PROJET MERMOZ

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Approbation – septembre 2024

1.Rapport de présentation

AIR 217 - Société Publique Locale Cœur d'Essonne

Sommaire

Introduction **p.3**

Le projet et son caractère d'intérêt général **p.8**

La mise en comptabilité du PLU **p.26**

Compatibilité avec les documents supra communaux **p.33**

Introduction

Le projet Mermoz : une des portes Ouest du projet global de redynamisation du site de l'ancienne base aérienne 217

Suite à l'arrêt de l'activité militaire sur le site de la base aérienne 217, localisée sur les communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis-Pâté et, un Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) a été approuvé, en mars 2012, par les différents acteurs (Etat, Agglomération, Ville et autres partenaires). Celui-ci définissait des orientations qui ont été affinées et précisées dans le plan guide élaboré en 2015. Ce document, qui définit les grandes orientations d'aménagement de ce secteur, a fait l'objet d'une nouvelle version (V2) en 2019.

Les orientations du projet Mermoz s'inscrivent dans la philosophie générale du projet de reconversion et d'aménagement de la Base 217, parmi les plus grands d'Ile-de-France

Afin de permettre la mise en œuvre du projet Mermoz, il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le rapport de présentation a pour objectif, de présenter le projet « Mermoz» dans sa totalité ainsi que le caractère d'intérêt général qu'il revêt, de présenter les évolutions nécessaires à apporter au PLU pour permettre la mise en œuvre de la phase 1 du projet. Le rapport expose également le respect des documents supra communaux.

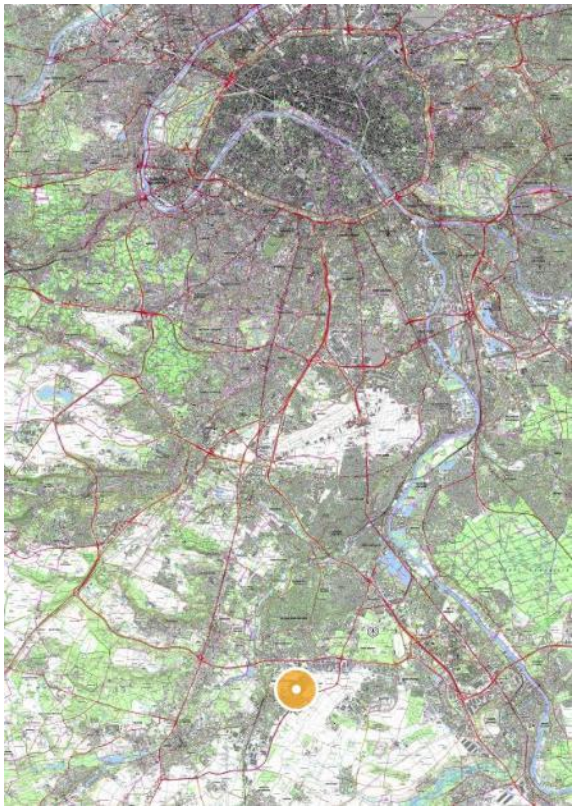
Contexte du projet

En 2008, dans le cadre de la réforme de modernisation de la Défense le Premier ministre annonçait la fermeture à l'été 2012 de la Base aérienne 217.

Le 15 mars 2012, le contrat de redynamisation du site de défense (CRSD) a été signé avec l'Etat, le Département de l'Essonne et dix autres partenaires dont notamment la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, les communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis-Pâté. L'élaboration de ce contrat s'est construite à partir d'un diagnostic territorial, d'une étude économique ainsi que l'établissement d'une stratégie de reconversion et de redynamisation du bassin d'emplois.

Sur les 750 ha que représente l'ensemble du site de l'ancienne base aérienne, approximativement 300 ha ont été cédés à "l'euro symbolique" à la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA), et 20 ha pour la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) qui est propriétaire de ces terrains depuis décembre 2019.

Plan de localisation du site de la base aérienne 217 :



Introduction

Le reste des terrains demeure la propriété de l'État qui y maintient une zone de vie, développe le centre de l'Institut de Recherche Biomédicale des Armées (IRBA) et conserve une piste comme espace logistique destiné à répondre aux exigences du plan Neptune (organisation des secours en cas de crue de la Seine à Paris). À l'époque, le CRSD a également défini une surface d'environ 250 ha destinée à l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA), historiquement présent sur le site ; celui-ci est parti de la Base en 2018.

Pour sa part la CDEA a souhaité se doter d'un outil opérationnel pour gérer l'aménagement de ces 300 ha. Une Société Publique Locale (SPL Air 217), composée d'une équipe pluridisciplinaire a donc été créée avec pour objectif de conduire les réflexions préalables sur l'ensemble des 300 ha et réaliser l'ensemble des études globales d'aménagement.

Dès 2012, en parallèle des actions du CRSD, la collectivité a souhaité disposer d'un diagnostic complet des 300 ha et a donc lancé des études sur plusieurs volets : pyrotechnique, pollution des sols, air, bruit, circulation, eau, faune-flore, déchets, géomorphologie, hydrogéologie, énergie… Ces études préalables ont permis de connaitre les contraintes du site et de construire les premières réflexions sur le projet de reconversion.

- **Elaboration d'un plan guide**

Les orientations du CRSD ont, par la suite, été affinées et précisées dans le plan guide élaboré en 2015 par l'Agence AUC et validé par la SPL Air 217, l'Agglomération et les communes au cours de l'été 2015. Le plan guide porte l'ambition de construire un territoire en transition écologique, définit les grandes orientations d'aménagement du site de la base avec l'objectif de :

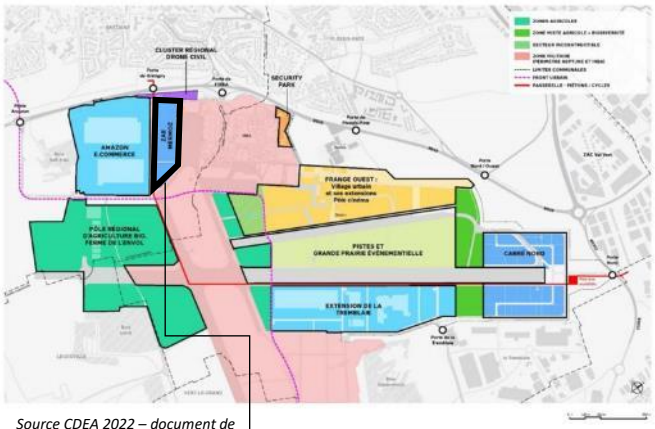
- Connecter un territoire,
- Développer un projet multifonctionnel et urbain,
- S'inscrire dans une logique sub urbaine, accrochée au grand paysage,
- Ancrer le territoire dans la troisième révolution industrielle.

