrocarbures) mais concernant peu de zones urbaines
- 23 sites Basias
- Aucun site ou sol pollué recensé dans la base de données Basol
- 8 ICPE





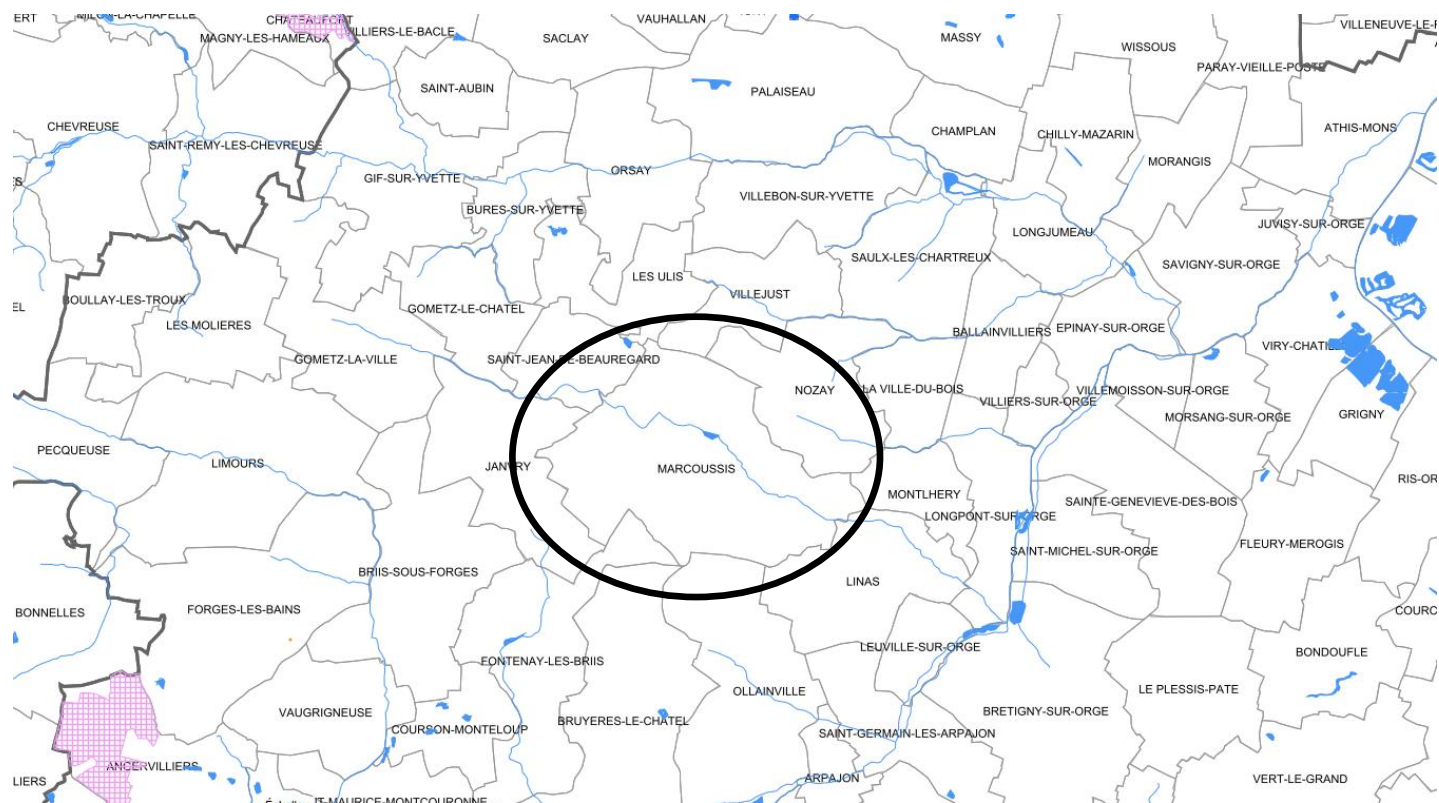
|   |  |
|---|--|
| <p><b>Les réseaux urbains</b></p> <p><b>Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les zones urbaines desservies en eau potable</li> <li>• Une eau potable de bonne qualité</li> </ul> <p><b>Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau séparatif sur le territoire</li> </ul> <p><b>Déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion par la CPS et le SIREDOM</li> <li>• Usines de traitement des déchets implantées à Vert-le-Grand et Limours (pour les déchets verts)</li> </ul> |  |
| <p><b>Les énergies renouvelables</b></p> <p><b>Des potentiels limités sur le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un potentiel géothermique faible à fort selon les secteurs (carte ci-contre)</li> <li>• Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE)</li> <li>• Un potentiel photovoltaïque peu exploité</li> </ul>  |  |

| Atouts   | Faiblesses   | Enjeux   |
|--|--|--|
| <b>La géographie physique</b>  |  |  |
| Un réseau hydrographique bien développé<br>Climat doux et favorable  | Une nature géologique source de risques naturels   | Limitier l'urbanisation à proximité des reliefs importants ou la géologie est la plus propice aux mouvements de terrain  |
| <b>Paysage, biodiversité et trame verte et bleue</b>   |  |  |
| Un relief important offrant des paysages et des vues intéressantes<br><br>Des surfaces naturelles et agricoles importantes<br><br>Des zones humides avérées présentes à proximité de la Sallemouille<br><br>Une trame verte et bleue très développée avec la présence de plusieurs sous trames écologiques<br><br>Des cônes de vues à conserver<br><br>Un patrimoine bâti important et reconnu | Des obstacles anthropiques entravent le fonctionnement de la TVB<br><br>Une consommation d'espaces naturels et agricoles liée aux projets<br><br>Risque de banalisation des paysages et des constructions liés aux projets   | Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte<br><br>Conserver les biotopes et biocénoses associés<br><br>Valoriser la TVB, les unités paysagères<br><br>Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions<br><br>Mise en valeur du patrimoine bâti<br><br>Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles |
| <b>Risques et nuisances</b>  |  |  |
| Bonne qualité de l'air<br>Pas d'ICPE<br>Pas de sites BASOL<br>Pas de contrainte liée à l'exploitation de carrières   | Exposition importante aux nuisances sonores (routières, aérienne)<br><br>Risque d'inondation repéré par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille<br><br>Risque important de remontée de nappe<br><br>Risque de retrait et gonflement des argiles moyen à fort notamment sur la partie urbanisée<br><br>Plusieurs axes de transports de matières dangereuses | Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique<br><br>Mesures en faveur de la qualité de l'air (pistes cyclables, transport en commun ...)<br><br>Des études préalables avant construction sur les sols argileux<br><br>Conserver des espaces perméables importants pour permettre l'infiltration des eaux                                   |

| <b>La gestion des déchets et la ressource en eau</b>   |  |  |
|--|--|--|
| <p>Un réseau d'assainissement collectif de type séparatif</p> <p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisante</p> <p>Une collecte des déchets ménagers et valorisables au porte à porte</p> <p>Accessibilité à la déchetterie de Nozay</p> | <p>Augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps</p> <p>Augmentation de la production de déchets accompagnée de l'augmentation de la population</p> | <p>Réduire la production de déchets et améliorer leur élimination ou valorisation</p> <p>Maitriser l'assainissement et la gestion des eaux pluviales</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre</p> <p>Gestion raisonnée de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p> |
| <b>Le potentiel énergétique</b>  |  |  |
| <p>Gisement solaire exploitable sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort sur la partie urbanisée</p>  | <p>Augmentation des besoins en énergie</p> <p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel éolien inexploitable</p>   | <p>Augmenter l'utilisation des énergies renouvelables : une ferme photovoltaïque sur le site des Arrachis est installée</p> <p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions</p>  |

Par ailleurs, le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000, et le site le plus proche est celui du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Le Site Natura 2000 – FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » est très vaste, il concerne plusieurs communes et couvre au total 17 110 ha. Les principaux enjeux de conservation sont liés à la préservation des forêts fraîches de type chânaie-charmaie sur pentes en faveur du Pic mar (*Dendrocopos medius*) et du Pic noir (*Dryocopos martius*). Ces pentes sont favorables à la nidification de plusieurs espèces d'intérêt patrimonial dont la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*), qui choisira les zones traitées en taillis sous futaie et la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*). Les zones les plus calmes peuvent servir de terrain de chasse à l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), dont une quinzaine de couples seulement sont connus en Île-de-France.

La partie la plus proche de ce site se trouve à environ 9 km de Marcoussis.



Au vu de la distance importante entre la commune et le périmètre Natura 2000, de la fragmentation des corridors induite par les infrastructures routières, et de l'absence de lien direct entre les cours d'eau du site Natura 2000 et de la Sallemouille, le projet n'induit pas d'incidence sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

## 2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Un diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, a été réalisé de manière détaillée dans le diagnostic. Cette étude s'appuie sur le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti, etc.)
- L'analyse urbaine et paysagère des différentes entités que regroupe le territoire dont notamment l'organisation urbaine (trame viaire, etc.), l'environnement et la situation (desserte, valeur environnementale, etc.).

Cette étude a permis d'identifier deux secteurs disposant d'un potentiel réel de densification ou de mutation à moyen terme (le village, les hameaux).

Pour le reste, au regard de l'équilibre actuel des quartiers, des enjeux environnementaux, des besoins pour le futur, etc. le potentiel est qualifié de faible.

A l'échelle du PLU, les enjeux en termes de densification, mais surtout de développement d'un urbanisme de projet maîtrisé, se centreront donc essentiellement sur le centre-ville, à savoir les abords de la rue Alfred Dubois, la Ronce et le secteur des Cornutas.

Les zones urbaines existantes sur le territoire communal ont été analysées au regard d'un certain nombre de critères :

- les formes urbaines ;
- la densité actuelle du bâti et l'état du bâti ;
- la taille des parcelles ;
- la capacité des équipements (voirie, réseaux) ;
- le couvert végétal, le patrimoine ;
- la sensibilité en termes de paysage et de qualité environnementale (ruissellement des eaux pluviales, biodiversité) ;
- la qualité du cadre de vie.

Sur la base de ces critères, sont déterminés pour chaque zone le potentiel théorique d'évolution ainsi que les facteurs favorables ou défavorables à la mutation. En fonction de cette analyse est ensuite déterminée l'éventuelle opportunité de mettre en place des mesures destinées à encadrer la mutation en fonction de deux objectifs :

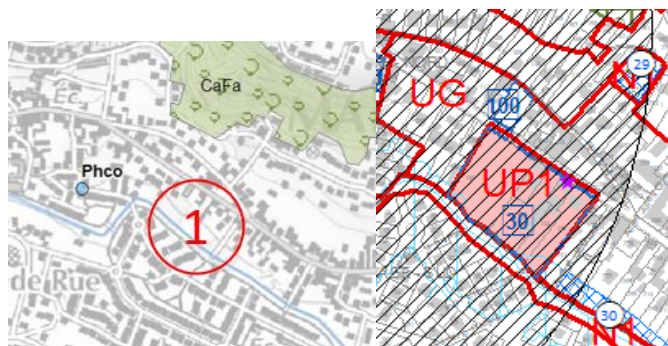
- L'évolution vers une certaine forme de densification doit pouvoir se faire mais dans le respect des caractéristiques de chaque quartier au regard du règlement ;
- Le nombre de logements supplémentaires qui pourra être réalisé, donc le nombre d'habitants supplémentaires correspondant, sera cohérent avec les perspectives d'évolution démographique retenues pour l'ensemble de la ville de Marcoussis à l'horizon 2030 en tenant compte du potentiel existant sur les différents sites de projet identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

## Les perspectives d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine :

### Centre-ville - Rue Alfred Dubois

#### Localisation et état initial du site

Le projet est situé dans le centre-ville. Il est à proximité des commerces et équipements et est constitué d'une urbanisation dense (habitat ancien le long de la rue Alfred Dubois), d'un secteur mutable (site accueillant du stockage de matériaux) à proximité de quelques secteurs d'habitat individuel ou collectif qui ne sont pas amenés à évoluer. Le secteur est bordé au sud par un espace naturel au bord de la Sallemouille. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. De plus, le secteur de projet se situe au sein du périmètre de 500m de l'église, classée monument historique



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des formes urbaines du tissu urbain du village
- La préservation des espaces paysagers en bordure de la Sallemouille
- Le développement de liaisons douces
- Préservation du paysage



## Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de développer une offre en logements (environ 45 logements) bien intégrée au tissu urbain environnant du village rue, de mettre en valeur le tissu urbain traditionnel du village, tout en améliorant les déplacements piétons et en ouvrant les berges de Sallemouille.

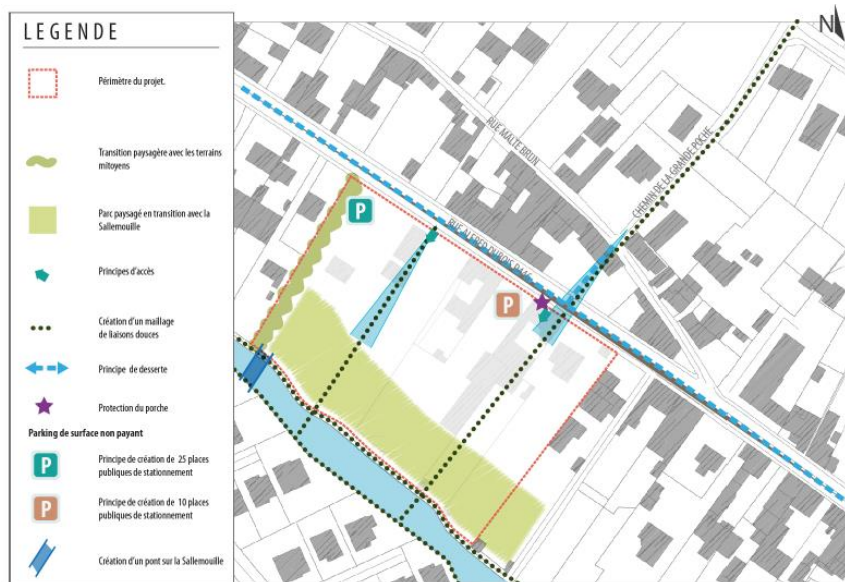
### Extrait du PADD

Conforter le maillage des espaces verts entre eux, parallèlement à la création de cheminements doux en poursuivant les aménagements le long de la Sallemouille (gestion et entretien repris par le syndicat de l'Orge).

Continuer à privilégier une évolution qualitative de l'habitat permettant de conserver l'esprit et l'identité du village.

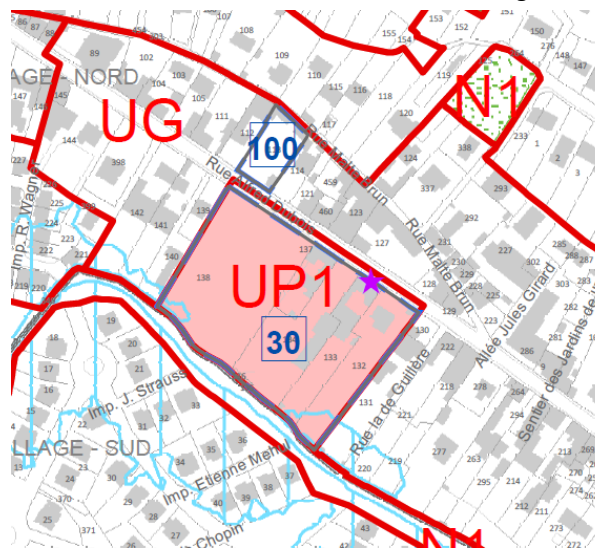
Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux.

### Extrait des OAP



### Zonage

Le secteur de projet est en zone UP1, zone permettant d'encadrer les évolutions à venir en cohérence avec l'orientation d'aménagement.



| <b>Impacts sur l'environnement</b>  |   |   |
|---|---|---|
| <b>Incidences positives</b>   | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>   | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>   |
| <p>Développement de la centralité existante, ce qui limitera l'exposition de la population aux nuisances sonores, grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité. Cela doit également conduire à une amélioration de la qualité de l'air et une diminution des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Réduction d'espaces imperméables liés au fonctionnement de l'activité artisanale et au stockage de matériaux, dans la mesure où les constructions futures devront respecter une part minimale (20 %) de surface de pleine terre.</p> <p>Développement du réseau de circulations douces vers et le long de la Sallemouille, ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air.</p> <p>Préservation et mise en valeur d'un espace paysager en bordure de Sallemouille permettant d'améliorer la qualité paysagère du site de d'avoir un espace tampon en cas de débordement de la Sallemouille.</p> <p>Respect des typologies bâties existantes dans le centre-village et maintien de perméabilités visuelles vers la Sallemouille.</p> <p>Réduction de nuisances liées à l'existence d'une activité artisanale et de stockage de matériaux dans le centre-village.</p> | <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.</p> <p>Risque de pollution du sol du site en raison des activités accueillies précédemment (stockage de matériaux, dépôt de remblais et de matériaux, station-service).</p> <p>Sensibilité élevée du site au risque d'inondation par remontée de nappe.</p> <p>Impact paysager potentiel en cas de nouvelles constructions ayant une volumétrie trop importante ou un aspect extérieur différent du tissu urbain existant</p> <p>Augmentation des nuisances sonores par la venue d'une nouvelle population</p> | <p>Eviter : Mise en place d'un dispositif règlementaire permettant une densité moins importante que dans le reste du centre-village afin de préserver le caractère du site, les perméabilités visuelles, etc.</p> <p>Eviter : Une dépollution du site sera effectuée préalablement à tout projet.</p> <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : De plus, des règles d'espaces verts de pleine terre (20%) ainsi que la plantation d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres permettront de faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, limitant ainsi d'impacter les réseaux d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Réduire : Le projet étant dans le périmètre des 500m autour de l'église, des règles d'aspect extérieur des constructions permettent de limiter l'impact des constructions à venir, tant en matière de volumétrie que d'implantation, qui viendront s'insérer dans le paysage du quartier.</p> <p>Réduire : La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques.</p> |



## Le Chêne Rond

### Localisation et état initial du site

Le secteur concerné est localisé rue du Chêne-Rond.

Le parc du Chêne Rond abrite aujourd'hui un château et un corps de ferme. L'objectif de ce projet est d'y permettre le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population dans un cadre agréable et verdoyant. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) identifie un boisement majoritairement composé de hêtres. Cette formation boisée se développe dans des conditions pédologiques humides. Cependant aucune espèce protégée ou menacée n'y est répertoriée. Ce site de projet n'est pas ciblé par le SRCE, néanmoins, il joue le rôle de relai pour la trame verte communale



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- L'implantation de bâtiments à l'architecture bioclimatique
- La préservation des milieux humides
- Le développement de liaisons douces
- La préservation de jardins potagers



### Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements mixtes (149 logements sur la partie Ouest du secteur (secteur A) et 30 logements maximum sur la partie Est (secteur B)), et d'un équipement public.