La première version de ce plan guide a été consolidée par l'élaboration de cinq schémas directeurs portant sur les thématiques : mobilités, eau, énergie, biodiversité et immobilier.

En 2019, le plan guide (version 2 stabilisée) a été complété et précisé en séquences.



Base 217 - Plan général des opérations



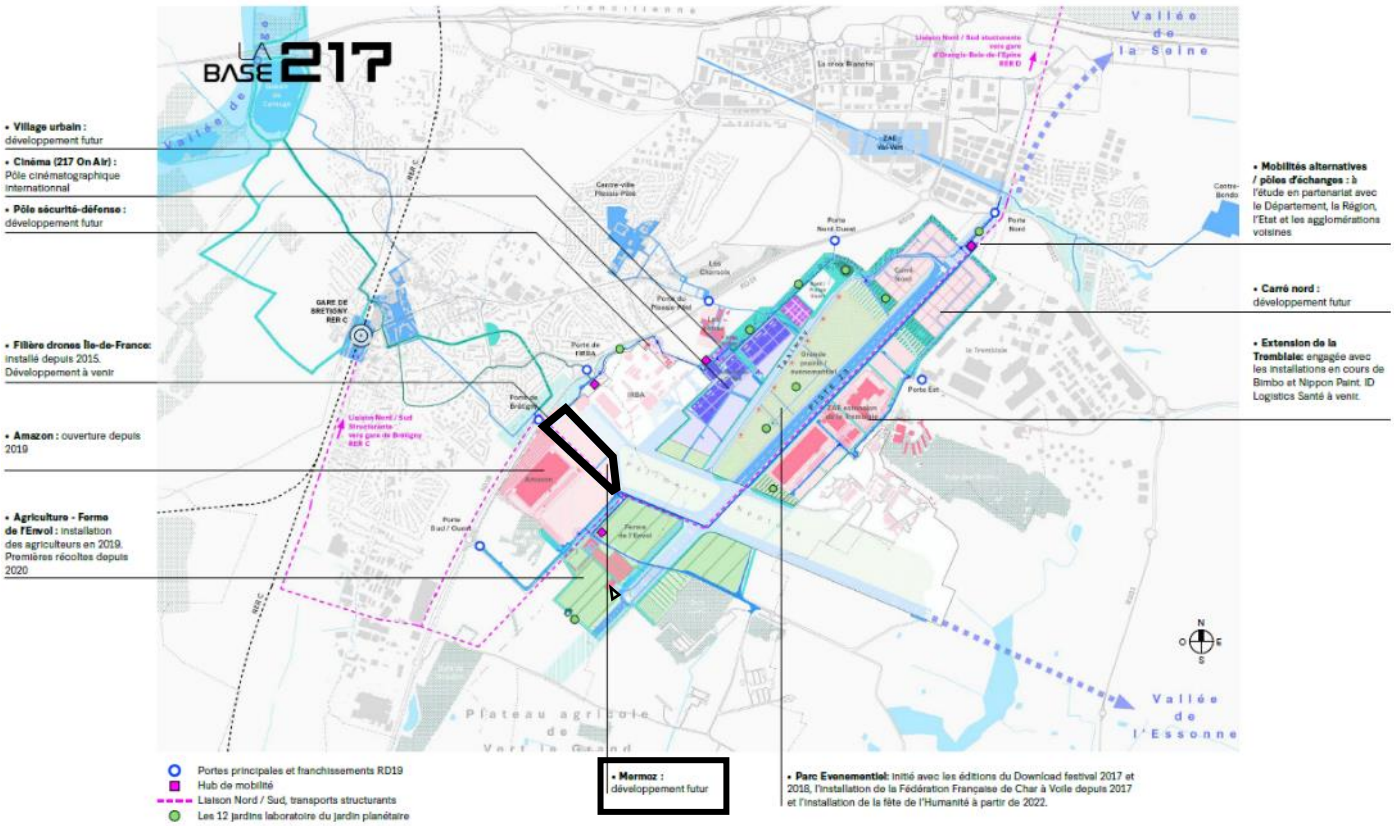
Source CDEA 2022 – document de travail non définitif

Projet Mermoz

Ces projets suscitent l'intérêt au niveau national mais aussi international. Sur les 300 hectares disponibles, 120 ha sont consacrés à l'installation d'entreprises qui à ce jour ont vu la création de plus 5 000 emplois sur 52 hectares en 5 ans ce qui représente plus de la moitié des emplois créés sur le département de l'Essonne sur la même période.

Introduction

Le plan guide actualisé et le projet Mermoz - 2022



Source : SPL 217- janvier 2022

Le projet Mermoz

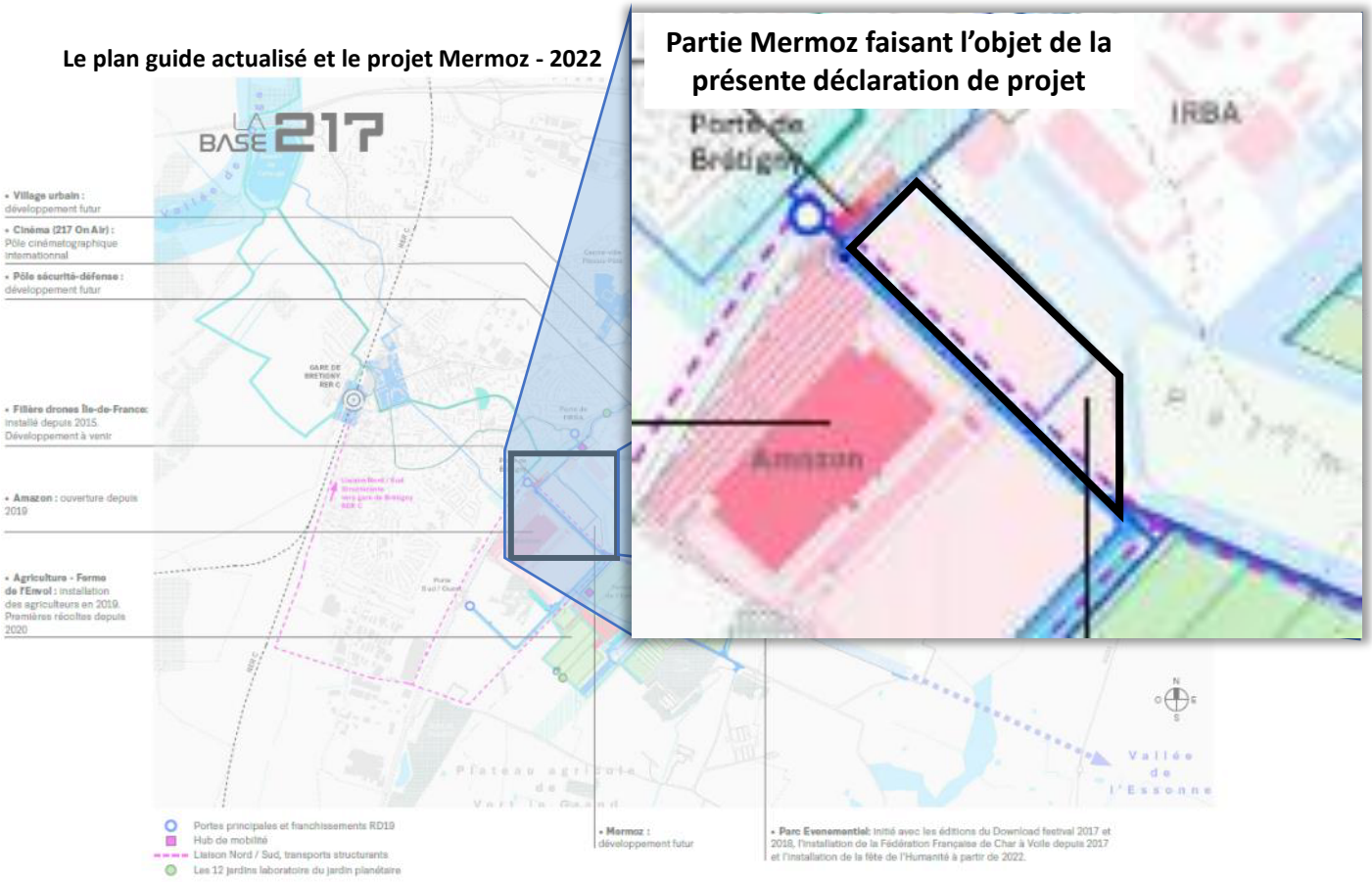
Plus particulièrement, la dynamique de la filière Drones, engagée dès 2014 sur la Base 217, fait aujourd'hui du secteur Mermoz sur la commune de Brétigny sur Orge, le Centre d'Excellence des Drones en Ile-de-France.