*Extrait du PADD*

- Le secteur du Chêne Rond

Ce site fera l'objet d'une reconquête globale, notamment à travers la réalisation de logements dans la propriété du Ministère de la Défense. Il s'agirait, d'une part, de réhabiliter les bâtiments existants, et d'autre part, de créer en accompagnement un programme de logements nouveaux dont 75 % de logements sociaux sur le secteur A et 50 % de logements sociaux sur le secteur B.

Cette opération mixte pourrait également accueillir des services publics et des activités économiques et associatives (par exemple des espaces de fablab autour de l'économie sociale et solidaire).

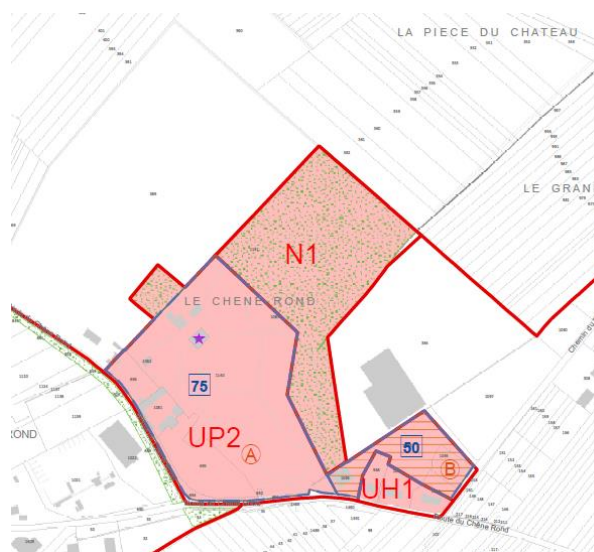
Les éléments naturels du site seront respectés : bois et pièces d'eau ouverts au public et valorisés (création de noues, de bassin de rétention, réhabilitation du bois/entretien...).

Le site sera relié au cœur du village par une liaison douce à travers bois et champs.

*Extrait des OAP*



*Zonage*



Le secteur de projet est en zone UP2 qui a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.

**Impacts sur l'environnement**

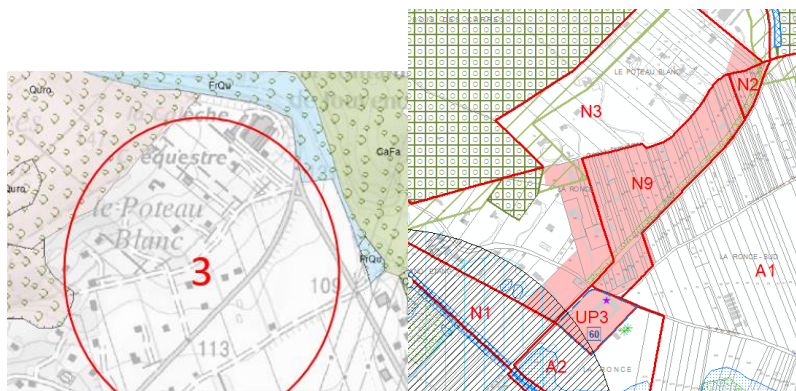
| <b>Incidences positives</b>   | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>  | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>   |
|---|--|---|
| Réhabilitation de bâtiments existants, ce qui permet leur mise en valeur et limite la consommation de l'espace. | Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus | Eviter : Un coefficient de pleine terre de 25% est défini pour temporiser le risque d'inondation par remontée de nappe et préserver la perméabilité du sol. De plus, la plantation d'un arbre est imposée pour 200 m <sup>2</sup> d'espaces libres, ce qui permet d'accentuer la présence de la nature en ville |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Réaménagement du parc et ouverture au public. La proximité de ces espaces permet un rafraîchissement naturel de l'air lors de fortes chaleurs.</p> <p>Préservation ou relocalisation des pièces d'eau</p> <p>Création de liaisons douces permettant de rejoindre le village.</p> <p>Un arrêt de bus à proximité immédiate de l'opération de logements doit permettre une utilisation accrue des transports en commun.</p> <p>La création d'emplois supplémentaires sur le territoire (extension des zones du Fond des Prés et de la Fontaine de Jouvence) pourra bénéficier localement à une partie des futurs habitants, diminuant ainsi les déplacements domicile/travail.</p> | <p>important. Ce risque reste cependant limité dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain est plat ;</li> <li>- les principales voies de desserte sont existantes (une sera créée) et créeront donc peu d'imperméabilisation supplémentaire.</li> </ul> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.</p> <p>Génération de circulations supplémentaires en raison de l'éloignement du village.</p> <p>Le projet se situe à proximité d'une zone d'activités, ce qui peut générer des nuisances (sonores, pollution) pour les occupants du site.</p> <p>Cependant, les nuisances des circulations générées par les actifs de cette zone sont faibles et ponctuelles (matin et fin d'après-midi).</p> <p>Le site est situé dans une zone de sensibilité élevée au risque d'inondation par remontée de nappe.</p> <p>Enfin, implantation de constructions nouvelles à proximité de constructions remarquables (Château du Chêne Rond).</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Le règlement du PLU veille à la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement. En effet, le règlement notamment sur les façades en indiquant les aspects à respecter, sur les toitures à travers la volumétrie et la conception, mais aussi sur la volumétrie à travers le contrôle de la hauteur et de l'implantation du bâtiment</p> <p>Eviter : Le PLU identifie par ailleurs le château comme élément bâti à protéger. Le règlement impose la préservation de cet élément et « <i>les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés</i> » (Extrait du règlement de la zone UP2)</p> <p>Eviter : Le parc du Chêne nord est protégé par le dispositif des espaces paysagers protégés</p> <p>Réduire : Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables.</p> <p>Réduire : La création de circulations douces supplémentaires et la proximité avec les transports en commun doit permettre de favoriser ces types de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> <p>Réduire : Mise en place d'une frange paysagère avec la voie, préservant les habitants de nuisances visuelles et sonores.</p> <p>Eviter : Maintien d'un principe d'espace cultivé, garantissant la perméabilité du sol et assurant un espace de production locale.</p> |
|---|---|--|

## Les abords de la RD3

### Localisation et état initial du site

Le site est localisé en partie Ouest du territoire communal. Il est partiellement occupé par des maisons individuelles éparses et des constructions légères depuis de nombreuses années et présente un risque de cabanisation anarchique. Pour enrayer ce phénomène, la commune a choisi de le classer au sein de deux STECAL N3 et N9 permettant à certains terrains très étroits de pouvoir jouir de la possibilité de développer une réelle habitation tout en préservant la quasi-totalité de la superficie en espaces verts. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. De plus, la partie sud du secteur d'étude est concerné par le périmètre de 500m induit par le Pavillon du Roi, classé monument historique.



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des espaces verts
- La lutte contre les nuisances sonores
- Qualité paysagère



## Projet et traduction dans le PLU

L'objectif est de permettre une constructibilité extrêmement limitée et très encadrée du secteur, classé en zone N3 et N9, sur le bas du coteau, afin de privilégier un développement en phase avec l'existant et mieux intégré au paysage.

L'OAP vise à encadrer les possibilités de constructions sur ce secteur, dans un souci de bonne intégration paysagère (les constructions devront notamment être très peu perceptibles depuis la RD3 et la RD 446) et à mieux gérer la question des risques liés à RD3.

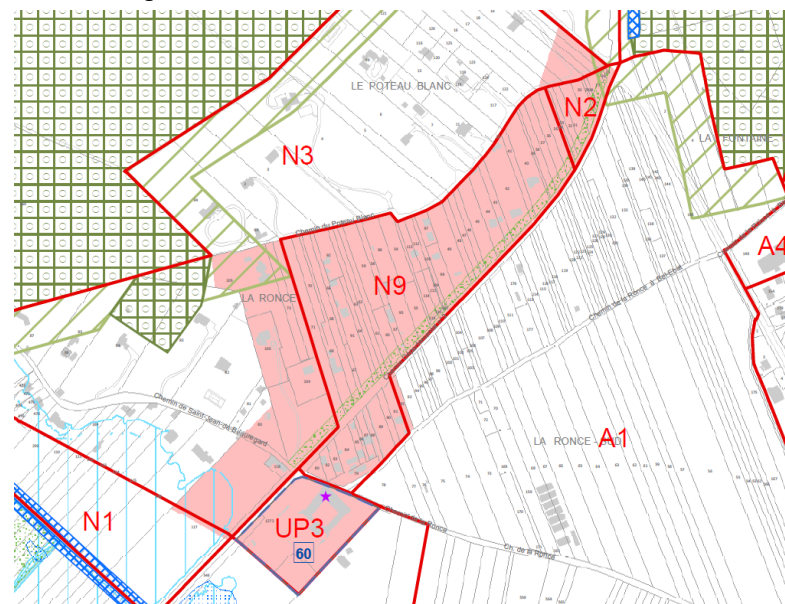
### Extrait du PADD

Encadrer l'habitat diffus dans le secteur du Poteau Blanc

### Extrait des OAP



### Zonage



Le secteur est en zone N3 et N9 qui sont des zones permettant d'encadrer les évolutions le long de la RD3

| <b>Impacts sur l'environnement</b>   |   |  |
|--|---|--|
| <b>Incidences positives</b>  | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>   | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>  |
| <p>Maintien ou développement d'une bande paysagère à proximité de la RD3 afin de créer une transition paysagère permettant de lutter contre les nuisances sonores</p> <p>Maintien des éléments paysagers dans le but d'un maintien de la trame verte existante</p> <p>Réalisation d'accès par le chemin du Poteau Blanc pour améliorer la sécurité du site.</p> <p>Développement d'aménagements sécurisés pour les circulations actives le long de la RD3, pour offrir une alternative à la voiture.</p> | <p>Augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores</p> <p>Des constructions avec une volumétrie et une implantation peu appropriées pourront dégrader le paysage</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.</p> <p>Problématique de mitage des espaces naturels induisant une augmentation de l'imperméabilisation des sols et une dégradation du paysage naturel</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Un coefficient de pleine terre de 70% est défini pour préserver la perméabilité du sol. L'emprise au sol de 20% est définie pour préserver la perméabilité du sol et conserver une part importante d'espaces verts essentiels pour la TVB. Ces mesures permettent par conséquent de conserver une part importante d'espaces verts garantissant un paysage convenable dans le périmètre des abords du monument historique</p> <p>Eviter : La volumétrie des constructions est règlementée afin de garantir la bonne intégration paysagère. En effet, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 10 mètres au faîtage.</p> <p>Eviter : L'outil des espaces paysagers protégés aux abords de la D3 permet d'éviter l'urbanisation au plus proche de cet axe</p> <p>Réduire : La création de circulations douces supplémentaires et la proximité avec les transports en commun doit permettre de favoriser ces types de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> <p>Réduire : Mise en place d'une frange paysagère avec la voie, préservant les habitants de nuisances visuelles et sonores.</p> <p>Réduire : Isolation acoustique des fenêtres pour limiter l'impact des nuisances sonores</p> |

## Secteur des Bas Mômquets

### Localisation et état initial du site

Le site est localisé en partie Sud du territoire communal. Il est partiellement occupé par des maisons individuelles éparses et des constructions légères depuis de nombreuses années et présente un risque de cabanisation anarchique. Pour enrayer ce phénomène, la commune a choisi de le classer en N9 permettant à certains terrains très étroits de pouvoir jouir de la possibilité de développer une réelle habitation tout en préservant la quasi-totalité de la superficie en espaces verts. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée.



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des espaces verts
- La lutte contre les nuisances sonores



### Projet et traduction dans le PLU

L'objectif est de permettre une constructibilité extrêmement limitée et très encadrée du secteur, classé en N9, afin de privilégier un développement en phase avec l'existant et mieux intégré au paysage.

#### *Extrait du PADD*

Les abords du Sentier des Bas Mômquet ont été urbanisés de manière très diffuse, empiétant parfois sur de l'espace agricole inexploité. Il s'agit de maîtriser le développement de ce secteur au bord de la Francilienne.

## Zonage



Le secteur de projet est en zone N9,

### Impacts sur l'environnement

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives  | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation  |
|---|---|---|
| <p>Emplacement réservé sur la partie Sud afin de lutter contre le bruit induit par la N104</p> <p>Maintien des éléments paysagers dans le but d'un maintien de la trame verte existante</p> | <p>Augmentation de l'exposition de la population aux nuisances sonores</p> <p>Des constructions avec une volumétrie et une implantation peu appropriées pourront dégrader le paysage</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Un coefficient de pleine terre de 70% est défini pour préserver la perméabilité du sol.</p> <p>Eviter : L'emprise au sol de 20% est définie pour préserver la perméabilité du sol et conserver une part importante d'espace vert essentiels pour la TVB.</p> |

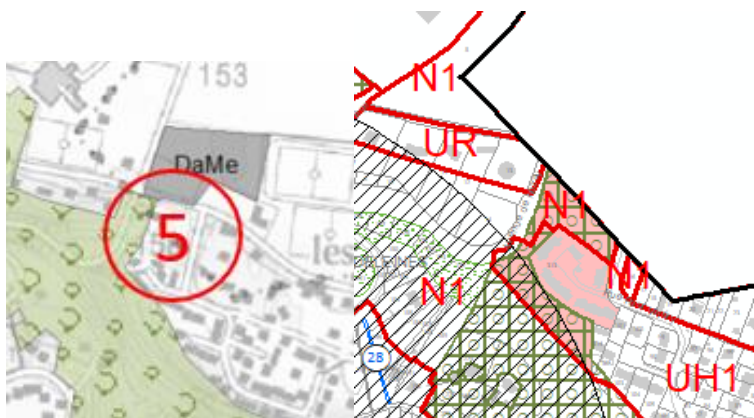


|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Problématique de mitage des espaces naturels induisant une augmentation de l'imperméabilisation des sols</p> | <p>Eviter : La volumétrie des constructions est règlementée afin de garantir la bonne intégration paysagère. En effet, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 10 mètres au faîtage.</p> <p>Réduire : L'emplacement réservé aux abords de la N104 permet de réduire le bruit</p> <p>Réduire : Isolation acoustique des fenêtres pour limiter l'impact des nuisances sonores</p> |
|--|---|--|

## Les Fonceaux

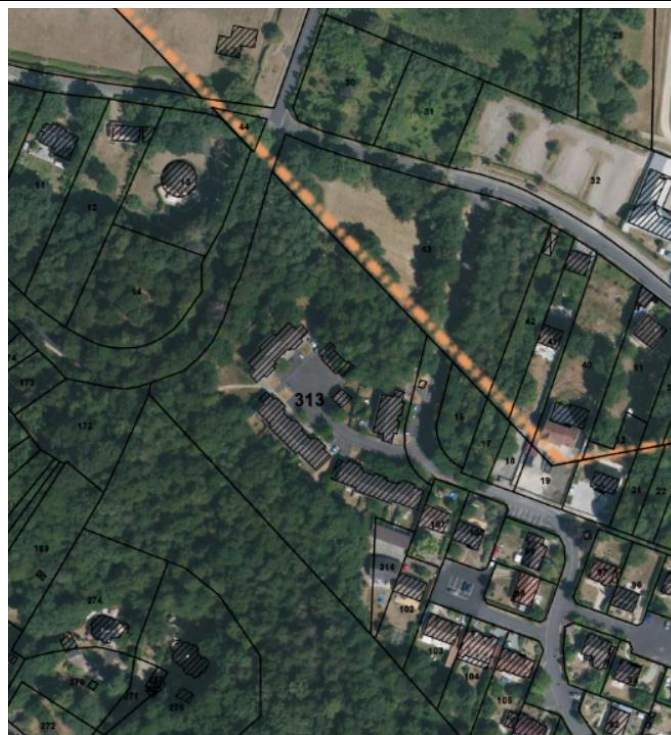
### Localisation et état initial du site

Le site est localisé en partie Est du territoire communal. C'est un site principalement arboré avec quelques bâtis de faible hauteur. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat spécifique sur le site d'étude. Cependant, il se situe à proximité immédiate d'un boisement majoritairement composé de hêtres. Cette formation boisée se développe dans des conditions pédologiques humides. Cependant aucune espèce protégée ou menacée n'y est répertoriée. De plus, la partie sud du site de projet est concernée par le périmètre de 500m induit par l'église, classée monument historique



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des espaces verts
- Préservation du paysage naturel environnant



### Projet et traduction dans le PLU

Le projet encadre l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux. Celui-ci doit faire l'objet d'une opération de rénovation, dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements.

L'objectif est de favoriser une opération de logements vertueuse, plus respectueuse de l'environnement à travers l'emploi de matériaux biosourcés, d'énergies renouvelables.

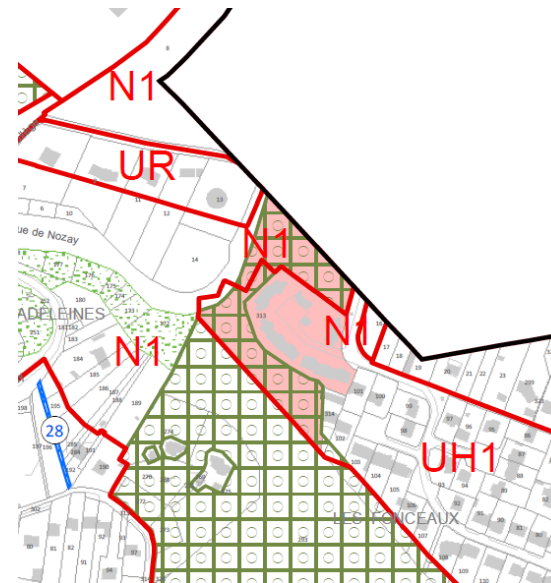
L'opération comprendra 32 logements au maximum, et 100 % de logements sociaux.

Devront être réalisées 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement, pour garantir le bon fonctionnement de cet ensemble situé en impasse, avec une voirie étroite.