Dans la continuité des efforts engagés par le territoire, avec l'appui du pôle de compétitivité Sytématic Paris région, pour ancrer les entreprises de la filière drone (avec la réalisation du bâtiment Modul'air et du bâtiment RESEDA), le projet Mermoz et le futur village de l'innovation permettront d'accompagner, de renforcer et d'améliorer le fonctionnement de la filière avec une offre foncière et immobilière connectée aux espaces de vol (Indoor Outdoor).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Mermoz permettra le renforcement du parcours résidentiel, d'accueillir de nouvelles activités économiques tournées vers l'innovation, l'industrie de pointe, les nouvelles technologies, la recherche et le développement, …. en proposant des programmes immobiliers dédiés et un environnement urbain et paysager s'inspirant de l'histoire aéronautique des lieux tout en proposant des espaces de travail et de vie, des formes urbaines et architecturales résolument modernes, modulables et fonctionnelles, créant ainsi un nouvel écosystème pour le sud francilien qui verra la création d'un nombre significatif d'emplois sur la commune et plus largement sur le territoire.

Introduction

Le plan guide actualisé et le projet Mermoz - 2022



Le projet Mermoz – zoom sur le site faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

La déclaration de projet porte sur l'ensemble de la zone de projet dite « Mermoz ». Par souci de cohérence et d'aménagement global, l'ensemble du site Mermoz fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et l'évaluation environnementale évalue les impacts globaux du site Mermoz.

Introduction

Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge a été approuvé le 17 décembre 2013, modifié à la suite des observations du contrôle de légalité du préfet par le Conseil Municipal en date du 26 juin 2014. Il a ensuite fait l'objet d'une modification, approuvée en date du 22 février 2017, ainsi que d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet, approuvée en date du 29 mars 2017.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être à nouveau adapté pour permettre la réalisation du projet « Mermoz ». Une révision générale du PLU est en cours, néanmoins le projet Mermoz nécessite de démarrer dès que possible, et ne peut ainsi attendre l'approbation de la révision générale du PLU. Le calendrier de la révision générale du PLU et le projet « Mermoz » ne sont pas compatibles compte-tenu des besoins en locaux d'activités économiques de ce type sur le secteur.

L'actuel plan de zonage du PLU ne permet pas en l'état la réalisation du projet. En effet, le site est classé en zone AU fermée à l'urbanisation.

Au regard de l'état d'avancement du projet, il est aujourd'hui nécessaire de classer différemment le secteur avec un règlement adapté.

De plus, le PADD du PLU de Brétigny-sur-Orge est compatible avec le projet « Mermoz ». Il indique sur ce secteur la prise en compte du CRSD sur le site de l'ancienne base aérienne et le développement ou la confortation d'activités économiques.

La présente procédure vise donc seulement à ajuster le dispositif réglementaire dont le règlement écrit, le plan de zonage et la création d'une OAP sectorielle pour permettre et encadrer au mieux le projet en montrant la cohérence d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone.

Le projet et son caractère d'intérêt général

Un projet qui s'inscrit dans le projet global d'aménagement de la Base

Suite à l'arrêt de l'activité militaire sur le site de la base aérienne 217, un Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) a été approuvé, en mars 2012, par les différents acteurs (Etat, Agglomération, Ville et autres partenaires). Celui-ci définissait des orientations qui ont été affinées et précisées dans le plan guide élaboré en 2015 et validé par la SPL Air 217 et l'agglomération au cours de l'été 2015. Il définit les grandes orientations d'aménagement de ce secteur avec comme ambition de :

- développer un territoire en transition écologique en répondant à plusieurs enjeux sur le développement économique, l'emploi, le social et l'environnement.
- Favoriser le modèle « vivre et travailler au pays » avec la création d'emploi pour constituer une nouvelle offre aux citoyens de l'agglomération et plus largement du Sud francilien, afin d'une part de limiter l'usage difficile du transport pendulaire via les réseaux RER saturés, et d'autre part rééquilibrer le taux d'emplois du territoire.

Le développement économique inscrit dans le CRSD et traduit dans le plan guide de la Base 217 notamment à travers la mixité et la synergie d'activités est un des leviers de construction d'un territoire en transition écologique. Créer de l'emploi local diminue les déplacements pendulaires et offre une nouvelle qualité de vie aux habitants du sud francilien.

Ce développement se traduit par une mixité d'activités et une synergie entre les acteurs économiques privées et les acteurs publics représentés par les signataires du CRSD avec la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne et la SPL AIR 217 acteurs pilotes du projet de reconversion. Plusieurs filières innovantes forment un ancrage et composent cette mixité de développement :

- Lieu de production industrielles innovantes tourné vers la haute technologie
- Agriculture biologique en lien avec l'économie circulaire du territoire
- L'évènementiel avec ses deux pistes et sa grande prairie offrant un lieu solidaire de grand rassemblement
- Un patrimoine architectural et infrastructurel hérité de l'histoire aéronautique ainsi que la biodiversité existante à valoriser.
- Le paysage de la Base 217 doit incarner un paysage spécifique, écologique à partir de la combinaison et de la synergie de ces différentes entités.

Il est rappelé que globalement le projet de réaménagement de la base 217 a été déclaré en 2021, projet d'intérêt général de par son importance, ses retombées économiques, ses enjeux culturels et environnementaux.

Le projet et son caractère d'intérêt général

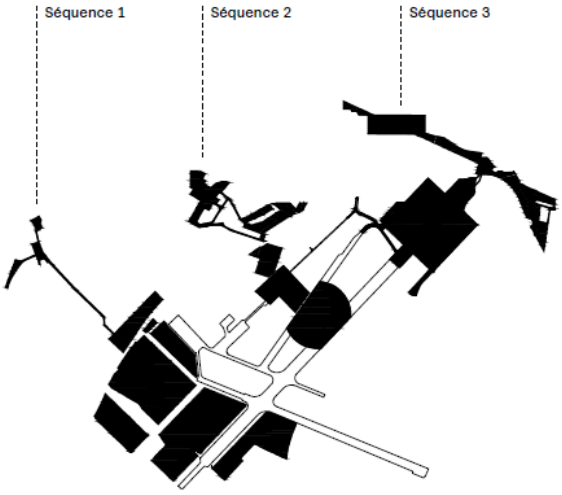
Le plan guide de la base 217 a réaffirmé l'ambition de construire un territoire en transition écologique, notamment grâce à la réalisation de premiers projets et des synergies entre les acteurs publics (signataires du CRSD) et les porteurs de projet privés installés sur la base.
Le projet global a pour objectif de proposer un nouveau modèle d'aménagement exemplaire et expérimental conjuguant innovation industrielle vertueuse, durabilité, solidarité, économie circulaire et aménagement urbain ambitieux, respectueux et valorisant le patrimoine bâti, environnemental et la biodiversité.
Grace à l'implantation de plusieurs acteurs avec une mixité de filières, et les actions d'accompagnement publiques, ce projet de reconversion définit dans le Plan guide (V2) se dresse comme un laboratoire des nouvelles pratiques.

La base en tant que laboratoire des nouvelles pratiques se fonde sur quatre axes :

- innovante en intégrant le passif de la base et notamment son patrimoine aéronautique vers une reconversion de ses espaces bâtis (reconversion du bâti existant) et non bâtis (reconversion des pistes, géode, taxiways…) et dans la perspective de la réindustrialisation du site ;
- active et singulière en permettant l'accueil de grands évènements culturels ;
- ouverte et solidaire en imaginant de nouveaux modèles durables de villages ;
- cohérente et connectée en aménageant une trame structurante d'espaces publics de qualité et de mobilités alternatives, adaptées aux usages.

Le projet « Mermoz » s'intègre entièrement dans une des deux principales vocations de la Base : industrielle et productive.

En outre, il fait partie intégrante de la séquence 1 du projet global : Brétigny pôle gare / Cluster drone / Fermes d'avenir, via la passerelle.



Le projet répond aux critères de l'innovation. Les programmes déjà identifiés mais aussi le passif de la base dans la recherche et développement d'une part et les perspectives de réindustrialisation d'autre part soutiennent l'idée d'une adresse industrielle innovante.

Le projet et son caractère d'intérêt général

Un projet d'intérêt général

Le choix d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été fait dans la mesure où ce projet présente un caractère d'intérêt général par de nombreux aspects.

En effet, ce projet porte plusieurs ambitions autour du développement économique et de la création d'emplois, compétences majeurs territoriales portées par l'agglomération et la commune.

Le secteur Mermoz représente un nouveau pôle de développement économique du projet de reconversion de la Base 217 .
il doit permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire mais également d'assurer un parcours résidentiel pour celles qui sont déjà implantées sur La Base 217 notamment au sein du bâtiment MODUL'AIR édifié par Cœur d'Essonne Agglomération sur la Base 217 - commune de Brétigny sur Orge.

Ce développement est dédié aux entreprises innovantes et plus particulièrement à celles intervenant dans le champ de la filière Drones.

Il faut ici préciser que cette partie de la Base 217 accueille le Centre d'essais Drone IDF
de cette filière, impulsée par l'Etat dés 2015, adossés à des espaces de vols test réglementés par les autorités aériennes et gérées par le pôle de compétitivité Systématic Paris Région, en font un des lieux .

L'ensemble de ces éléments font aujourd'hui de La Base 217 et demain du secteur Mermoz, une référence nationale sur ce secteur innovant.

La croissance des acteurs de la filière et leurs besoins de développement nécessitent la création des conditions d'une offre immobilière adaptée.

Cette innovation passe également par une recherche d'optimisation de la consommation d'espace et une verticalisation des activités industrielles et économiques.

Les objectifs poursuivis s'inscrivent dans les orientations générales de La Base 217 et de son plan guide en intégrant dans ce projet d'aménagement une architecture industrielle, ambitieuse, nouvelle et démonstratrice par la sobriété foncière et énergétique; ainsi qu'un paysage et une gestion de l'eau renforçant les réglementations et créant un environnement paysager et vertueux.

- **Objectif n°1 Favoriser la création d'emplois locaux sur le territoire.** A l'image des objectifs de La Base 217 le projet Mermoz sera générateur d'emplois, par la recherche d'opérateurs économiques présentant une densité à l'image de ce qui a conduit à la création sur les 5 dernières années de plus la moitié des emplois du département

- **Objectif n° 2: Soutenir le tissu économique local en assurant la promotion de l'innovation technologique dans ses domaines d'expertise**
  La réalisation du projet Mermoz dans son ensemble et son village de l'innovation comme démonstrateur d'un nouveau modèle d'aménagement économique va permettre le développement de programmes immobiliers créant une offre en locaux d'activités économiques d'un nouveau genre facilitant la croissance des entreprises locales, mais va permettre également la cession d'emprise pour des implantations de nouveaux acteurs économiques liés à l'innovation.

- **Objectif n° 3: Intégrer les enjeux écologiques et environnementaux dans le projet d'aménagement et dans l'architecture**: Le développement du secteur Mermoz permettra de conjuguer ambitions environnementales et développement économique, végétalisation des aménagements et performance énergétique des constructions. Une attention particulière est portée sur les enjeux en matière de stationnement et d'usage des mobilités douces.