### Extrait des OAP



### Zonage



## Impacts sur l'environnement

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives  | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation   |
|---|---|--|
| <p>Conservation des espaces boisés existants</p> <p>Préservation de liaison douce permettant de limiter l'utilisation des</p> | <p>Des constructions avec une volumétrie et une implantation peu appropriées pourront dégrader le paysage</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Un coefficient de pleine terre d'au moins 40% est défini pour préserver la perméabilité du sol. De plus, un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres permettant de renforcer la nature en ville</p> |

|   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| <p>véhicules motorisés</p> <p>Le projet est une opération de rénovation/réhabilitation de l'existant, ce qui permet de ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles</p> | <p>constructions.</p> | <p>Eviter : L'emprise au sol est définie pour préserver la perméabilité du sol et conserver une part importante d'espaces verts essentiels pour la TVB. Elle est fixée à 40% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol maximale pour la construction principale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Eviter : La volumétrie des constructions est règlementée afin de garantir la bonne intégration paysagère. En effet, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, et 10 mètres au faîtage</p> <p>Eviter : Protection des espaces naturels avec l'outil des espaces boisés classés au titre de l'article 113-1 du Code de l'urbanisme. Cet outil permet de préserver la partie concernée par le périmètre de 500m induit par le monument historique</p> <p>Réduire : Le maintien de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ces types de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> |
|---|-----------------------|--|

## La Fontaine de Jouvence

### Localisation et état initial du site

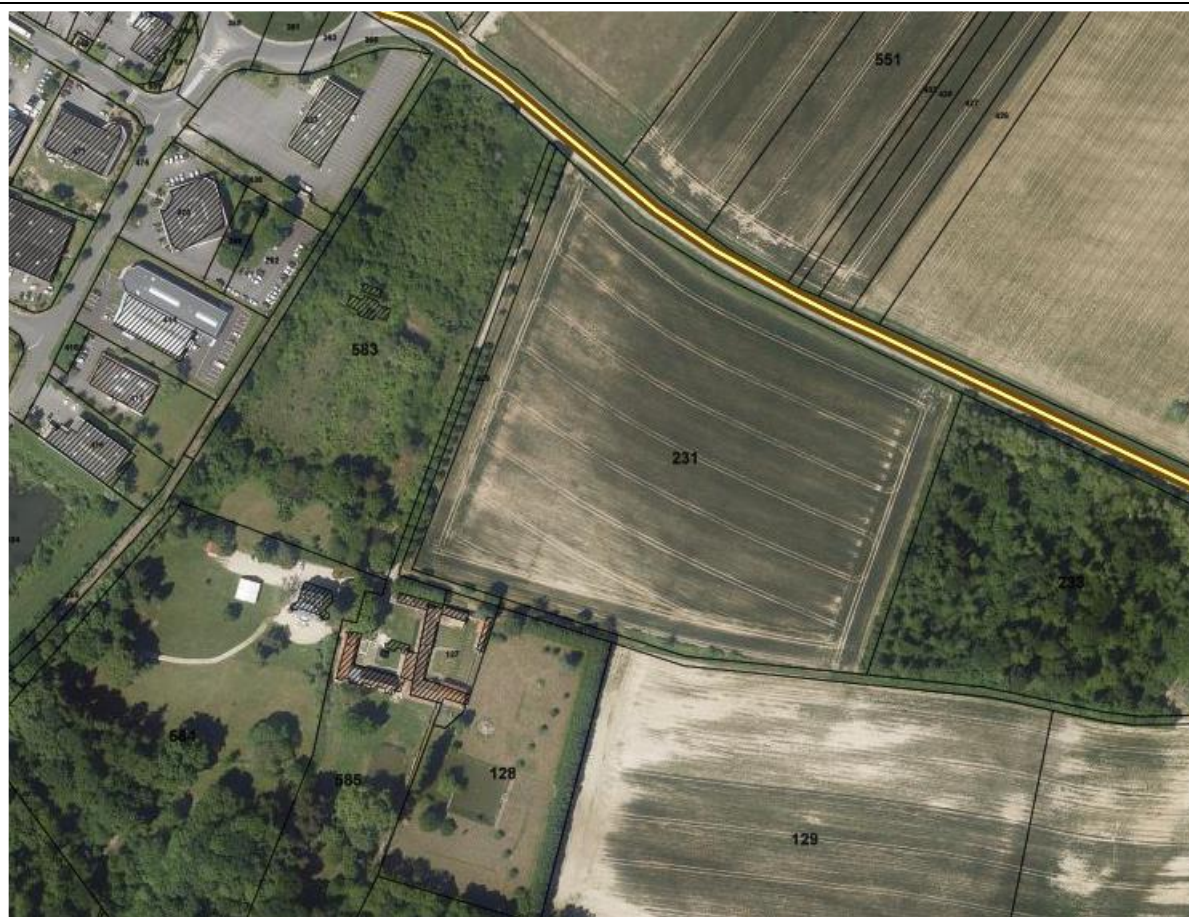
Le secteur est situé au nord du territoire, en limite de la commune de Nozay et en extension de la zone d'activités économiques de la Fontaine de Jouvence.

Il est aujourd'hui occupé par un espace naturel peu qualitatif. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée.



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La prise en compte des éléments naturels qualitatifs présents sur le site
- Le prise en compte du patrimoine bâti
- Le maintien d'une continuité agricole
- La mise en place d'une frange paysagère



## Projet et traduction dans le PLU

Afin de poursuivre l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs et de participer au rapprochement habitat/emploi, la commune a pour objectif le développement de l'activité économique sur son territoire. L'extension de la Fontaine de Jouvence entre dans cet objectif. Elle devra tenir compte des spécificités liées au site, notamment l'allée plantée d'arbres en coeur de site, mais également la transition avec les espaces agricoles et forestiers du plateau. Le patrimoine bâti présent sur place (château et corps de ferme) devra faire l'objet d'une protection, sans y interdire le développement d'activités compatibles avec la nature des bâtiments.

Par ailleurs, la continuité écologique entre le coteau boisé et la plaine agricole devra être maintenue.

La parcelle cadastrée A231 d'une surface d'environ 4,5 ha évolue d'une zone AU en une zone A1 évitant ainsi la consommation d'espaces agricoles.

L'aménagement du site devra tenir compte de la présence des ouvrages RTE.

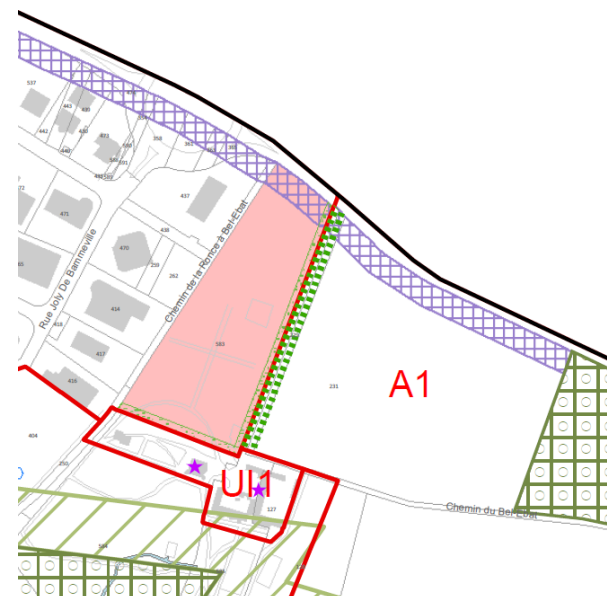
Extrait du PADD

- Maintenir et développer une activité économique dynamique et diversifiée
- Renforcer le tissu économique que composent les 4 pôles d'emplois de la Fontaine de Jouvence, du Fond des Prés, du site DATA IV et du Buisson Gayet, ainsi qu'un tissu industriel et artisanal diffus. Permettre l'extension des deux principaux sites d'accueil d'activités économiques que sont la ZAE de la Fontaine de Jouvence et le site DATA IV

Devront être réalisées 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par logement, pour garantir le bon fonctionnement de cet ensemble situé en impasse, avec une voirie étroite.

Extrait des OAP

Zonage



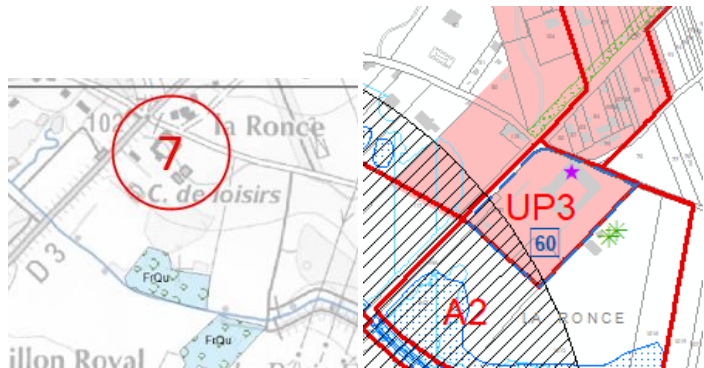
| <b>Impacts sur l'environnement</b>   |  |  |
|--|--|--|
| <b>Incidences positives</b>  | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>  | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>  |
| <p>Traitement de l'impact paysager avec la RD35.</p> <p>Optimisation d'un bâtiment existant pour le maintien et le développement d'activités économiques et mise en valeur du patrimoine bâti.</p> <p>Maintien d'une continuité agricole.</p> <p>Création d'emplois locaux qui pourront bénéficier en partie à des Marcoussisiens, réduisant les déplacements domicile-travail et réduisant l'impact des déplacements sur la qualité de l'air, les nuisances, etc.</p> | <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergies) du fait des nouvelles constructions.</p> <p>Circulations supplémentaires générées par l'implantation de nouvelles activités.</p> <p>Dégradation du paysage par l'extension de la zone d'activités</p> <p>Enjeux importants liés à l'environnement du château à conserver</p> | <p>Eviter : Préservation de l'alignement d'arbres existant et des espaces boisés.</p> <p>Eviter : La volumétrie des constructions est règlementée afin de garantir la bonne intégration paysagère</p> <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Passage d'une zone AU à A1 sur une surface d'environ 4,5 ha évitant ainsi la consommation d'espaces agricoles</p> <p>Réduire : Définition d'une transition paysagère à travers l'outil L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Réduire : Transition paysagère avec la plaine agricole et les espaces boisés.</p> |

## La Ronce

### Localisation et état initial du site

Le secteur concerné est situé au nord du territoire, à l'entrée de la plaine.

La Ronce abrite le plus vieux bâtiment de la commune. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. De plus, la partie sud du secteur d'étude est concernée par le périmètre de 500m induit par le Pavillon du Roi, classé monument historique



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation du bâtiment existant
- La préservation d'espaces de jardin
- La remise en culture de terres agricoles

**Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la déclaration de projet approuvée le 20 mai 2021. Cette étude est annexée au rapport de présentation.**

### Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre la réalisation d'une offre d'hôtellerie, d'une opération de logements (hébergement touristique uniquement, ou un programme de 100 logements maximum, ou un hébergement touristique et 50 logements maximum), et la remise en culture de terres agricoles.

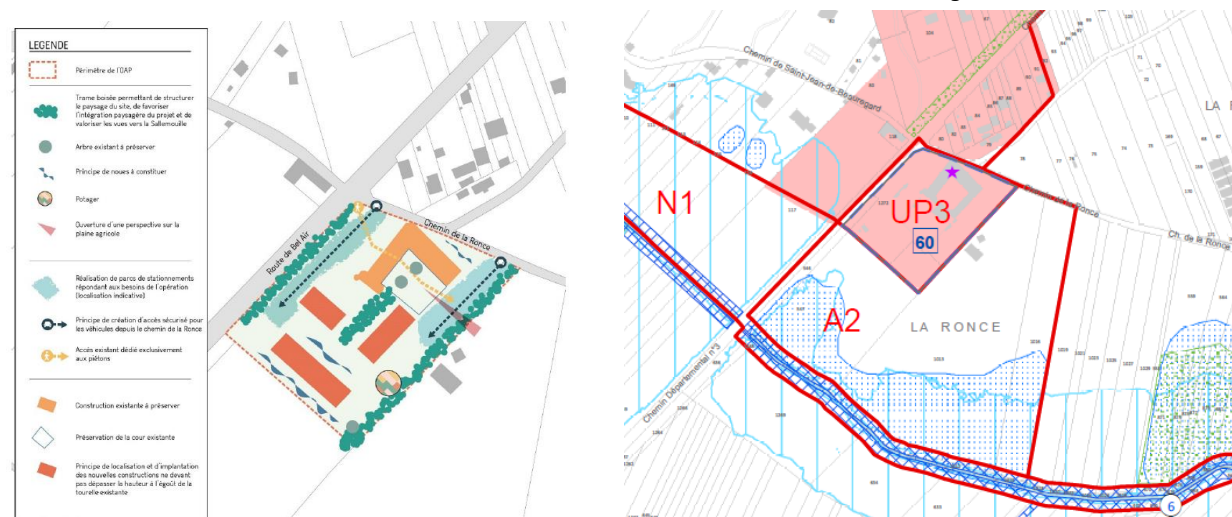




**Extrait du PADD**

- Le secteur de la Ronce
  - Développement d'un projet autour de deux composantes : remise en culture de terres agricoles, réalisation d'une offre de logements.
- Maintenir la qualité de vie et l'identité de la commune en préservant et mettant en valeur son patrimoine bâti (cœur de village, châteaux, site de la Ronce...)

**Extrait des OAP**



Le secteur de projet est en zone UP3 qui a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés

**Impacts sur l'environnement**

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives  | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation  |
|--|---|---|
| <p>Réhabilitation d'une partie du bâtiment existant, ce qui permet sa mise en valeur et limite la consommation de l'espace.</p> <p>Ouverture d'une perspective visuelle sur la</p> | <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.</p> <p>Augmentation de la vulnérabilité de la population aux nuisances sonores</p> | <p>Eviter : Définition d'un coefficient de pleine terre d'au moins 40% afin de préserver des espaces perméables.</p> <p>Eviter : Préservation d'arbres existants.</p> <p>Eviter : Le règlement indique des prescriptions en termes de volumétrie pour garantir une bonne intégration paysagère. La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>plaine.</p> <p>Maintien d'une grande partie des arbres existants</p> <p>Création de noues permettant de générer de nouvelles zones humides</p> <p>Mise en place d'un verger et potager jouant un rôle non négligeable pour la biodiversité</p> <p>Maintien d'une lisière le long de la D3 limitant l'exposition aux nuisances sonores et atmosphériques</p> <p>Création de transitions paysagères</p> <p>Mise en place d'une chaufferie bois</p> <p>Mise en place du label NF Habitat HQE RT 2012 30%</p> <p>Certification CERQUAL en HPE rénovation</p> | <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.</p> <p>Génération de circulations supplémentaires en raison de l'éloignement du village.</p> <p>Implantation de constructions nouvelles à proximité de constructions remarquables (corps de ferme).</p> <p>Des constructions d'un gabarit peu adapté pourraient impacter le paysage</p> <p>Le projet étant à vocation d'habitat, crée de nouveaux enjeux et une nouvelle vulnérabilité face au risque d'inondation par remontée de nappes. Le niveau actuel des plus hautes eaux de la nappe (+96,74 m NGF) montre qu'une grande partie du sous-sol serait inondée en cas de remontée de nappe</p> <p>Augmentation de la vulnérabilité de la population en lien avec le transport de matières dangereuses se situant à proximité</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Le règlement du PLU veille à la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement. En effet, le règlement notamment sur les façades en indiquant les aspects à respecter, sur les toitures à travers la volumétrie et la conception, mais aussi sur la volumétrie à travers le contrôle de la hauteur et de l'implantation du bâtiment. Cette mesure permet de garantir un paysage acceptable dans le périmètre de 500m du monument historique</p> <p>Eviter : Le PLU identifie par ailleurs le bâtiment ancien comme élément bâti à protéger. Le règlement impose la préservation de cet élément et « <i>les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés</i> » (Extrait du règlement de la zone UP3).</p> <p>Réduire : Les espaces artificialisés ont été réduits au strict nécessaire</p> <p>Réduire : Imposition de stationnement vélos, ce qui peut permettre de limiter l'augmentation de circulations motorisées.</p> <p>Réduire : Mise en place d'une transition paysagère avec la route de Bel Air, préservant les habitants de nuisances visuelles et sonores.</p> <p>Réduire : Isolation acoustique des fenêtres pour limiter l'impact des nuisances sonores</p> <p>Compenser : Création de nouveaux milieux (noues, potager ...) permettant la venue d'une nouvelle biodiversité et de limiter le ruissellement</p> <p>Compenser : Création de jardins plantés.</p> |
|---|---|--|

## Les perspectives d'urbanisation en extension urbaine :

### La Plante aux Chiens

#### Localisation et état initial du site

Le secteur est situé en continuité du hameau du Mesnil.

Il est aujourd'hui occupé par quelques constructions, et par de la végétation. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. Bien que ce site ne soit pas identifié comme composante dans le SRCE, il demeure un lieu de relai vers des réservoirs de biodiversités plus conséquents



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- Le respect de l'organisation bâtie traditionnelle
- La prise en compte de la nature sur le site
- Les transitions paysagères avec les espaces bâtis environnants



#### Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements (environ 15).

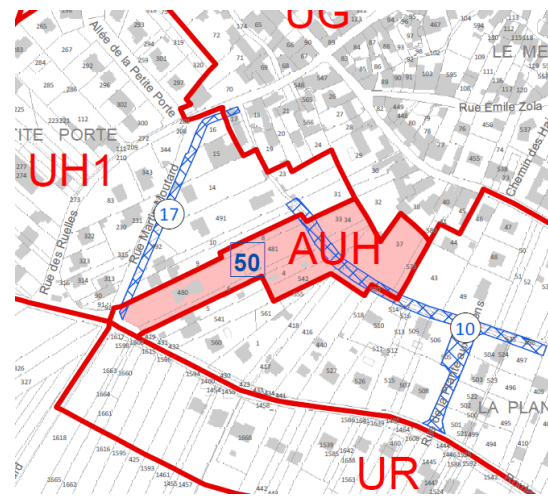
*Extrait du PADD*

- Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux.

Extrait des OAP



Zonage



Le secteur de projet est en zone AUH qui a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.

Impacts sur l'environnement

**Incidences positives**

Préservation des formes urbaines traditionnelles du hameau : l'implantation du bâti autour d'une cour commune est intéressant d'un point de vue patrimonial. Cela est également positif d'un point de vue thermique : le caractère compact et mitoyen des logements évite les pertes thermiques par les murs.

La réalisation de logements neufs, aux normes en vigueur, notamment aux normes thermiques (isolation très performante) permet d'économiser une part importante d'énergie émettrice de gaz à effet de serre. Si elles sont

**Incidences mitigées ou négatives**

Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.

Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.

Génération de circulations supplémentaires provoquant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face aux nuisances sonores et à la dégradation de la qualité de l'air.

**Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Eviter : Un coefficient de pleine terre d'au moins 30% est défini pour temporiser le risque d'inondation par remontée de nappe et préserver la perméabilité du sol.

L'emprise au sol des constructions limitée à 40 % doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi l'augmentation du phénomène de ruissellement.

Ces mesures permettent de conserver une part importante d'espaces verts, composante majeure de la trame verte en milieu urbain.

Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>couplées à des installations d'énergies renouvelables, certaines opérations de logement pourront même être neutres d'un point de vue de la consommation en énergie, ce qui est très positif sur l'environnement et la qualité de l'air.</p> <p>Transition paysagère avec les terrains mitoyens</p> <p>Préservation de jardins permettant de garantir la perméabilisation des sols, donc l'infiltration des eaux pluviales et de créer des lieux de production locale (verger, potagers, etc.).</p> <p>Création de liaisons douces ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air. La proximité des liaisons douces et le maillage cohérent favorisent leur usage quotidien au détriment de l'automobile pour les déplacements de proximité vers les zones d'équipements, services, commerces, emplois.</p> | <p>Difficultés à respecter les principes d'implantation d'habitat climatique (avec de larges ouvertures au sud, etc.) dans la mesure où le parti architectural et urbain de cette opération en cour commune, à l'aspect patrimonial intéressant, rend difficile le respect de ces principes.</p> <p>L'éclairage naturel des constructions devra être une préoccupation sur ce projet, de manière à limiter l'éclairage artificiel et à assurer un confort de vie aux habitants et limiter l'impact sur la biodiversité nocturne.</p> <p>Sensibilité élevée du site au risque d'inondation par remontée de nappe.</p> <p>Des constructions d'un gabarit peu adapté pourrait impacter le paysage</p> | <p>particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Le règlement indique des prescriptions en termes de volumétries, ce qui permet d'avoir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 10 mètres au faîtage.</p> <p>Réduire : Les circulations supplémentaires seront mesurées au regard de la proximité du site du centre-bourg (environ 600m). Les déplacements pourront ainsi s'effectuer à pied ou à vélo.</p> |
|--|--|---|

## Les Cornutas

### Localisation et état initial du site

Le secteur est situé en limite Sud du village.

Il est aujourd'hui occupé par des friches agricoles peu qualitatives. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée.



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- Le développement d'un habitat respectueux pour l'environnement
- La création de liaisons douces
- La transition paysagère avec la plaine



### Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements individuels (environ 100).

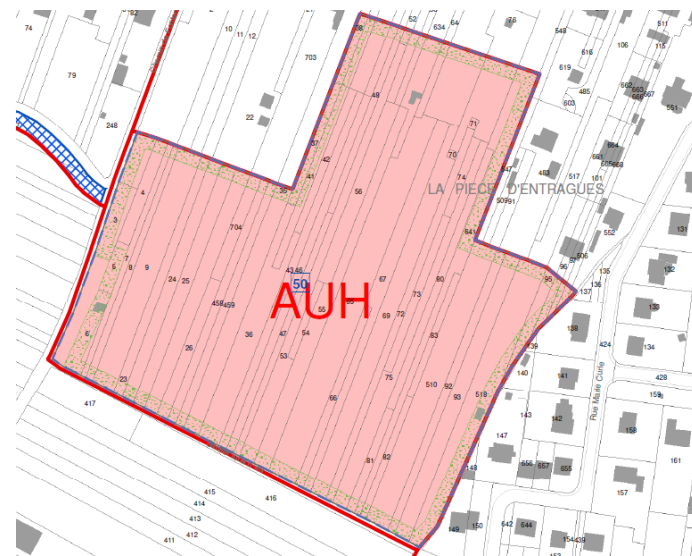
*Extrait du PADD*

- Les Cornutas : développement d'un projet de logements intégrant une mixité sociale et générationnelle.

Extrait des OAP



Zonage



Le secteur de projet est en zone AUH qui a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale.

**Impacts sur l'environnement**

**Incidences positives**

Requalification d'un espace agricole en friche depuis de nombreuses années car non accessible par les engins agricoles du fait de leur enserrement au sein de l'espace urbain.

Projet en continuité de l'espace urbanisé.

Implantation de constructions à l'architecture bioclimatique et utilisation des énergies renouvelables, ce qui permet de diminuer les émissions carbone.

**Incidences mitigées ou négatives**

Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.

Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles constructions.

Génération de circulations supplémentaires dans la mesure où le site est légèrement éloigné du cœur

**Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Eviter : Un coefficient de pleine terre d'au moins 30% est défini pour temporiser le risque d'inondation par remontée de nappe et préserver la perméabilité du sol.

Eviter : L'emprise au sol des constructions limitée à 40% doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi l'augmentation du phénomène de ruissellement.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Création de liaisons douces ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air.</p> <p>Création de transitions paysagères avec la plaine et les espaces bâtis environnant</p> | <p>de village ce qui expose la population aux nuisances sonore et à la dégradation de la qualité de l'air.</p> <p>La proximité relative de la Francilienne peut générer des nuisances sonores. Le site est néanmoins préservé des nuisances sonores les plus importantes générées par la Francilienne (de l'ordre de 55 à 60Db selon de classement sonore de l'Essonne).</p> <p>Sensibilité élevée du site au risque d'inondation par remontée de nappe.</p> <p>Des constructions d'un gabarit peu adapté pourrait impacter le paysage</p> | <p>Eviter : Préservation d'espaces de nature au sein du projet.</p> <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Le règlement indique des prescriptions en termes de volumétries, ce qui permet d'avoir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions</p> <p>Réduire : Transition paysagère avec la plaine agricole.</p> <p>Réduire : Utilisation des énergies renouvelables pour combler les besoins supplémentaires</p> |
|---|--|---|



## L'aménagement d'un éco-pôle : le site des Arrachis

Le projet d'aménagement de ce site a fait l'objet d'une expertise écologique et d'une étude d'impact biologique, réalisée par l'Institut d'Écologie Appliquée, en juillet 2017. L'évaluation environnementale s'appuie en partie sur les conclusions de cette étude, afin d'analyser finement les impacts du projet de PLU sur ce site.

### Localisation et état initial du site

Le site se trouve sur l'ancien site de remblais et dépôt de matériaux inertes des Arrachis, à l'ouest du territoire, entre l'A10 et la RN104.

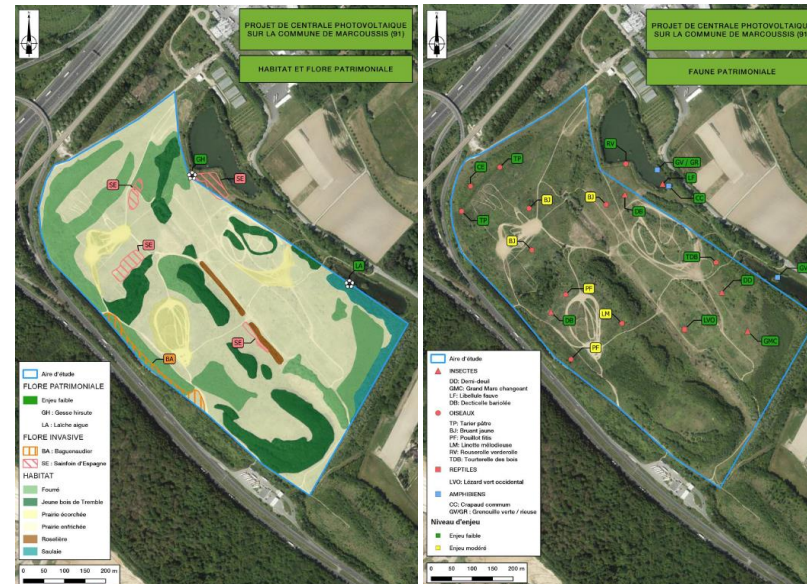
Le site est en dehors des espaces de corridors et des zones d'enjeux identifiés par le SRCE. D'après l'étude réalisée, l'enjeu global pour la faune et la flore sauvage du site est évalué comme faible.

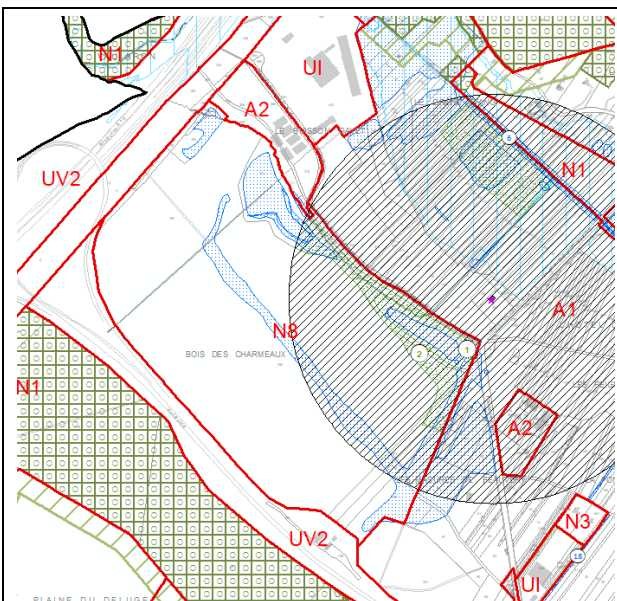
Par ailleurs, il est classé en zone naturelle dans le PLU actuel.

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. Cependant, il existe entre 19 et 33 espèces des milieux humides recensés sur le site qu'il convient de protéger.



La partie nord-est du site d'étude est concerné par le périmètre de protection induit par le pavillon du roi, classé monument historique. Bien que pas concerné par le SRCE, ce site est composé entièrement d'espaces verts permettant de jouer un rôle dans la trame verte communale.





### **Projet et traduction dans le PLU**

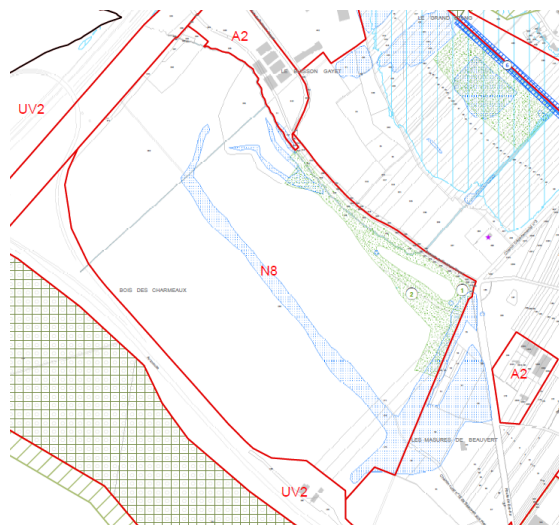
Le projet doit permettre la réalisation d'un éco-pôle sur ce site qui accueille déjà la société Schutz, spécialisée entre autres dans le recyclage de plastiques. Il doit pouvoir accueillir des installations liées aux filières d'avenir telles que les installations photovoltaïques.

*Extrait du PADD*

#### **Préparer l'avenir en encourageant le développement de l'activité économique à travers un projet ambitieux qui s'inscrit dans une démarche innovante**

- Sur le site des Arrachis, qui accueille déjà la société Schutz spécialisée entre autres dans le recyclage de plastiques, il pourrait être imaginé le développement d'un éco pôle, tel que prévu dans le SDRIF. Il s'agit d'un parc d'activités conçu selon des principes d'aménagement respectueux de l'environnement. Celui-ci doit pouvoir accueillir des activités liées aux filières d'avenir, telles que les énergies renouvelables, l'éco-construction, ainsi qu'une gare routière le long de la Francilienne. Le projet devra assurer une requalification globale du site tout en développant une urbanisation sur un secteur correspondant aux préconisations du SDRIF en vigueur au moment de la mise en œuvre opérationnelle du projet.
- Un tel projet devra porter une attention toute particulière à son intégration dans son environnement sur le coteau Sud.

### Zonage



Le secteur de projet est en zone N8 qui a vocation à accueillir des constructions et installations à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au bon fonctionnement d'une centrale photovoltaïque. Les bâtiments d'élevage et un logement sont également autorisés, afin de permettre l'élevage sur ce site, et d'assurer une gestion et un entretien durables du secteur. Le dispositif réglementaire mis en place veille à une limitation stricte des possibilités de constructions.

### Impacts sur l'environnement

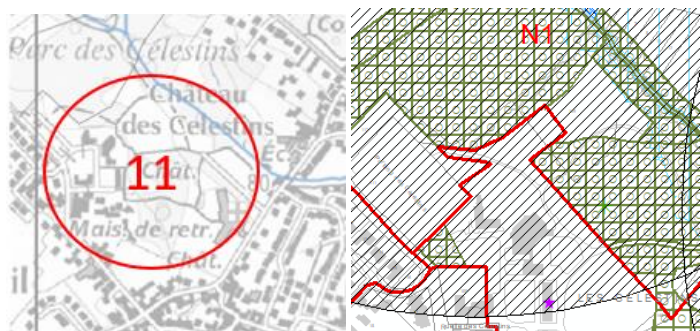
| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives  | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation  |
|--|---|---|
| <p>Implantation d'installations photovoltaïques favorables au développement des énergies renouvelables et à la limitation des émissions carbone.</p> <p>Possibilité d'y installer un élevage, dans un objectif de gestion durable du site à travers l'écopâturage.</p> | <p>Risque de destruction d'espèces végétales et d'habitats d'espèces animales lors des défrichements et des terrassements.</p> <p>Cependant, ces impacts restent à nuancer dans la mesure où l'étude d'impact biologique réalisée sur ce site indique que l'enjeu faune/flore est faible.</p> <p>Risque de destruction de zones humides</p> <p>Impact visuel sur le paysage du fait de l'implantation</p> | <p>Éviter : Les mesures de protection des espaces naturels sur la frange nord par l'outil des espaces paysagers protégés permet de conserver un écran de protection de co-visibilité avec le monument. De plus, la constructibilité possible sera contrainte par le règlement, dans le sens de la conservation du paysage et de l'intégration du bâti dans ce dernier</p> <p>Réduire : Forte limitation de la constructibilité de ce site par son reclassement en zone naturelle spécifique, permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques. En effet, ce site est classé dans le PLU actuel comme zone à urbaniser.</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Risque de pollution du sol du site en raison des activités accueillies précédemment (stockage de matériaux, dépôt de remblais et de matériaux).</p> | <p>L'autorité environnementale a été consultée sur cette base, ce qui a permis de remettre en question le classement de ce site en zone à urbaniser. Il est apparu que le classement en zone naturelle permettait l'implantation de panneaux photovoltaïques tout en permettant la préservation des caractéristiques naturelles du site.</p> <p>Réduire : Transition paysagère avec l'espace agricole.</p> <p>Réduire : Une dépollution du site sera effectuée avant la réalisation de tout projet.</p> |
|--|--|---|

## La création d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins

### Localisation et état initial du site

Le site se trouve au sein du pôle culturel des Célestins. Ce site est principalement naturel et fortement arboré. Cet espace est protégé par le dispositif des espaces boisés classés. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. Ce site d'étude se trouve au sein du périmètre de 500m induit par le château de Montagu, classé monument historique. Ce parc urbain n'est pas identifié par le SRCE en tant que composante ou site à enjeu pour la trame verte et bleue. Cependant, sa présence est essentielle dans la trame verte communale et permet de faire le lien entre le « Grand Parc » et la « Plaine de Beauvert »

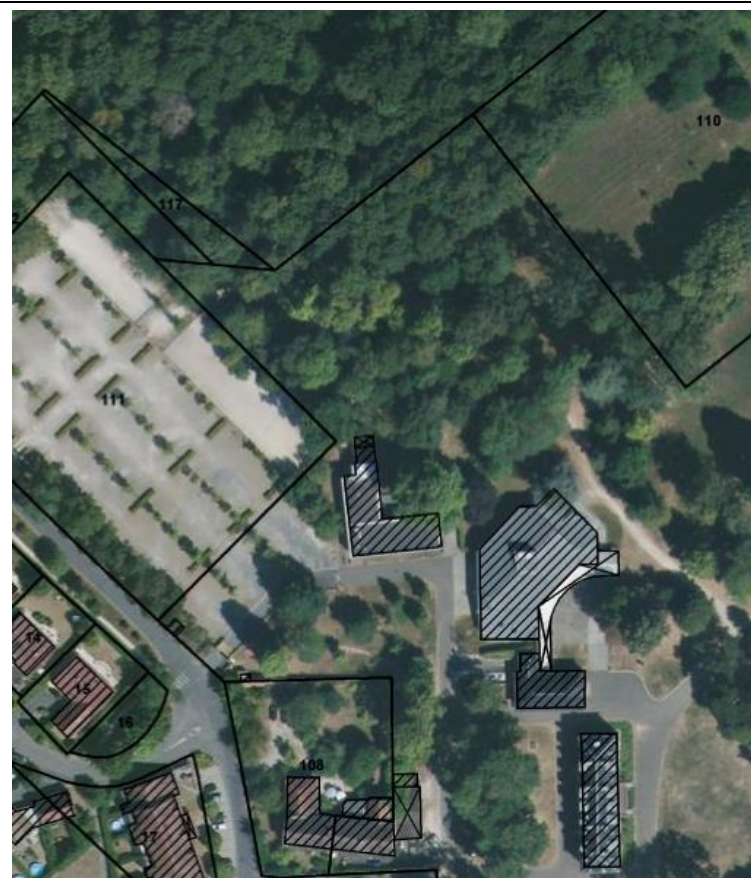


Ce site de projet n'est pas identifié par les objectifs du SRCE. Une trame bleue passe au nord du site d'étude qu'il convient de protéger.



Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des espaces naturels
- L'intégration du bâtiment dans son environnement



## Projet et traduction dans le PLU

Créer une salle des fêtes à proximité directe des bâtiments existants pour éviter de disperser les constructions dans le parc, et à proximité du parc de stationnement.

### Extrait du PADD

Permettre l'aménagement d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins, en réponse aux besoins des habitants et d'amélioration de l'offre en équipements événementiels communaux.

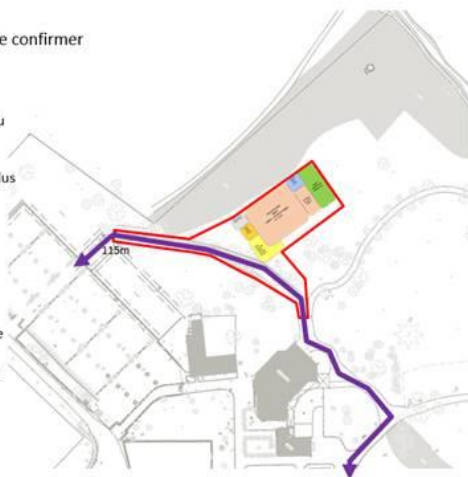
### Plan masse

#### Principes d'implantation

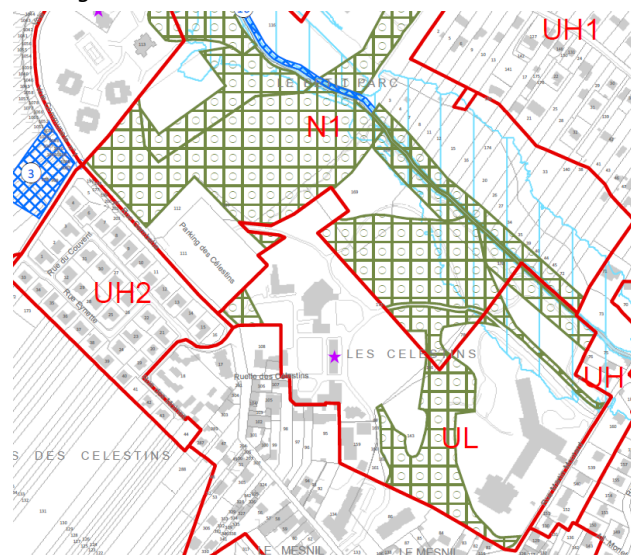
Exemple d'implantation permettant de confirmer la faisabilité spatiale du projet.