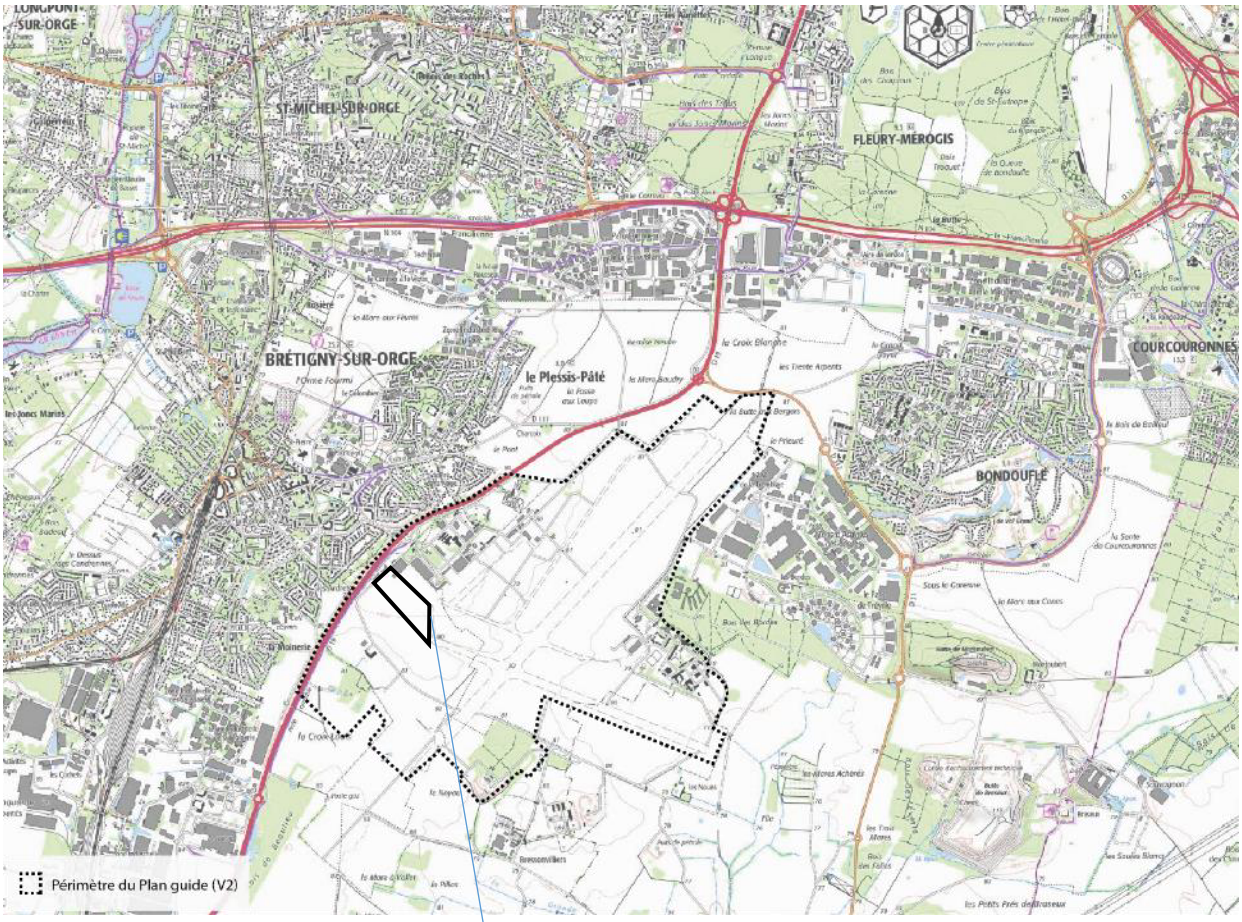
- **Objectif n° 4 -- Favoriser la verticalisation de l'industrie et réduire la consommation d'espace.**
  Les dispositions prises dans cette déclaration de projet tendent vers une logique de verticalisation des constructions pour faire la démonstration d'une nouvelle architecture industrielle qui s'inscrit dans une logique de sobriété foncière au regard des enjeux de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols

Le projet et son caractère d'intérêt général

Localisation du site de projet

Le site de projet est localisé sur la partie ouest du périmètre du plan guide. Le projet s'inscrit pleinement dans le projet plus global de reconversion et d'aménagement de la Base 217 tel que décliné dans le plan guide. Le site se trouve sur la commune de Brétigny-sur-Orge à proximité de la RD19.

Plan de localisation du site de projet Mermoz :



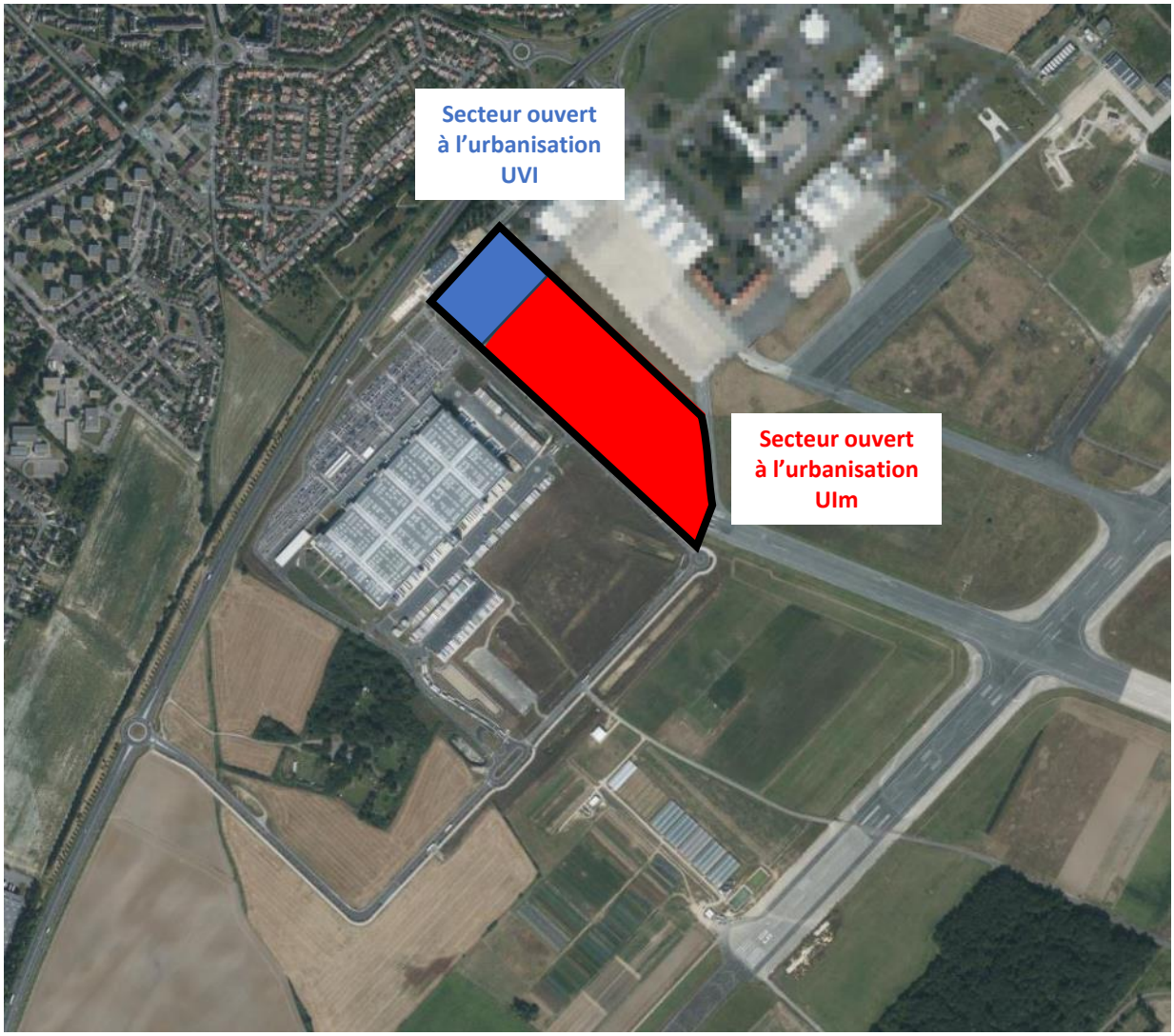
Le projet Mermoz

Le projet et son caractère d'intérêt général

Caractéristiques du site de projet

Le périmètre du projet se situe entièrement sur l'ancienne base aérienne 217. Il s'étend sur environ 10,1 **hectares** au total. Le projet se développe sur un site qui qui n'accueille pas de bâtiment existant. Il se situe en revanche à proximité de bâtiments militaires et de la plateforme logistique d'Amazon.

Le site est également déjà structuré autour d'un système de voirie existante. Il s'agit principalement de deux voies goudronnées : rue Paul Badré et avenue du Centre d'Essais en Vol.

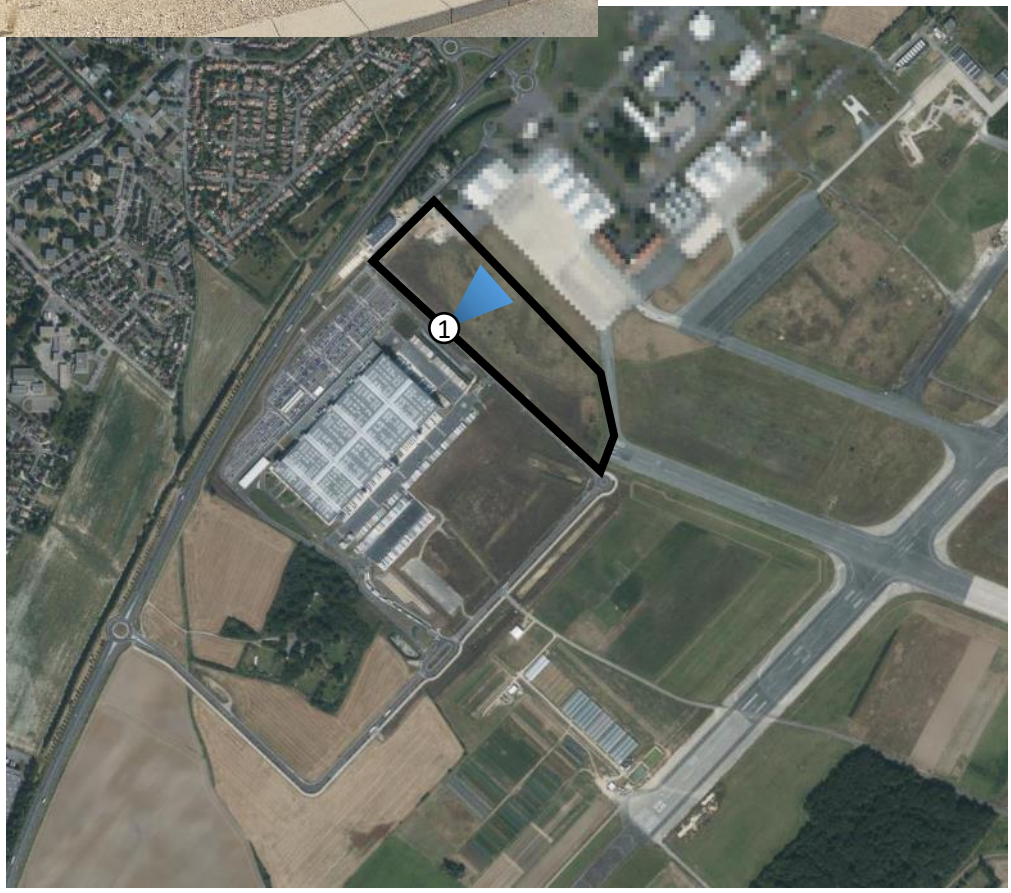


Le projet et son caractère d'intérêt général

L'état des lieux de l'existant:



1/ Un espace ouvert anciennement agricoles non bâtis recouvre l'ensemble du site. Il s'agit d'étendues de prairies et des végétations de type « friches ». Aucun arbre n'est présent sur le site. Il fait environ 10 hectares.



Le projet et son caractère d'intérêt général

Mermoz et ses composantes

Le projet « Mermoz » a pour vocation de développer les activités économiques motrices dans l'innovation technologique. Il est composé de deux principaux secteurs :

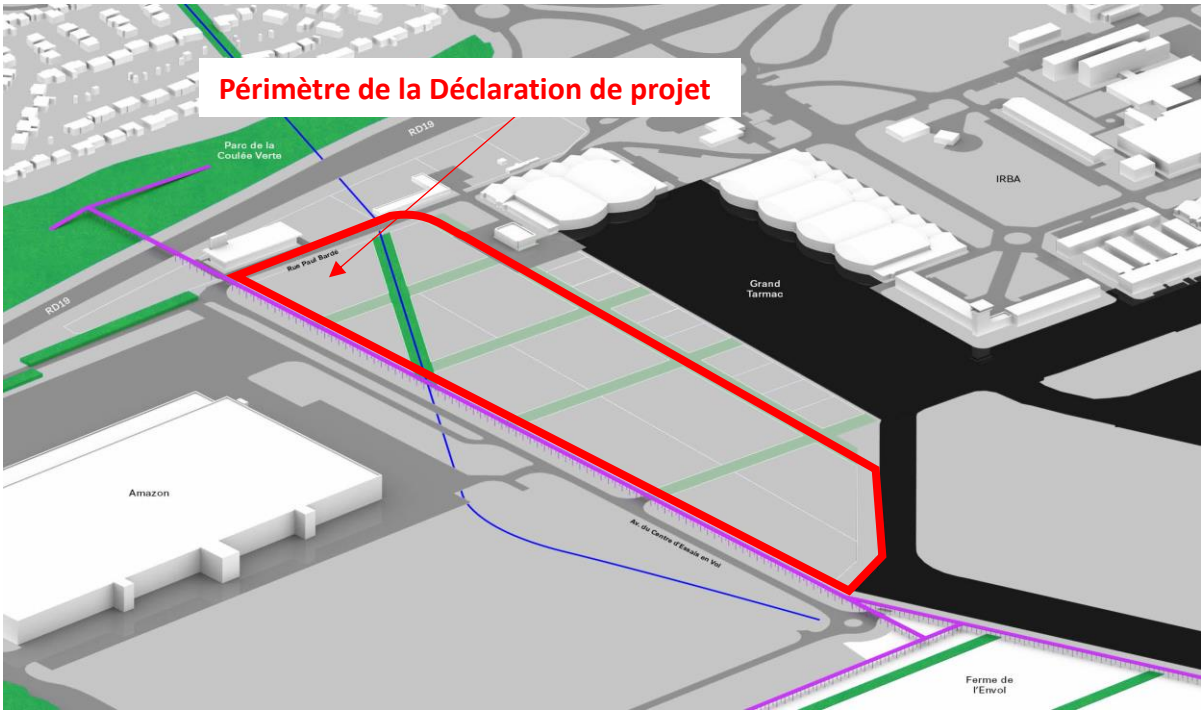
1. Un village de l'innovation avec des activités de pointe (filière drone…) ;
2. Une zone d'activités mixte, hors activités logistiques, permettant le développement de l'emploi de proximité.