- Périmètre possible d'implantation du projet (bâti et espaces extérieurs).
- Le bâtiment devra être situé :
    - le plus au sud-ouest possible au plus proche du parking et de la voirie existante
    - Entre les espaces boisés afin de limiter l'impact sur les arbres existants.

Voie véhicule (accès exceptionnelle voitures, traiteurs, pompier). Réaménagement du cheminement actuel.



### Zonage



## Impacts sur l'environnement

### Incidences positives

Classement de nouveaux espaces en EBC en vue de leur conservation pour compenser les surfaces supprimées

Le projet indique la volonté de limiter au maximum la disparition

### Incidences négatives ou mitigées

Disparition d'espaces boisés, perméables et potentiellement support de la trame verte et bleue

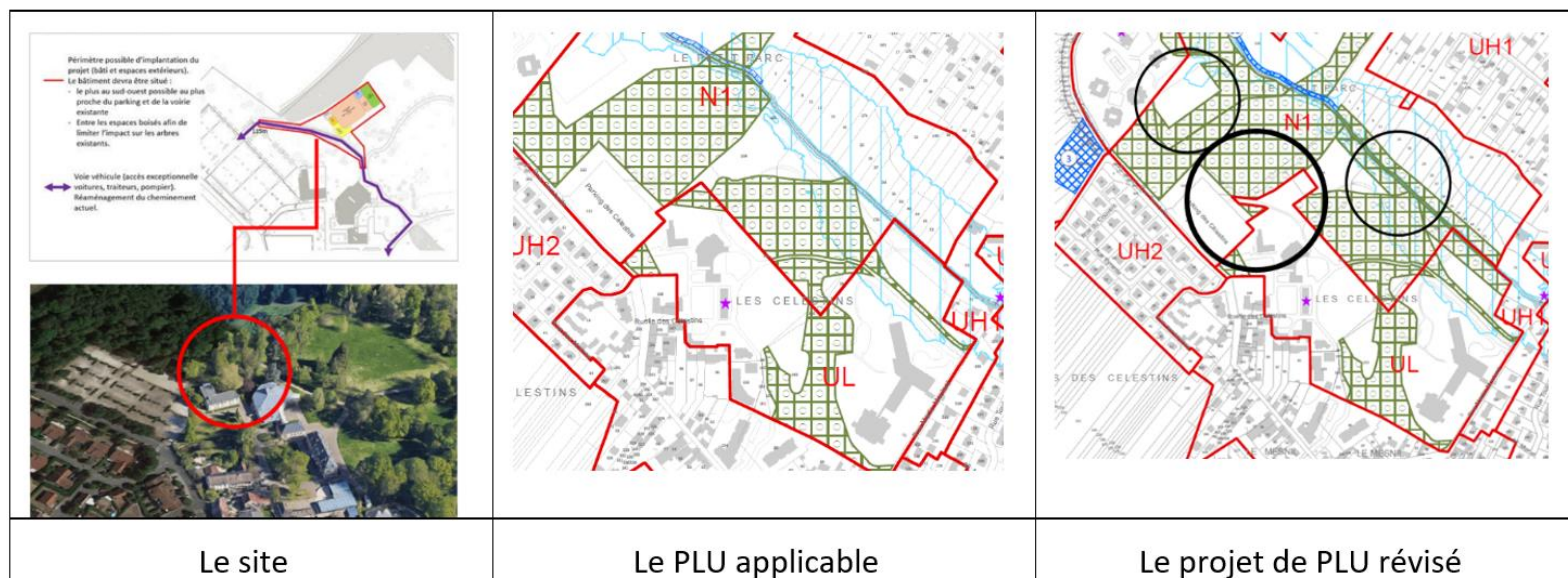
Pression supplémentaire sur les réseaux (eau, assainissement et énergie) du fait des nouvelles

### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.

Eviter : Un coefficient de pleine terre est défini pour préserver la perméabilité du sol et conserver une part importante d'espaces naturels.

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>d'espaces boisés en indiquant que le bâti devra se situer le plus proche du parking et des voies existantes et entre les espaces boisés et des espaces bâtis existants, permettant également de préserver la clairière.</p> | <p>constructions.</p> <p>Des constructions d'un gabarit peu adapté pourraient impacter le paysage</p> <p>Les nuisances sonores générés par la salle des fêtes peuvent impacter les habitations aux alentours</p> | <p>Eviter : Le règlement impose une volumétrie maximale afin de garantir une intégration paysagère efficace, dans le respect des prescriptions prévues dans le règlement pour ne pas avoir d'impact paysager dans le périmètre de 500m du monument historique.</p> <p>Réduire : un emplacement précis est délimité afin de réduire au mieux les impacts sur la zone naturelle et par conséquent sur le paysage</p> <p>Réduire : Le choix de l'implantation de ce nouveau bâtiment a été fait dans un souci de préservation maximale des espaces naturels et de la clairière, au nord du parc. Ce bâtiment sera en continuité directe avec les bâtiments existants et facilement accessible. De par sa localisation, la création de voies d'accès est réduite, ce qui limite d'autant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Réduire : afin de réduire les nuisances sonores, un traitement acoustique de la salle des fêtes permettra de réduire la diffusion du bruit. De plus, le projet de salle des fêtes se situe à plus d'une centaine de mètres des premières habitations. Enfin la conservation d'un écran boisé permettra d'accentuer la réduction du bruit aux abords de la salle des fêtes.</p> <p>Compenser : Classement de nouveaux espaces en EBC afin de garantir leur protection et par extension de protéger une partie de la ripisylve à proximité de la Salemouille</p> |
|--|--|---|



## La prise en compte d'une activité existante : le secteur de la Folie Bessin

### Localisation et état initial du site

Le site se trouve au nord du territoire, à l'ouest de la zone d'activités économiques de la Fontaine Jouvence. Il est occupé par des activités de dépôt de gravats. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée. Cependant, le périmètre d'étude se trouve à proximité immédiate de plusieurs habitats boisés composés d'hêtres, de chênes pédonculés et de frênes. De plus, à moins de 100m se situe une zone concentrant une ou plusieurs espèces menacées.



### Projet et traduction dans le PLU

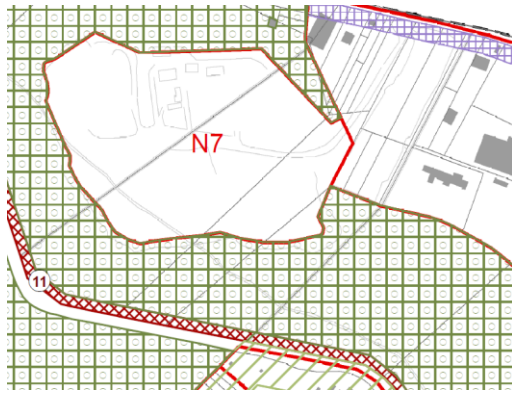
Le projet doit permettre l'exploitation du site et le développement économique de secteur de la Folie Bessin.

#### Extrait du PADD

- Permettre le développement de l'activité économique sur le site de la Folie Bessin.



### Zonage

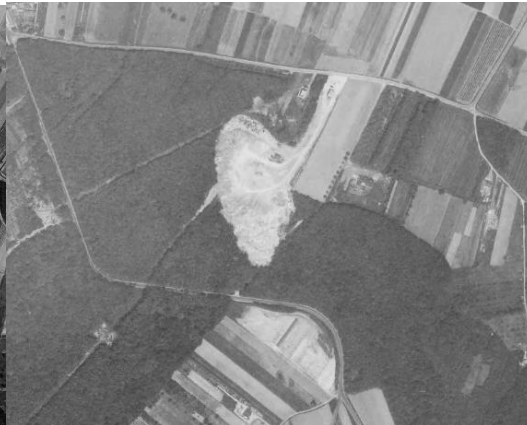


Le secteur de projet est en zone N7 qui a vocation à accueillir les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité existante de dépôts de gravats "ICPE à caractère industrielle", et les constructions à destination de bureaux dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cadre de la révision du PLU, les espaces boisés classés ont été supprimés afin de prendre en compte l'activité existante et la réalité du terrain. En effet, le site ne présente aucun boisement, et ce depuis le début des années 1970. Ce déclassement permet également une mise en conformité avec le permis d'exploitation donné par la Préfecture.

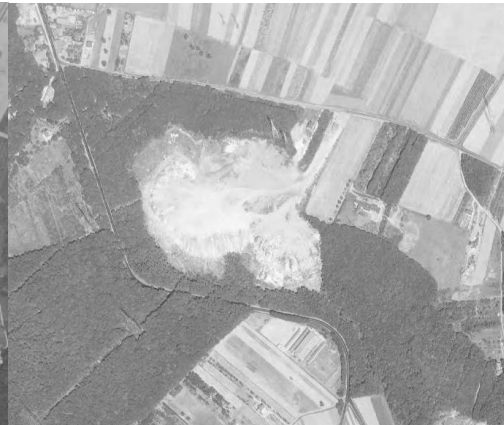
1965



1971



1978

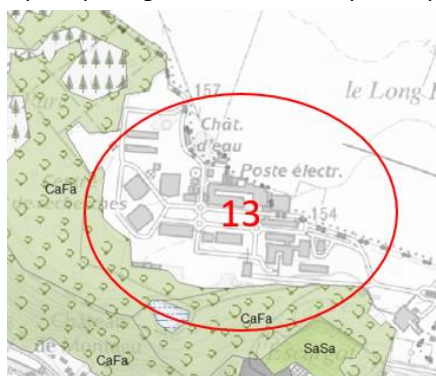


| <b>Impacts sur l'environnement</b> |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| <b>Incidences positives</b>        | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>  | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>  |
|                                    | <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions à destination de bureau, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.</p> <p>Circulations supplémentaires, mais toutefois mesurées, générées par le développement des activités économiques.</p> <p>Impact paysager visuel des dépôts de gravats. Cependant, une ceinture boisée classée en EBC autour de cette carrière permet de minimiser cet impact paysager.</p> | <p>Réduire : Le dispositif réglementaire limite la surface de plancher des constructions à destination de bureaux qui sont autorisées à 300 m<sup>2</sup>.</p> |

## Le développement d'une activité existante : DATA IV

### Localisation et état initial du site

Le site visé par le projet est aujourd'hui majoritairement constitué de boisements et d'une zone de lisière au nord de la commune. En effet, le projet vient empiéter sur le massif boisé de plus de 100 hectares dit « le Grand Parc ». Ce projet, qui a pour objectif de permettre le développement de l'activité de centre d'hébergement de données de l'entreprise DATA 4 comme inscrit dans le PADD du PLU dans son axe 4 « Maintenir et développer une activité économique dynamique et diversifiée ». Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) identifie un d'habitat spécifique boisé majoritairement composé de hêtres. Cette formation boisée se développe dans des conditions pédologiques humides. Cependant aucune espèce protégée ou menacée n'y est répertoriée



**Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la déclaration de projet approuvée le 19 septembre 2019. Cette étude est annexée à l'évaluation environnementale.**



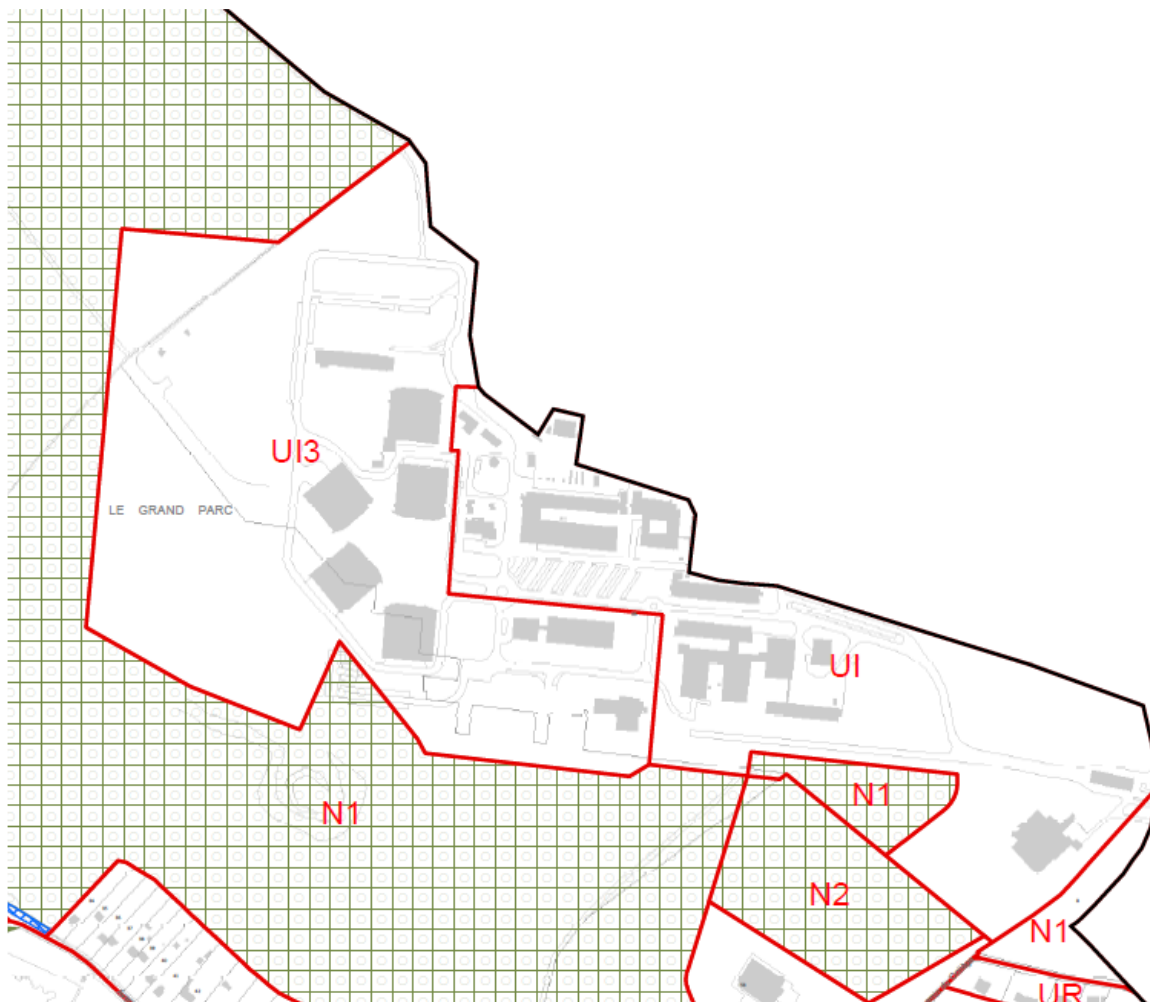
### Projet et traduction dans le PLU

Permettre la densification des DATA CENTER par surélévation des bâtiments existants plutôt que par étalement et consommation d'espace et réduire les exigences en matière de stationnement dans la mesure où les bâtiments des DATA CENTER emploient peu de salariés et de génèrent donc pas de besoins supplémentaires en stationnement

*Extrait du PADD*

- Renforcer le tissu économique que composent les 4 pôles d'emplois de la Fontaine de Jouvence, du Fond des Près, du site DATA IV et du Buisson Gayet, ainsi qu'un tissu industriel et artisanal diffus.

Zonage



| <b>Impacts sur l'environnement</b>   |   |  |
|--|---|--|
| <b>Incidences positives</b>  | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>   | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>  |
| <p>Minimisation de l'empreinte énergétique et environnementale à travers l'utilisation de « Free Cooling »</p> <p>Classement d'une partie du site en UI3 pour limiter l'étalement du site et privilégier l'extension verticale</p> | <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait de l'extension de l'activité</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau potable, assainissement)</p> | <p>Eviter : Evitement de la destruction de plusieurs habitats naturels utilisés par la biodiversité grâce à l'augmentation de la hauteur</p> <p>Réduire : Mise en place de clôtures spécifiques et dispositifs anti-pénétration afin d'empêcher la faune d'accéder au site.</p> <p>Réduire : Dispositif de lutte contre les espèces invasives permettant de préserver la biodiversité</p> <p>Réduire : Limiter les nuisances envers la faune en contrôlant l'éclairage, les modalités de défrichage et décapage</p> <p>Réduire : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu à travers le stockage temporaire d'une banque de graines pour favoriser la restauration d'habitats prairiaux</p> <p>Compenser : Abandonner la gestion de certains espaces pour favoriser l'implantation des chiroptères et des oiseaux cavernicoles</p> <p>Compenser : création d'andains pour les reptiles</p> |

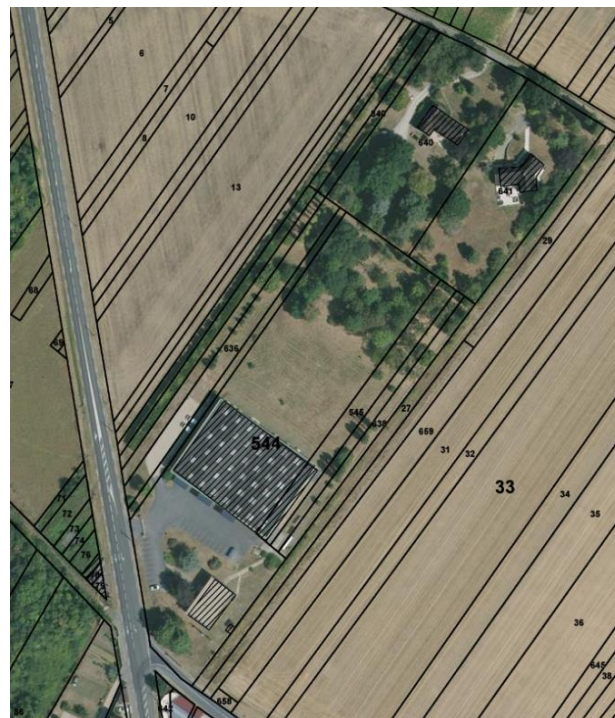
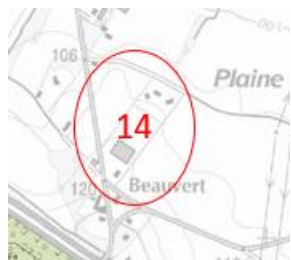
## Le développement d'une activité existante : Route de Beauvert

### Localisation et état initial du site

Le site se trouve au cœur du territoire à proximité immédiate de la zone agricole le long de la départementale D3. C'est un site qui se compose de trois parties différentes :

- Une partie artificialisée sur la première moitié du centre
- Une seconde partie ressemblant à un espace de prairie
- Une troisième partie plus arborée au fond de l'unité foncière

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) n'identifie pas d'habitat particulier sur le site d'étude, ni d'espèce protégée ni menacée.



### Projet et traduction dans le PLU

Permettre l'évolution d'une activité économique existante en permettant la mise en œuvre d'un projet de logistique pharmaceutique. Ce projet doit engendrer la création de nouveaux emplois.