Le projet Mermoz s'inscrit dans la transition écologique (Plan guide V2), ambition qui se structure à partir de plusieurs valeurs : ouverte, active et singulière, innovante, cohérente et connectée.



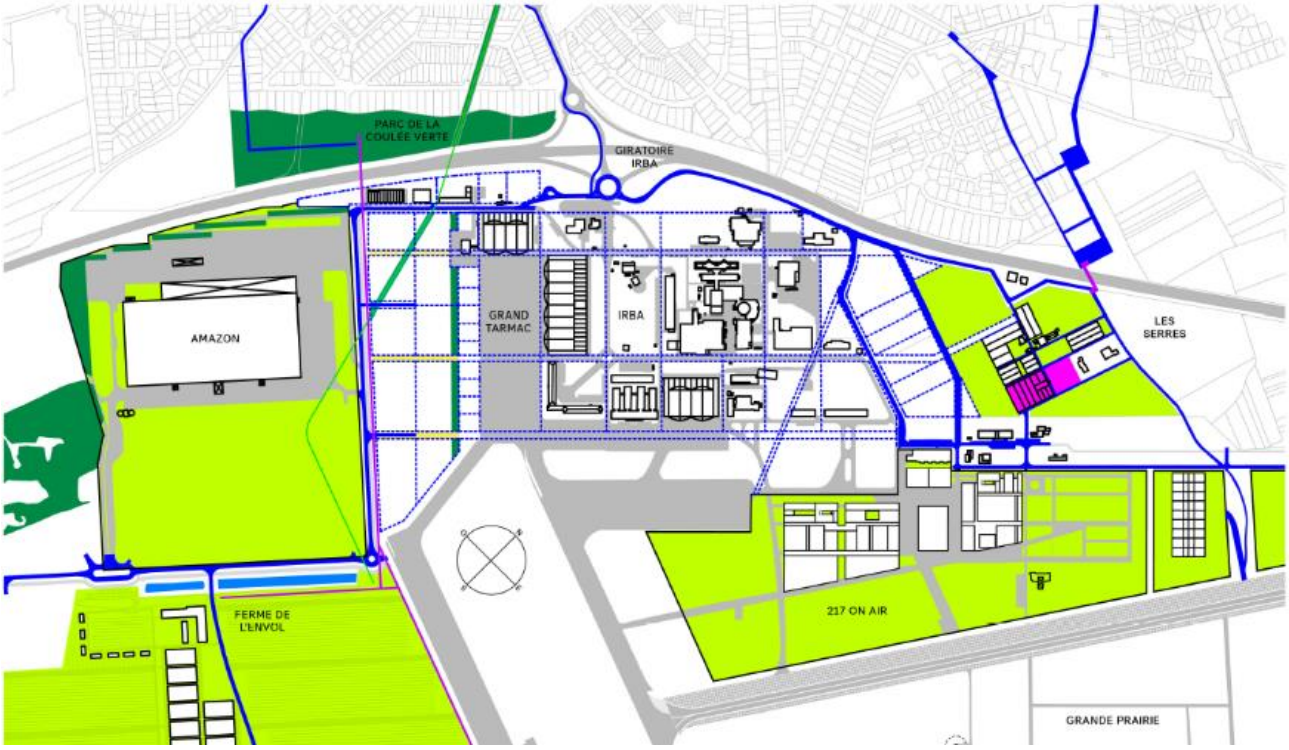


(document de travail non définitif) **:**



Le projet et son caractère d'intérêt général

Plan programmatique du projet Mermoz
***(documents de travail non définitifs)* :**



Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans la trame viaire et organisationnelle de la BA 217

La stratégie d'aménagement de la partie Mermoz s'inscrit dans la trame viaire globale d'origine de la base 217. Cette trame Nord-Sud permet de structurer les dessertes, les vues et les percées visuelles vers et sur la base 217. Par ailleurs les éléments horizontaux constitués par la passerelle, et les espaces paysagers vont permettre de dégager des percées visuelles vers le grand Paysage de la piste 29, des espaces agricoles et de manière plus large des espaces ouverts de la base depuis la RD 19. Enfin la canalisation du Phi 2000 et du Blutin s'inscrivent comme invariant dans l'aménagement global du site.

Les principes architecturaux du projet Mermoz portés et illustrés par le village de l'innovation sont :

- la simplicité et la sobriété des volumes

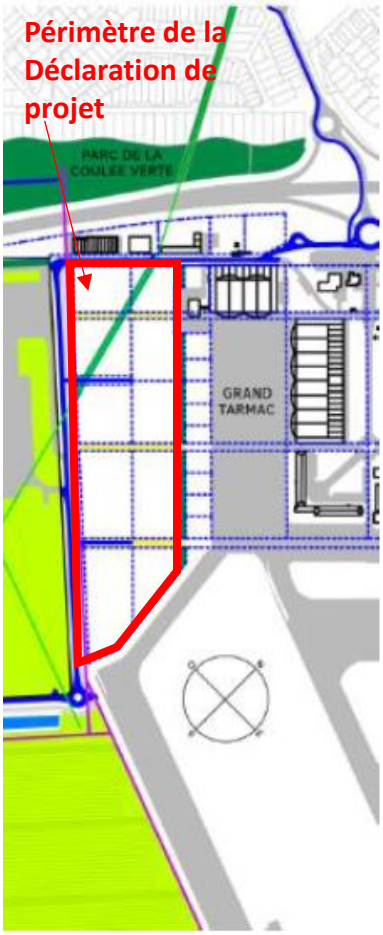
- l'aération des volumes avec une composition des constructions structurée autour d'une cour intérieure perméable