*Extrait du PADD*

- Permettre l'extension de l'activité de logistique pharmaceutique dans le secteur de Beauvert



| <b>Impacts sur l'environnement</b>  |  |   |
|---|--|---|
| <b>Incidences positives</b>   | <b>Incidences mitigées ou négatives</b>  | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>   |
| <p>Mise en place d'une bande paysagère afin de limiter l'impact paysager du projet</p> <p>Réduction de l'artificialisation au strict besoin du projet</p> | <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait de l'extension de l'activité de logistique</p> <p>Circulations supplémentaires, mais toutefois mesurées, générées par le développement des activités économiques.</p> <p>Impact paysager visuel du projet dans un espace de plaine</p> <p>Pression supplémentaire sur les réseaux (eau potable, assainissement, énergie)</p> | <p>Eviter : Les réseaux seront dimensionnés au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Eviter : Un coefficient de pleine terre d'au moins 20 % est défini pour préserver la perméabilité du sol et conserver une part d'espaces naturels.</p> <p>Réduire : Mise en place d'une bande paysagère afin de limiter l'impact paysager du projet</p> |





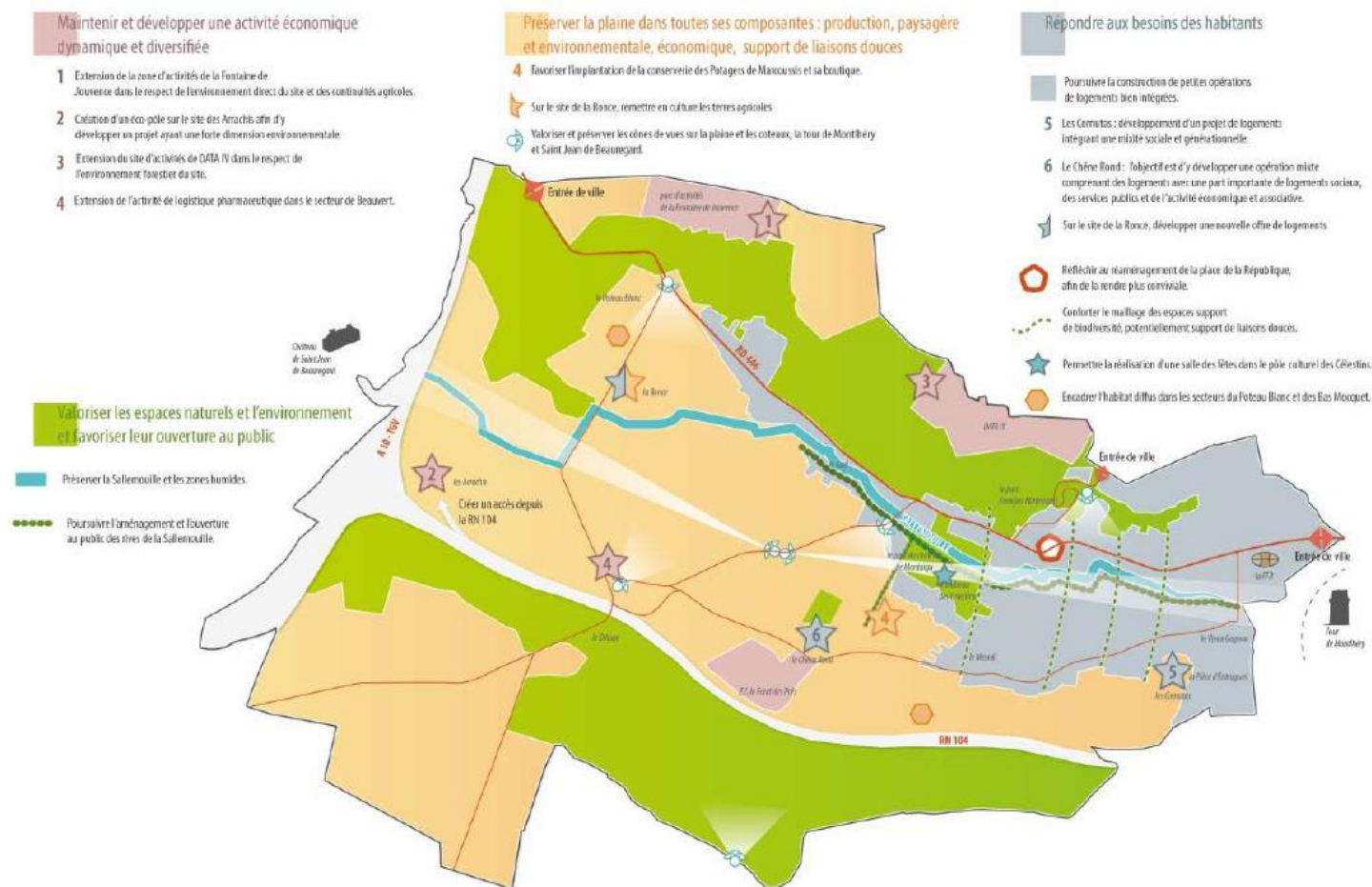
### III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette analyse a été effectuée de manière thématique à partir des principales thématiques environnementales, en identifiant pour chacun les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures compensatoires qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

(Rappel de la légende et carte du PADD)

## Un territoire spécifique, un projet adapté.

S'appuyer sur les éléments forts du patrimoine communal pour construire un projet qui conforte l'identité particulière de Marcoussis.



## La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés

### Les incidences du PADD

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives   |
|--|--|
| <p>Deux axes du PADD sont consacrés, l'un à la préservation de la Plaine, notamment d'un point de vue paysager, et l'autre à la valorisation de l'environnement remarquable et à la préservation du cadre de vie.</p> <p>La plaine est identifiée non seulement comme un espace de production agricole, mais aussi à vocation paysagère et environnementale. Cet objectif vise à protéger qualitativement et quantitativement les terres agricoles. Il s'agit également de préserver la diversité des cultures, de protéger les éléments naturels remarquables (coteaux, zones humides, végétation...) qui font la qualité paysagère de cet ensemble.</p> <p>La protection des espaces naturels au sein de l'espace urbain est également un objectif relevé par le PADD. Il identifie les parcs publics, afin de permettre leur ouverture sur les continuités boisées et la plaine.</p> <p>Le renforcement du maillage des liaisons douces permet également la mise en valeur du paysage naturel en permettant leur accès sans altérer les milieux. La poursuite de l'aménagement des rives de la Sallemouille entre dans cet objectif. À ce titre, la Sallemouille et les zones humides qui y sont liées sont préservées tant pour leur caractère écologique que leur rôle social et paysager.</p>                      | <p>Le fait de permettre de nouvelles constructions est susceptible d'entraîner des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes...) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>Il faut être attentif de ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à Marcoussis. De plus, de par l'augmentation des constructions, il faut veiller à la bonne intégration du bâti pour ne pas dénaturer le paysage</p> <p>Le maintien ou le développement des activités économiques peut s'accompagner de la destruction de certains espaces naturels</p> |
| <p>Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection est traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire.</p> <p>Le PADD permet également de conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures, en préservant et en mettant en valeur son patrimoine bâti. Quelques ensembles et édifices sont identifiés, mais cette protection est déclinée plus finement dans le dispositif règlementaire.</p> <p>Le PADD définit également l'orientation de protéger l'esprit et l'identité du village, ce qui a comme incidence indirecte de préserver l'identité de l'ensemble des quartiers et donc le paysage spécifique à chaque quartier. En effet, le PADD prévoit d'encourager un habitat respectueux de l'environnement, des formes urbaines de village, l'architecture bioclimatique, etc.</p> <p>Le PADD a également comme axe fort de valoriser l'environnement remarquable et préserver le cadre de vie, ce qui doit permettre, dans la traduction règlementaire de cet axe, de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>Le PADD a pour volonté de conserver les cônes de vue sur la plaine, les coteaux, la tour de Montlhéry et Saint Jean de Beaugard</p> | <p style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p>Eviter : Les OAP imposent une obligation de traitement paysager entre les futures opérations et les espaces agricoles ou naturels.</p>   |

## Les incidences des OAP

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives  |
|---|---|
| <p>L'OAP de la rue Alfred Dubois donne comme orientation de veiller à développer une offre de logements qui respecte le tissu urbain environnant du village, ce qui est positif pour la préservation du paysage urbain. La nécessité d'assurer des transitions paysagères avec les terrains voisins va également en ce sens. Par ailleurs, elle indique la nécessité de préserver des perméabilités visuelles et physiques vers la rivière, ce qui est également positif pour la mise en valeur des paysages et des berges de la Sallemouille, qui est un élément paysager structurant du paysage de Marcoussis. Enfin, l'OAP impose la préservation des abords de la rivière de toute construction, ce qui permet également de valoriser le paysage. D'une manière générale, cette OAP permet la requalification d'un espace urbain aujourd'hui peu valorisant.</p> <p>L'OAP de la Plante aux Chiens prévoit la réalisation de logements, en continuité avec les formes urbaines du hameau, ce qui est positif pour l'intégration paysagère. Par ailleurs, l'OAP indique la nécessité d'implanter des jardins.</p>   | <p>Dans l'OAP Fontaine de Jouvence, le fait d'investir un espace naturel pour y construire des constructions à vocation d'activités économiques pourra avoir des incidences mitigées sur le paysage si les futures constructions ne sont pas bien intégrées dans le paysage environnant.</p> <p>Dans l'OAP Plante aux Chiens, un cœur d'îlot est en partie imperméabilisé.</p>  |
| <p>L'OAP la Ronce prévoit la préservation d'une partie des bâtiments existants, ce qui est bénéfique pour la préservation du patrimoine bâti. De la même manière, elle impose la création de différents espaces (noues, potager, écran paysager ...).</p> <p>L'OAP Chêne Rond indique la nécessité de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans un cadre agréable et verdoyant. Elle indique également la nécessité de mettre en place des franges paysagères en bordure de route et de l'espace agricole. Le parc et les éléments naturels sont maintenus et conservés.</p> <p>L'OAP Cornutas permet de requalifier une friche agricole aujourd'hui peu valorisante pour le paysage. Elle impose la mise en place de transitions paysagères avec la plaine, ce qui est positif pour l'intégration paysagère du projet. De la même manière, elle impose le respect d'un habitat respectueux de l'environnement et des formes urbaines du village.</p> <p>L'OAP Fontaine de Jouvence identifie les éléments de paysage (alignements d'arbres, bois, espace agricole) à préserver dans le cadre de l'aménagement du site, ce qui est positif pour la préservation du paysage. Elle identifie également des transitions paysagères à soigner pour garantir une insertion qualitative du projet dans le paysage. Aussi, elle impose la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant.</p> <p>L'OAP Fonceaux cherche à préserver le bois existant. Le projet en lui-même ne consomme pas d'espace naturel étant donné que c'est une rénovation/réhabilitation, ce qui permet de conserver le caractère boisé du site.</p> <p>L'OAP trame verte et bleue identifie les éléments de la trame verte et de la trame bleue à conserver ainsi que les axes de dispersion de la faune. De plus, cette OAP permet de préserver la nature en ville, ce qui a un impact positif sur le paysage urbain</p> | <p style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p>Eviter : L'identification graphique du patrimoine bâti et des espaces naturels qu'ils soient boisés ou moins, permet leur localisation et leur protection.</p> <p>Réduire : La définition dans le dispositif réglementaire et dans l'OAP d'une transition paysagère (bande de 7 mètres au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) permet de limiter les impacts paysagers dans le secteur de la Fontaine Jouvence.</p> |

## Les incidences du dispositif réglementaire

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives   |
|---|--|
| <p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés, les espaces naturels (parcs et jardins). Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres, les mares et les espaces paysagers remarquables. Les espaces paysagers remarquables se distinguent en deux catégories : les espaces paysagers remarquables constructibles sous conditions et les espaces paysagers remarquables inconstructibles, ce qui permet de garantir une protection adaptée à ces espaces en fonction de leur qualité paysagère et écologique, et de protéger les cœurs d'îlots verts, jardins, parcs, au sein de l'espace urbain. Aussi, des cônes de vue sont repérés sur le plan de zonage.</p> <p>Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier.</p> <p>De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui assure une protection de ces éléments (murs, édifices, etc.). Des prescriptions spécifiques s'appliquant à ces éléments sont définies dans les dispositions générales et dans le règlement de chaque zone concernée. Les éléments identifiés font l'objet d'une annexe dans le règlement, permettant d'identifier clairement les éléments repérés.</p> <p>Au-delà du dispositif réglementaire, les périmètres de protection des Monuments Historiques sont rappelés dans les servitudes du PLU.</p> <p>Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement.</p> | <p>Le règlement de la zone N8 permet la réalisation d'une centrale photovoltaïque, ce qui peut impacter le paysage.</p> <p>Le projet sur le site des Cornutas se fait en extension de la zone urbaine en zone AU, ce qui peut impacter le boisement et le paysage existant</p>   |
|   | <p><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p>   |
|   | <p>Eviter : Le règlement impose de fortes obligations aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (60% de la superficie du terrain doivent être conservés en espace vert de pleine terre, etc.), permettant une préservation du paysage.</p> <p>Eviter : Des règles de volumétrie et d'implantation sont prescrites par le règlement, permettant ainsi de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage</p> |

## La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées

### Les incidences du PADD

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives  |
|--|---|
| <p>Deux axes du projet de territoire sont, d'une part, de préserver la plaine dans toutes ses composantes, et d'autre part de valoriser l'environnement remarquable.</p> <p>Il s'agit de préserver toutes les composantes de la plaine, à savoir les espaces d'agriculture, mais aussi les coteaux boisés, les milieux humides, les haies, bosquets, etc. L'ensemble de ces éléments permet l'existence de milieux écologiques et d'une biodiversité spécifique.</p> <p>Il s'agit également de protéger les espaces naturels et la biodiversité, de valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée. Le PADD identifie la vallée de la Sallemouille, les étangs et plans d'eau, les coteaux boisés, les grands parcs et jardins, certains cœurs d'îlots verts, les champs et certaines friches.</p> <p>Les zones humides sont identifiées comme étant à préserver pour leur caractère écologique. Le maillage des espaces verts entre eux est aussi un objectif fort, parallèlement à la création de liaisons douces. Cela doit permettre de renforcer les continuités écologiques.</p> | <p>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans les secteurs de la Fontaine de Jouvence et des Cornutas, même si les possibilités de constructions restent encadrées.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile mais également provoque la disparition d'espaces naturels potentiellement utilisés par la biodiversité. Il y a environ 6 hectares d'espaces naturels ou agricoles qui sont impactés par les projets</p> |
| <p>Les continuités naturelles à l'intérieur des quartiers sont à préserver pour conserver la présence de la nature dans le village, mais aussi pour préserver des perméabilités entre les coteaux boisés et l'espace agricole. À ce titre, les parcs publics sont également à ouvrir sur les continuités boisées et la plaine.</p> <p>Enfin, l'objectif du PADD est également de « sanctuariser » les espaces boisés des coteaux Sud et Ouest.</p> <p>Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire.</p> <p>Ces orientations ont des incidences positives sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques, et sur la biodiversité.</p>   | <p style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p>Eviter : Les OAP définies sur les sites de projet intègrent la problématique de préservation d'espaces verts et de continuités écologiques.</p> <p>Eviter : La densification est encadrée réglementairement (emprise au sol, part de pleine terre, limitation des hauteurs, OAP) de façon à éviter d'impacter l'environnement urbain.</p>   |

## Les incidences des OAP

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives   |
|--|--|
| <p>L'OAP de la rue Alfred Dubois donne comme orientation d'assurer des transitions paysagères avec les terrains voisins ce qui permet de préserver des continuités écologiques au sein de l'espace urbain et est positif pour le maintien et le développement de la trame verte au sein de l'espace urbain. L'OAP impose la préservation des abords de la rivière de toute construction, ce qui permet également de protéger l'environnement spécifique des berges de la Sallemouille et les milieux humides qui lui sont associés. D'une manière générale, cette OAP doit également permettre la suppression d'espaces imperméables. En effet, l'activité qui occupe ce site aujourd'hui a imperméabilisé une certaine surface des sols afin de répondre aux besoins de l'activité.</p> <p>L'OAP Chêne Rond indique la nécessité de mettre en place des franges paysagères en bordure de route et de l'espace agricole, ce qui permet de créer des continuités et des perméabilités écologiques. La protection et la mise en valeur du parc du Chêne Rond a également un impact positif sur la protection des milieux naturels et de la trame verte, de même que l'objectif de maintien d'un principe d'espace cultivé.</p> <p>L'OAP la Ronce prévoit la préservation des arbres existants et d'espaces de jardins, ce qui est positif pour la préservation des fonctionnalités écologiques. L'OAP permet également la mise en place de plusieurs éléments permettant la diversification des milieux comme la création d'un écran boisé en bordure de la route, un potager ou des noues.</p> <p>L'OAP Cornutas indique la nécessité de mettre en place des franges paysagères en bordure de plaine agricole, ce qui permet de créer des continuités et des perméabilités écologiques. Le développement d'un projet reprenant les grands principes d'un écoquartier est positif pour la protection de la trame verte en milieu urbain.</p> | <p>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans les secteurs de la Fontaine de Jouvence et de Cornutas, ou encore du Chêne Rond même si les possibilités de construction restent encadrées.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.</p> |
| <p>L'OAP des abords de la RD3 souhaite le maintien ou le développement des éléments paysagers ainsi que le développement d'une bande plantée le long de l'axe permettant d'avoir une continuité arborée tout du long.</p> <p>L'OAP des Fonceaux a pour volonté de préserver les espaces boisés existants</p> <p>L'OAP Fontaine de Jouvence identifie les éléments environnementaux (alignements d'arbres, bois, espace agricole) à préserver dans le cadre de l'aménagement du site, ce qui est positif pour la protection des milieux naturels. Elle identifie également des transitions paysagères à soigner pour garantir une insertion qualitative du projet dans le paysage et préserver des continuités écologiques.</p> <p>L'OAP thématique trame verte et bleue permet d'identifier les éléments constituant de la TVB et les axes de dispersion, permettant de les protéger et de garantir la bonne fonctionnalité des continuités écologiques</p> <p>L'OAP Trame verte, bleue, jaune et continuités s'inscrit en parfaite traduction des orientations du SRCE. Elle identifie d'une part les milieux à préserver, d'autres part les continuités et transition entre les milieux, notamment les espaces de franges (boisées, agricoles, urbaines, ...). L'objectif de cette OAP est de permettre une traduction directe des objectifs de préservation de la trame verte et bleue dans le dispositif règlementaire.</p>  | <p style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p>E/R/C : Les OAP vont permettre de protéger et créer des supports à la trame verte et bleue à travers les mesures qu'elles proposent comme la requalification d'espaces verts, la création d'espaces verts de proximité ou la mise en place de transitions paysagères. De plus, plusieurs des OAP valorisent des sites dégradés sur le plan de l'imperméabilisation ou de la pollution des sols (décharges sauvages).</p>                           |



## Les incidences du dispositif réglementaire

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives   |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois des Charmeaux, bois du Déluge, bois des Carrés ...), les espaces naturels inconstructibles et constructibles sous conditions (parc du Chêne Rond, Berges de la Sallemouille, rue de Mesnil Forget...), les mares du Domaine de Bellejame (zone N4)...</p> <p>Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables et les zones humides. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier (telle que la limitation de l'emprise au sol) afin de préserver la trame verte en espace urbain.</p> <p>Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'ambition de traduire toutes les orientations exprimées dans le PADD.</p> <p>Ainsi, sur le plan de zonage, l'ensemble des espaces verts, 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. Ce classement, via un règlement protecteur, permet d'assurer la préservation et le maintien de ces espaces.</p> <p>Par ailleurs, le règlement des zones d'habitat vise à préserver les espaces verts, de jardins, caractéristiques de ces quartiers et qui participent de la présence de la nature en ville et de la trame verte.</p> <p>Enfin d'autres outils spécifiques ont pour objectif de préserver les continuités écologiques. Il s'agit par exemple des espaces 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. Au titre de cet article sont également recensés des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des mares.</p> | <p>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans les secteurs de la Fontaine de Jouvence et de Cornutas, ou encore du Chêne Rond même si les possibilités de constructions restent encadrées.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.</p> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1115 643 2051 699" style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></td> </tr> <p>Eviter : La part d'espaces de pleine terre en zone urbaine (dans les zones de projet notamment) permet de préserver des espaces de nature en ville, en complément des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> | <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b> |  |
| <b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b>  |  |   |  |

## Synthèse des incidences du PLU sur la trame verte et bleue

| Incidence négative   | Incidence positive  |
|--|---|
| <p>Construction de logements engendrant une artificialisation des sols et des éléments fractionnant pour la TVB</p> <p>Suppression d'espaces naturels pouvant être support de biodiversité</p> | <p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois des Charmeaux, bois du Déluge, bois des Carrés ...), les espaces naturels inconstructibles et constructibles sous conditions (parc du Chêne Rond, Berges de la Sallemouille, rue de Mesnil Forget...), les mares du Domaine de Bellejame (zone N4)...</p> <p>Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables et les zones humides. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier (telle que la limitation de l'emprise au sol ou la pleine terre) afin de préserver la trame verte en espace urbain.</p> <p>Une compensation écologique pour les espaces supprimés sur le projet de la salle des fêtes permet de conserver d'autres espaces</p> |

Si l'on superpose la cartographie des trames vertes et bleue ainsi que le zonage, les grands éléments constituant de la TVB à savoir les espaces naturels et agricoles sont classés en zone N ou A. Certaines prescriptions viennent conforter cette protection avec les espaces boisés classés. Au sein de l'espace urbanisé, certains cœurs d'ilots ou parcs urbains sont classés en espaces paysagers protégés, permettant leur protection. De plus, les zones humides avérées et mares, support de biodiversité riche et fragile

L'ensemble de ces dispositions permet de conserver les réservoirs de biodiversité, mais aussi les liaisons qui les relient.

- ✱ Arbre remarquable (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Espace Boisé Classé (Article L113-1 du Code de l'urbanisme)
- Lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 ha
- Espace paysager remarquable constructible sous conditions (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Espace paysager remarquable inconstructible (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Zone humide avérée et mare à protéger (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)

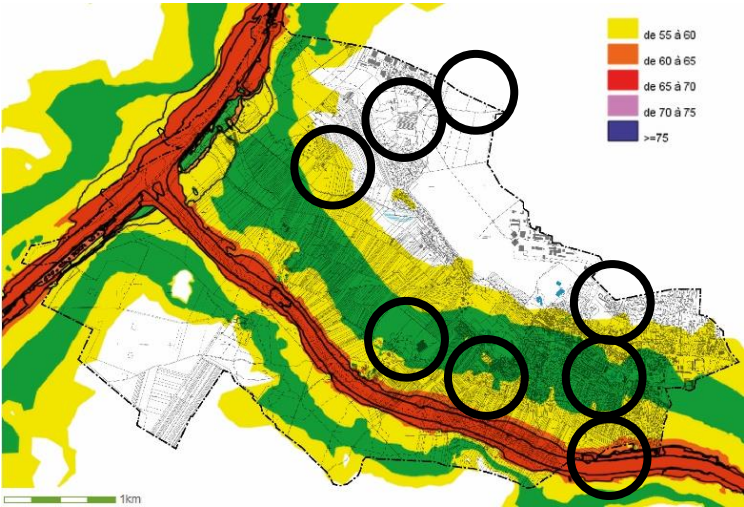



## L'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores

### Les incidences du PADD

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives  |
|---|---|
| <p>Le PADD définit une orientation visant à maîtriser les risques et les nuisances.</p> <p>Il rappelle que dans les futurs projets, il faudra prendre en compte les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation, mais également les risques de retrait-gonflement des argiles, les sites et sols potentiellement pollués, ainsi que les nuisances sonores en adoptant des préconisations dans l'organisation urbaine et la qualité architecturale des futures constructions.</p> <p>De plus, le PADD définit des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau</p> <p>Par ailleurs, le développement des circulations douces et le fait de développer des mobilités durables permettent de limiter indirectement les nuisances sonores émises par les véhicules circulant sur le territoire.</p> | <p>Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi à Marcoussis par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques déjà existants. Cependant, les risques existants sur le territoire sont connus et pris en compte dans les projets d'aménagement. Par exemple, le PPRi est une servitude qui définit si oui ou non une zone est constructible.</p> <p>Le territoire est aujourd'hui sensible au phénomène de ruissellement du fait des fortes pentes sur le territoire. L'imperméabilisation supplémentaire liée à une nouvelle urbanisation pourrait accentuer ce phénomène.</p> <p>Par ailleurs, une partie des secteurs dédiés à la réalisation de logements est localisée en zone d'aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles, ce qui pourrait augmenter le nombre de personnes exposées. Cependant, les futures constructions sur ces secteurs sont soumises à des prescriptions de construction prenant en compte cet aléa, ce qui limite les risques.</p> |
|   | <p style="text-align: center;"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p>Eviter : Les projets de logements sont majoritairement implantés dans des zones à faible pente donc le risque de ruissellement est limité.</p> <p>Réduire : Des études techniques liées à l'aléa retrait-gonflement des argiles permettraient de limiter la vulnérabilité de la population face à ce risque</p> <p>Réduire : Le maintien et la protection de certaines zones naturelles, agricoles ou même des éléments naturels au sein du projet permettent de conserver des espaces perméables permettant l'infiltration des eaux limitant ainsi le risque de ruissellement</p>  |

## Les incidences des OAP

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives  |
|---|---|
| <p>L'OAP de la rue Alfred Dubois qui donne comme orientation le développement des liaisons douces afin de faciliter la circulation piétonne permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier tout en améliorant la qualité de l'air. Par ailleurs, la création d'un parc paysager au bord de la Sallemouille permet de préserver le site du risque d'inondation, bien qu'il ne soit pas dans une zone à risques du PPRI, tout en permettant de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>Les OAP de la Plante aux Chiens, du Chêne Rond et des Cornutas donnent également comme orientation le développement des liaisons douces afin de faciliter la circulation piétonne ce qui permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.</p> <p>Hormis les secteurs des Cornutas (dont la partie Sud est à moins de 300 mètres de la RN104) et de la rue Alfred Dubois (au bord de la RD446), les secteurs de projets sont situés à l'écart des axes routiers les plus bruyants.</p> <p>L'ensemble des OAP prévoit des transitions paysagères avec les voies, ce qui permet de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores.</p>  | <p>Cf. incidences du PADD.</p> <p>Si le maillage des liaisons douces est renforcé dans le cadre des OAP, l'ensemble des projets portés par les OAP généreront tout de même des circulations motorisées supplémentaires, accentuant ainsi les nuisances sonores et dégradant la qualité de l'air.</p> <p>La partie Sud du secteur « Cornutas » est située dans le secteur affecté par le bruit généré par la RN104, voie classée en catégorie 1 au classement sonore départemental, soit un niveau sonore de référence supérieur à 80dB (6h-22h).</p> <p>Le secteur « Rue Alfred Dubois » est situé dans le secteur affecté par le bruit généré par la RD446, voie classée en catégorie 3 au classement sonore départemental, soit un niveau sonore de référence de 70 à 76dB (6h-22h).</p>  <p><i>Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transport</i></p> |
|   | <p align="center"><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p> <p><b>Éviter :</b> L'application du PPRI est stricte en tant que servitude d'utilité publique. La prise en compte du risque inondation dépasse même le PPRI sur les autres secteurs de la commune, où une règle visant un rejet minimal des eaux pluviales est intégrée au PLU.</p> <p><b>Réduire :</b> Les secteurs de projets à destination d'habitation se trouvent dans des espaces où les risques et nuisances sont faibles.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Concernant l'OAP de Chêne Rond, elle identifie la création de liaisons douces vers le cœur de village ainsi que la présence d'un arrêt de transports en commun. Ces éléments permettent de limiter l'utilisation de la voiture et par conséquent de limiter les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air. De plus, le réaménagement du parc permet de lutter contre les ilots de chaleur</p> <p>Le secteur de la Ronce prescrit la création de noues paysagères, très utiles dans un secteur où le risque de remontée de nappe est important.</p> <p>L'OAP des abords de la D3 encourage le développement sécurisé des axes de circulation actif, offrant ainsi une alternative à la voiture.</p> |  |
|--|--|

### Les incidences du dispositif réglementaire

| Incidences positives  | Incidences mitigées ou négatives |
|---|----------------------------------|
| <p>Le PPRi est rappelé dans les dispositions générales du PLU. La plupart des zones les plus touchées sont en zone N. Cependant, la zone rouge concerne quelques parties de l'espace urbain, ces zones sont donc classées en zone U avec un espace paysager inconstructible.</p> <p>Par ailleurs, un recul de 5 mètres des berges des cours d'eau est imposé afin de protéger les berges et les abords, et donc les potentielles zones d'expansion des crues, ce qui est positif pour le risque d'inondation.</p> <p>La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables, ce qui permet une infiltration des eaux et limite donc le risque d'inondation.</p> <p>Les zones à forte pente sont classées soit en zone N, soit en zone UR qui bénéficie d'un règlement strict, limitant la densification. Cela limite ainsi l'imperméabilisation supplémentaire des sols.</p> <p>Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, les prescriptions de construction sont rappelées en annexe du PLU.</p> <p>Des coefficients de pleine terre sont prescrits par le règlement, ce qui permet de conserver une part importante d'espaces perméables et de favoriser l'infiltration des eaux.</p> | <p>Cf. incidences du PADD.</p>   |

## Les autres enjeux environnementaux : les réseaux, les énergies et les pollutions

### Les incidences du PLU

| Incidences positives   | Incidences mitigées ou négatives   |
|--|--|
| <p>Le PADD consacre une orientation en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau. L'objectif est de permettre une évolution vers une meilleure qualité environnementale des constructions à travers l'isolation des constructions, l'utilisation des énergies renouvelables. Les principes d'architecture bioclimatique sont fortement encouragés et déclinés dans les OAP.</p> <p>Le dispositif réglementaire permet par ailleurs la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur le secteur des Arrachis, ce qui vise à une utilisation accrue de l'énergie solaire et va dans le sens des orientations du PADD.</p> <p>La préservation de la qualité de l'eau se traduit notamment par la protection des berges de la Sallemouille. L'objectif de développement d'une agriculture raisonnée, minimisant l'utilisation des produits phytosanitaires, permet également d'améliorer la qualité des eaux.</p> <p>La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air.</p> <p>Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjugué à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de transports en commun et de liaisons douces. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions.</p> <p>Concernant la qualité de l'air, le développement des commerces du village, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.</p> <p>Concernant les pollutions, le règlement impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. Il précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.</p> <p>L'ensemble de ces mesures en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air, du développement des énergies renouvelables et du développement des liaisons douces vont dans le sens des objectifs du PCAET Paris Saclay.</p> | <p>Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), ce qui aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et qui engendrera une augmentation de la production des déchets.</p> <p>La construction de nouveaux logements/équipements/activités économiques va engendrer une augmentation de la consommation énergétique.</p> <p>Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), et des secteurs de projets à l'écart du centre-bourg, ce qui génèrera des circulations motorisées supplémentaires, et donc une augmentation de la pollution de l'air.</p> <p>Le dispositif réglementaire permet également les activités liées aux dépôts de gravats "ICPE à caractère industriel" (zone N7), ce qui génère des pollutions des sols.</p> |
|  | <p><b>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</b></p>   |
|  | <p>Éviter : Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés.</p> <p>Réduire : Afin de compenser l'augmentation des consommations induites par les constructions nouvelles, il est prévu que ces dernières visent l'excellence en matière énergétique, afin de limiter les consommations, voire d'être en capacité de produire de l'énergie.</p>   |

## La consommation d'espace

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant 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, etc. tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et bleue et de développement durable du territoire tout en encadrant les projets communaux notamment à travers :

- une limitation de la consommation foncière et des possibilités de construction dans les zones dont l'occupation du sol est principalement naturelle,
- Une réduction de la superficie des zones urbaines et à urbaniser au profit des zones agricole et naturelle,
- Une meilleure prise en compte des projets,

Au regard de l'état initial du site et des enjeux décrits précédemment, les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU sont examinées ci-après. La question de la consommation d'espace a été au cœur de la révision du PLU. Des efforts considérables ont été menés pour réduire l'impact du PLU sur l'environnement. Des solutions de substitution ont ainsi été mises en œuvre afin de se préserver de toute forme de risques et nuisances et de prise en compte des paysages. Les incidences environnementales de ces mesures de réduction raisonnables, mises en œuvre dans le cadre du projet, sont bénéfiques pour l'environnement.

Dans la consommation potentielle à horizon du PLU sont comptabilisées dans les secteurs potentiellement « consommables » :

- Les zones à urbaniser.
- Les zones naturelles du PLU en vigueur classées en zone urbaine dans le cadre de la révision pour permettre la réalisation de projet.

Les sous-secteurs des zones naturelles ou agricoles ne sont pas comptabilisés dans la consommation potentielle dans la mesure où il s'agit de secteurs dédiés à reconnaître la vocation existante (déjà bâtie/artificialisée) de la zone.

Par ailleurs, la zone N8 encadrant la ferme photovoltaïque n'est pas comptabilisée : un amendement au projet de la loi Climat et résilience du 10 juin 2021 est venu préciser que les installations à destination de production d'énergie photovoltaïque ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers « dès lors que les modalités de cette installation n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol »

|  | Superficie zone |
|--|-----------------|
| <b>Zones AUH (Plante aux Chiens et Cornutas)</b> | 5 ha            |
| <b>Salle des fêtes</b>                           | 0.2 ha          |
| <b>Projet de logistique pharmaceutique</b>       | 0.8 ha          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>6 ha</b>     |



En parallèle, dans le cadre de la révision du PLU, **8.7 ha** de zones U ou AU sont reclassées en zone naturelle ou agricole. Ce sont autant de secteurs qui auraient pu être artificialisés qui sont restitués aux espaces naturels et agricoles.

| Compensation de la consommation de zones agricoles et naturelles |   |               |
|--|---|---------------|
| Classement dans le PLU opposable                                 | Classement dans le projet de PLU révisé | Superficie    |
| U  | A ou N                                  | 3.9 ha        |
| AU   | A ou N                                  | 4.5 ha        |
| N ou A Stecal  | A ou N                                  | 0 ha          |
| <b>TOTAL</b>   |   | <b>8.7 ha</b> |

De ce fait, le projet compense plus d'espaces naturels qu'il n'en consomme. Cela est possible par le reclassement de certaines zones AU, comme dans la zone d'activité économique de la Fontaine de Jouvence, par le reclassement de zones naturelles en vue de leurs conservations au sein du château de Bel Ébat ou par le reclassement en zone agricole des parcelles identifiées en zones U dans le PLU actuel.

| Zones   | PLU en vigueur | Projet de PLU révisé | Évolution |
|---|----------------|----------------------|-----------|
| <b>U</b><br>(UA, UE, UG, UH, UI, UL, UP, UR, UV)                  | 460,14 ha      | 457,14 ha            | - 3 ha    |
| <b>AU</b><br>(AUH et AU)  | 9,55 ha        | 5 ha                 | - 4.55 ha |
| <b>A</b><br>(A1 et A2)  | 525,86 ha      | 531,42 ha            | + 5.56 ha |
| <b>A spécifique et STECAL</b><br>(A2a, A3, A4)                    | 33 ha          | 33,6 ha              | + 0.6 ha  |
| <b>N (N1)</b>   | 531,92 ha      | 533,29 ha            | + 1.37 ha |
| <b>N spécifique et STECAL</b><br>(N2, N3, N4, N5, N6, N7; N8; N9) | 118,8 ha       | 118,8 ha             | 0 ha      |

La comparaison des surfaces entre le PLU actuel et le projet de PLU montre une diminution de 3 ha des surfaces urbanisées et 4,55 ha des surfaces à urbaniser. A l'inverse, les zones agricoles augmentent de 5,56 ha, les zones naturelles augmentent de 1,37 ha et les zones agricoles spécifiques augmentent que de 0,6 ha. Ces données montrent que des efforts ont été faits dans la limitation de l'étalement urbain, dans la protection des espaces agricoles et naturels

## Examen des solutions de substitution raisonnables

### 1- Encadrement de l'habitat diffus

La délimitation de ces secteurs (N3/N9 identifiés sur le plan de zonage) de projets correspond à un besoin d'encadrement de l'urbanisation dans des secteurs où des risques et nuisances ont été identifiés. Sur ces secteurs, l'objectif est de réduire au maximum l'évolution tout en prenant en compte l'existant. La localisation et l'emprise de ces sites est donc optimale et justifiée et répond à un des axes du PADD qui est de « Maitriser les risques et nuisances »

### 2- Les projets de logement en extension et en rénovation urbaine

Le site des Cornutas et de la plante aux chiens sont les seuls projets de logements en extension de l'urbanisation existante. Les autres sites de projet sont en rénovation urbaine étant donné qu'ils sont déjà classés en zone « Urbaine » dans le PLU. Ces projets n'ont pas été réunis au sein d'une seule entité faute de disponibilité foncière assez importante pour accueillir l'ensemble des projets de logements de la commune. La localisation des projets est choisie en limitant au maximum les impacts environnementaux. Comme rappelé ci-dessus, seulement deux OAP se situent en extension urbaine. Le renouvellement urbain permet d'éviter la consommation d'espaces naturels. Les sites de projets de renouvellement urbain permettent une requalification des sites en apportant une plus-value environnementale.

### 3- Les projets d'activités et d'équipements

Les activités et équipements sont des projets dont les emprises sont plus importantes que certaines OAP liées aux logements et ne peuvent se diviser en plusieurs entités. Certains projets ont connu plusieurs versions en vue d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. A titre d'exemple, l'OAP de la Fontaine de Jouvence a vu une majeure partie de la surface d'extension de la zone d'activité réduite au profit de la protection d'espaces agricoles. L'OAP salle des fêtes à vu la localisation du bâtiment le plus proche de la route pour limiter la suppression d'espaces naturels au maximum. De plus, pour compenser ces suppressions, d'autres espaces naturels ont été sanctuarisés grâce à l'outil des EBC. L'extension des activités à proximité de celles existantes, comme dans l'OAP Route de Beauvert, joue un rôle dans la protection de l'environnement en évitant de dupliquer une artificialisation des sols, une augmentation des transports ...

## Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, il a été étudié les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

| Enjeu environnemental  | Évolution probable par rapport au PLU actuel  | Prise en compte au sein du PLU révisé  |
|--|---|--|
| <p><b>Géographie physique</b></p> <p><b>Un relief qui a déterminé l'organisation territoriale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire s'inscrit dans l'ensemble géographique composé par les plateaux du Hurepoix.</li> <li>• Le territoire est traversé par la Sallemouille d'Ouest en Est sur le territoire communal, créant la large vallée fertile et humide. Au nord et au sud, les coteaux constituent les limites physiques de la vallée.</li> <li>• La topographie varie de 170 m (le point le plus haut situé dans la plaine du Déluge au sud-ouest du territoire), à 71 m pour le point le plus bas (l'exutoire de la Sallemouille près du CNR). Soit près de 100 m de dénivelé.</li> </ul> <p><b>Un réseau hydrographique dominé par la Sallemouille, accompagné de zones humides :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Sallemouille traverse l'ensemble de la commune du nord-ouest au sud-est.</li> <li>• Le cours d'eau est progressivement remis en état permettant d'améliorer la biodiversité.</li> <li>• Des étangs et plans d'eau se trouvent dans la vallée (étang des Arrachis, le petit étang).</li> <li>• Une grande partie de la vallée de la Sallemouille constitue une vaste zone humide autour du grand étang et du bassin du gué, mais aussi du ruisseau de l'étang et des petits rus non pérennes qui drainent les coteaux.</li> </ul> | <p>Concernant la topographie et les vues remarquables, le projet de PLU actuel assure une certaine protection de ces éléments à travers la combinaison des règles du PLU et des espaces paysagers remarquables et EBC identifiés sur le territoire. Aucun projet majeur du territoire ne vient altérer les vues remarquables.</p> <p>Concernant le réseau hydrographique, le PLU actuel fait mention du PPRI. Les abords de la Sallemouille sont identifiés en partie en zone U, ce qui n'est pas très protecteur, mais le règlement impose qu'une bande de 5 m depuis les berges soit inconstructible. Une vaste partie des berges de la Sallemouille est également classée en zone N, ce qui permet de garantir leur protection.</p> <p>Concernant les milieux humides, le PLU actuel les intègre par l'identification sur le plan de zonage et dans le règlement. Ils sont identifiés soit en zone U, soit en zone N, avec parfois un EBC qui peut être incompatible avec une zone humide.</p> | <p>Dans le cadre de la révision du PLU, ces outils de protection sont conservés, assurant la préservation des entités de paysage.</p> <p>Le PPRI est annexé au PLU révisé. Son enveloppe est reportée sur le plan de zonage.</p> <p>Une majeure partie des abords de la Sallemouille est intégrée à la zone naturelle, ce qui garantit sa protection. Le retrait de 5 mètres est conservé et dans certaines zones, comme en UP1 à 10 mètres</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, des zones humides complémentaires ont été protégées.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Les espaces naturels</b></p> <p><b>Une trame verte développée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des terres agricoles (Plaine de Beauvert et plaine du Déluge) céréalières et maraîchères.</li> <li>• De vastes coteaux boisés (Bois des Carrés, Bois du Déluge, le Grand Parc, Bois des Charmeaux)</li> <li>• 3 parcs publics.</li> <li>• Quelques alignements d'arbres.</li> <li>• Le végétal et les jardins, ainsi que les espaces verts publics contribuent à la trame verte du territoire.</li> <li>• De nombreux espaces non bâtis en culture ou en friches herbacées ou arbustives.</li> </ul> <p><b>Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La forêt de Marcoussis et celle au sud de la Francilienne sont recensées comme espaces naturels sensibles, ainsi que quelques espaces agricoles, dont une partie en zone de préemption déléguée à la commune.</li> <li>• Une dizaine d'espèces protégées recensées.</li> <li>• Des outils de politique foncière mis en place pour la protection des espaces agricoles et naturels, tels que le PRIF.</li> </ul> | <p>Le PLU actuel protège bien les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC), les parcs et jardins (en espace paysager remarquable), les alignements d'arbres situés sur le secteur de la Fontaine de Jouvence.</p> <p>Le règlement prévoit la préservation et le développement d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville.</p> <p>Les espaces en ENS sont identifiés en zone N, ce qui est protecteur.</p> <p>Les espaces agricoles sont identifiés en zone A permettant leur protection</p> <p>Le projet Fontaine de Jouvence pourrait conduire à la réduction de 4,5 ha d'espaces agricoles de par son classement en zone AU</p> | <p>Le PLU révisé conserve l'ensemble de ce dispositif protecteur. Cependant, dans certains cas, certains projets viennent en contradiction avec des protections. La création d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins induit le remaniement des EBC dans cet espace. Dans d'autres cas, des zones urbaines passent en naturelles au sein de l'espace urbain afin de les protéger</p> <p>Des emplacements réservés en partie urbanisés sont à destination de la création d'espaces verts, ce qui permet de renforcer la trame verte en milieu urbain</p> <p>De plus, une OAP trame verte et bleue a été proposée afin de prendre en compte l'environnement dans le projet de PLU</p> <p>La zone naturelle a été étendue dans le cadre de la révision du PLU, en lien avec le Département, afin de favoriser les continuités naturelles évoquées dans le PADD. Le parc du château de Bel Ébat a été reclassé en zone N afin de garantir sa protection. De plus, le fond de parcelle rue Alfred Dubois a été classé en zone N1 afin de le sanctuariser et y créer un parc.</p> <p>Certaines délimitations entre les zones U et A ont été remaniées afin de protéger les fonds de parcelles à dominante agricole. Au total, 5,6 hectares ont été reclassés en zone agricole</p> <p>Le périmètre de l'OAP Fontaine de Jouvence a été revu et la zone AU a été basculée en A, ce qui permet de protéger les espaces agricoles existants</p> |
|---|---|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>L'OAP des abords de la RD3 est classée en zone N3, limitant ainsi la constructibilité</p> <p>Le secteur des Arrachis est classé en zone naturelle (N8) ce qui est protecteur.</p> <p>Le château du Bel Ébat ainsi que son parc est classé en zone UI1 offrant des possibilités d'urbanisation sur l'ensemble de la parcelle, ce qui est peu protecteur sur le parc existant.</p> <p>Le site de la future salle des fêtes est protégé en partie par les espaces boisés classés ce qui garantit sa protection</p>                                     | <p>L'OAP des abords de la RD3 est classée en zone N9. Cela permet de prendre en compte l'existant, tout en encadrant fortement l'urbanisation en cette zone. La constructibilité a été augmentée dans ce sens.</p> <p>Le secteur des Arrachis reste classé en zone naturelle (N8) dans le cadre du PLU révisé</p> <p>Seule la partie bâtie du château a été classée en zone UI1, ce qui permet de limiter les installations liées à l'activité du château pour préserver le parc et prendre en compte la lisière du massif boisé.</p> <p>Concernant la salle des fêtes, une partie des espaces boisés classés a été déclassée afin de pouvoir réaliser ce projet. Afin de compenser ce déclassement, de nouveaux bois ont été classés.</p> |
| <p><b>Les risques et les nuisances</b></p> <p><b>La qualité de l'air et la pollution atmosphérique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La qualité de l'air est bonne (4 jours par an classés de mauvais à très mauvais).</li> </ul> <p><b>Des nuisances sonores importantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A10, RN118, RN104 en catégorie 1.</li> <li>RD 446 en catégories 3 et 4.</li> <li>Des nuisances liées à la proximité de l'aéroport d'Orly.</li> </ul> <p><b>Des risques naturels relativement faibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, identifié par un PPRi.</li> <li>Aléa retrait-gonflement des argiles.</li> <li>Une carrière pour l'extraction de minerai qui ne génère pas de nuisance pour les habitants.</li> </ul> | <p>Les règles de retrait par rapport aux cours d'eau et les règles de pleine terre dans les espaces urbains permettent de bien protéger les abords des cours d'eau et de préserver des espaces perméables sur le territoire.</p> <p>Cependant, l'urbanisation permise par le PLU peut engendrer une imperméabilisation supplémentaire, ce qui peut entraîner des ruissellements plus importants, et donc aggraver le risque d'inondation.</p> <p>Les risques technologiques et naturels sont connus et pris en compte dans les différents projets.</p> | <p>Ces règles sont conservées.</p> <p>Les OAP et le règlement cherchent à limiter au maximum l'artificialisation des sols en proposant la conservation des espaces verts existants, en important des parts de pleine terre ou même la création d'espaces permettant d'absorber les précipitations comme sur le site des Ronces</p> <p>Les risques technologiques sont connus et pris en compte dans les différents projets. Concernant les risques naturels, aucun site de projet n'est concerné. Pour le risque de retrait-</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Des risques technologiques peu importants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transport de matières dangereuses (routier : A10, Francilienne, et RD 446, 24, 35 et 3, dans une moindre mesure, canalisation gaz et d'hydrocarbures) mais concernant peu de zones urbaines.</li> <li>• 24 sites Basias.</li> <li>• Au moins 6 ICPE.</li> </ul>   | <p>Augmentation incontrôlée de l'urbanisation à proximité de la départementale 3 induisant l'augmentation de la vulnérabilité des habitants aux nuisances sonores</p> <p>Augmentation de la population motorisée engendrant ainsi des pollutions sonores et atmosphériques</p>   | <p>gonflement des argiles, des études techniques sont effectuées afin d'éviter de potentiels dégâts.</p> <p>Limitation de l'urbanisation dans ces espaces où les nuisances sonores et atmosphériques sont importantes, des mesures en faveur du développement d'un écran paysager ou boisé permet de limiter ces risques</p> <p>Des mesures pour limiter l'utilisation de la voiture comme les liaisons douces ou les stations de transports en commun sont proposées par le projet de PLU.</p> |
| <p><b>Les réseaux urbains</b></p> <p><b>Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les zones urbaines desservies en eau potable.</li> <li>• Une eau potable de bonne qualité.</li> </ul> <p><b>Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau séparatif sur le territoire.</li> </ul> <p><b>Déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion par la CPS et le SIREDOM.</li> <li>• Usines de traitement des déchets implantées à Vert-le-Grand et Limours (pour les déchets verts).</li> </ul> | <p>Les capacités de production de l'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas de dispositif spécifique pour le stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif, ce qui est dommageable. Malgré une augmentation de la population, il est constaté une diminution globale de la production de déchets et une augmentation de la quantité de déchets triés, ce qui est positif. On peut supposer que ce phénomène va se poursuivre.</p> | <p>Les capacités de production d'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas de dispositif spécifique pour le stockage des ordures ménagères adapté au tri sélectif.</p>   |
| <p><b>Les énergies renouvelables</b></p> <p><b>Des potentiels limités sur le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un potentiel géothermique faible à fort selon les secteurs.</li> <li>• Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE).</li> </ul>   | <p>Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes.</p> <p>Mise en place d'un éco-pôle pouvant être source de production énergétique</p>   | <p>Le PLU révisé intègre les obligations liées à la loi Grenelle.</p> <p>Le PLU incite à la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions et au respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.</p> <p>Mise en place d'un éco-pôle étant une source de production énergétique</p>   |

En définitive, si le projet de PLU n'est pas approuvé, une dégradation de la qualité paysagère, environnementale et une augmentation de l'exposition aux risques et nuisances serait probable par le manque de règles et de prescriptions. De plus, les projets qui étaient au PLU actuel ont été ajustés afin d'être moins consommateurs d'espaces et plus protecteurs de l'environnement.

## Les indicateurs de suivi du PLU

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Deux types de critères peuvent être définis :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Dans le PLU de Marcoussis, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU, selon les différentes thématiques environnementales. Pour chaque critère est défini l'indicateur, la source et la périodicité. Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

| Orientation du PADD   | Variable   | Indicateur  | Source                                 | Périodicité | Etat initial               |
|---|--|---|--|-------------|----------------------------|
| Encourager un habitat respectueux de l'environnement : formes urbaines de village, architecture bioclimatique, etc.<br><br>Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux. | Densité humaine et densité des espaces d'habitat                   | - Nombre de logements construits dans les zones urbaines<br><br>- Nombre de m <sup>2</sup> d'activités construits dans les zones urbaines   | Commune                                | 3 ans       |                            |
|   | Déchets  | - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)<br><br>- Evolution du nombre de déchets récoltés et traités   | CPS<br>SIREDOM                         | Annuelle    |                            |
|   | Les énergies renouvelables   | - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME<br><br>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables | IAU<br>Commune                         | et<br>3 ans | 0 en 2022                  |
| Développer qualitativement l'offre en logements afin de répondre aux besoins de chacun  | Objectif démographique et perspective de construction de logements | - Nombre d'habitants<br><br>- Nombre de personnes par logement<br><br>- Vacance<br><br>- Nombre de logements construits   | Commune<br>INSEE<br>SITADEL<br>FILOCOM | 3 ans       | 8171<br>2,5<br>5,2%<br>192 |



| Orientation du PADD   | Variable  | Indicateur  | Source   | Périodicité | Etat initial                             |
|---|---|---|--|-------------|--|
|   | Mixité sociale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part des logements sociaux</li> <li>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>- Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul> | Commune<br>Préfecture                                    | Annuelle    | 19,02%<br>/<br>/                         |
| Maintenir et développer une activité économique dynamique et diversifiée  | Les activités économiques                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>   | INSEE<br>CCI 91<br>Chambre des métiers et de l'Artisanat | 3 ans       | 70,5%<br>238<br>6,6%                     |
| Pérenniser et conforter les commerces du village  | Les commerces   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de commerce</li> <li>- Nombre de fermeture</li> <li>- Nombre de reprise de commerce</li> </ul>  | Commune  | 3 ans       | /<br>/<br>/                              |
| Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée | Les espaces naturels protégés<br>Les alignements d'arbres | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones N</li> <li>- Superficie des EBC</li> <li>- Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU</li> <li>- Linéaire d'alignements d'arbres</li> </ul>  | Commune  | 3 ans       | 652,1 ha<br>462,2 ha<br>22,4 ha<br>430 m |

| Orientation du PADD  | Variable                       | Indicateur   | Source                        | Périodicité | Etat initial     |
|--|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------|------------------|
|  | Les espaces libres             | - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries   | Commune<br>DDT 91             | 3 ans       | /                |
|  | Les surfaces perméables        | - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet  |                               |             | /                |
|  | Les zones humides              | - Surface de zones humides   | Syndicat de l'Orge<br>Commune | 3 ans       | 38,2 ha          |
|  | Les espaces naturels sensibles | - Superficie d'ENS acquis par la commune   | Commune                       | 3 ans       | /                |
| Maintenir la qualité de vie et l'identité de la commune en préservant et mettant en valeur son patrimoine bâti                         | Les éléments patrimoniaux      | - Nombre d'éléments patrimoniaux protégés  | Commune                       | 3 ans       | 24               |
| Maintenir le niveau de service public actuel rendu par les équipements publics<br><br>Préserver les espaces de loisirs et de plein air | Les équipements                | - Nombre d'équipements livrés<br>- Travaux, d'amélioration, d'extension..., réalisés<br>- Evolution des effectifs scolaires<br>- Capacité résiduelle des équipements | Commune                       | 3 ans       | /<br>/<br>/<br>/ |
|  | Les services                   | - Nombre de services livrés  | Commune                       | 3 ans       | /                |
|  | Les loisirs                    | - Nombre d'installations de loisirs livrées  | Commune                       | 3 ans       | /                |
|  | Les communications numériques  | - Nombre de constructions reliées au Haut Débit  | Commune                       | 3 ans       | /                |

| Orientation du PADD   | Variable                | Indicateur   | Source  | Périodicité | Etat initial  |
|---|-------------------------|--|---|-------------|---|
| Faciliter les déplacements dans le territoire et offrir une alternative à la voiture individuelle   | La circulation          | - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental   | CD 91   | Annuelle    | 26186   |
|   | Le stationnement        | - Nombre de places de stationnement réalisées<br><br>- Nombre de stationnement vélo réalisés   | Commune   | Annuelle    | 401 place dans un rayon de 400 mètres de la mairie<br><br>7 parkings à vélo |
|   | Les circulations douces | - Linéaire de circulations douces  | Commune<br>CD 91  | Annuelle    | 34 km sur 5 boucles   |
| Maitriser les risques et les nuisances<br><br>Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau | Les risques             | - Arrêtés de catastrophe naturelle<br><br>- Nombre d'ICPE<br><br>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)<br><br>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) | Prim.net<br>INSEE<br>Préfecture<br>BRGM<br>BASOL<br>BASIAS                      | 3 ans       | 14<br>8<br>0<br>0   |
|   | Les nuisances (bruit)   | - Nombre de voies bruyantes  | Commune,<br>Conseil Départemental<br>,<br>Conseil Régional<br>Préfecture<br>DDT | 3 ans       | 4   |
|   | La gestion de l'eau     | - Nombre d'abonnés<br><br>- Nombre de branchements   | Gestionnaire<br>ARS   | Annuelle    | /<br>/  |

| Orientation du PADD | Variable                   | Indicateur   | Source  | Périodicité | Etat initial |
|---------------------|----------------------------|--|---------|-------------|--------------|
|                     |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul> |         |             | /            |
|                     | Le réseau d'assainissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>  | Commune | Annuelle    | /            |

## La méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu'elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies, nuisances et pollutions
- Risques

L'évaluation environnementale du PLU de Marcoussis prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant « t », avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés au regard des enseignements du diagnostic, et avec un croisement de données cartographiques. Pour autant, les incidences du PLU ont été étudiées sur toutes les thématiques environnementales, avec une attention particulière pour les enjeux spécifiques identifiés.

Ensuite, toujours au regard des enjeux environnementaux ont été analysés les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement.

L'analyse des documents supra-communaux et des plans et programmes relatifs à l'environnement a permis d'ajuster ou de compléter certains dispositifs afin de mieux les prendre en compte.

La difficulté rencontrée souvent lors de la réalisation des évaluations environnementales est le temps court entre la décision de l'autorité environnementale d'obliger à réaliser une évaluation environnementale et la date prévue d'arrêt du projet, les communes souhaitant souvent avoir un calendrier resserré afin d'avoir le plus rapidement possible un document d'urbanisme applicable. Le temps est donc réduit pour mener les analyses des différents documents composant le PLU.