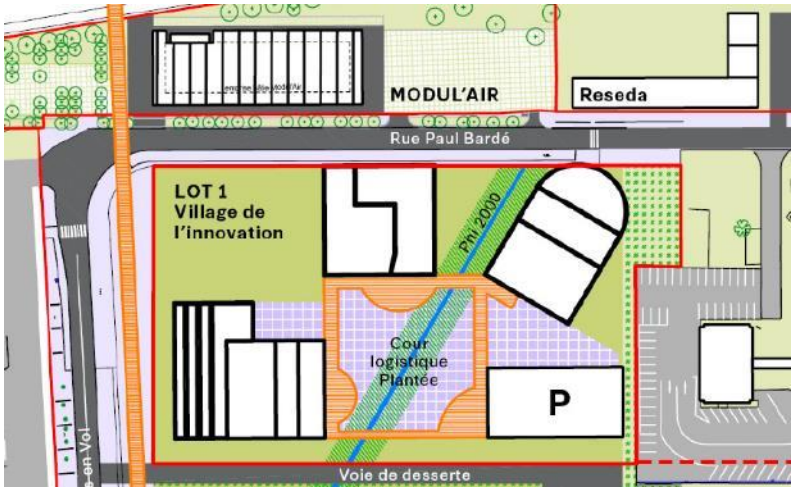
- la verticalité pour permettre une emprise au sol moindre laissant la part belle aux espaces perméables et de pleine terre

- une mixité des fonctions et une superposition des usages dans un même ensemble, voire dans un même bâtiment avec des espaces tertiaires vitrine, des ateliers de production et des espaces logistique et de stockage ainsi que des espaces de stationnement en infrastructure mutualisés.

Le projet et son caractère d'intérêt général

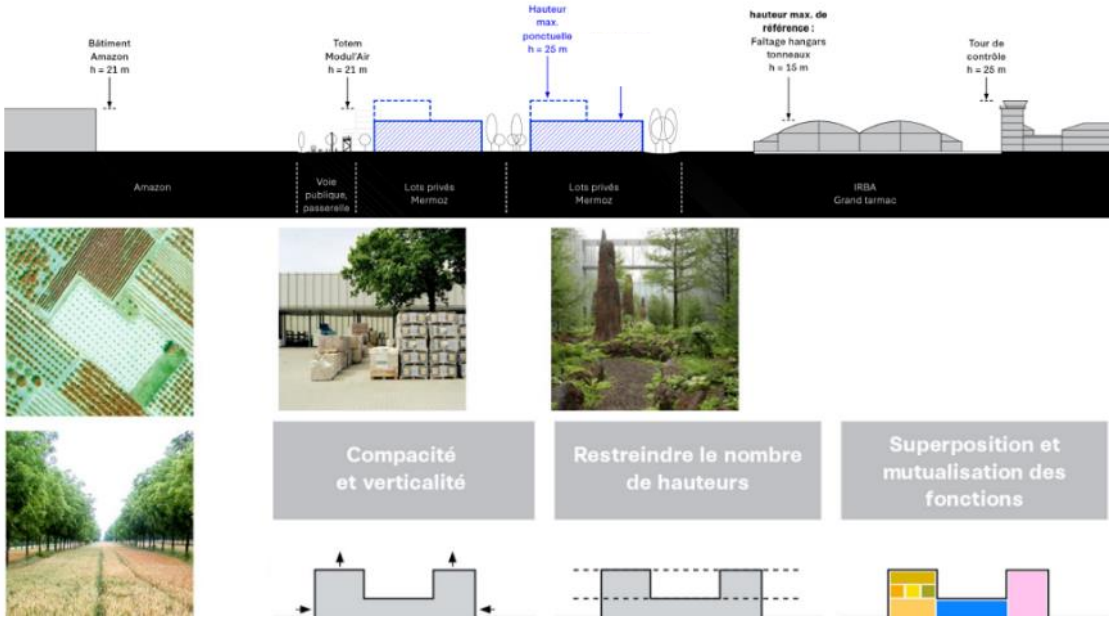
Plan programmatique du projet Mermoz ***(documents de travail non définitifs)*** **:**





Plan masse provisoire – décembre 2023- Village de l'innovation





La mise en compatibilité du PLU

L' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il n'existe pas d'OAP actuellement sur ce site au sein du PLU. Toutefois, au regard du projet spécifique qui est porté, il parait indispensable d'instaurer une OAP pour l'accompagner, le valoriser et garantir son aménagement global et sa programmation d'ensemble.

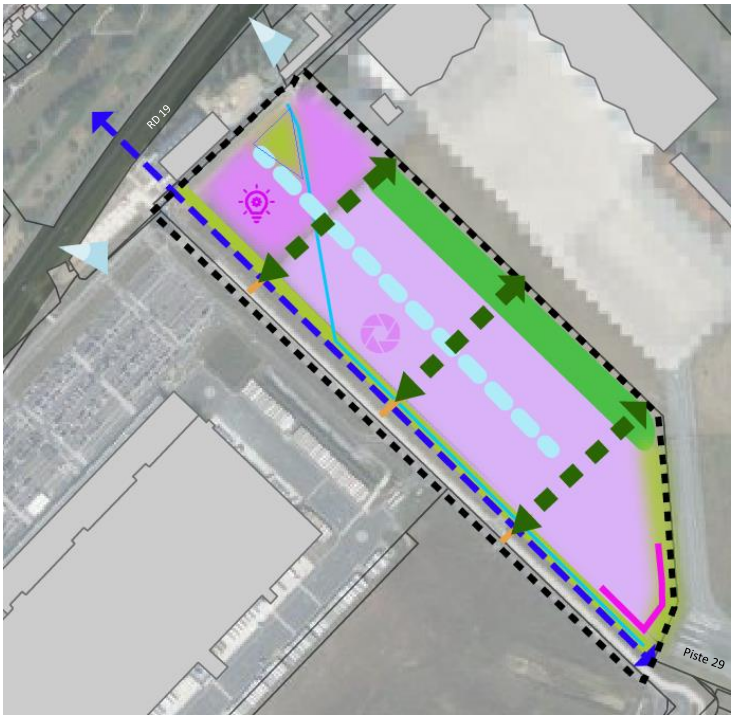
En effet, la projet Mermoz comprend plusieurs éléments qui sont développés au sein d'un projet global. La création d'une OAP permet de traduire, expliciter, les ambitions du projet dans le PLU, ce que le dispositif réglementaire seul ne permet pas, notamment la programmation, la prise en compte de l'environnement, la gestion de l'eau….

Est ainsi créée et intégrée au PLU, dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, une OAP sur le secteur Mermoz.

Cette dernière permet notamment de définir sur l'ensemble du site :

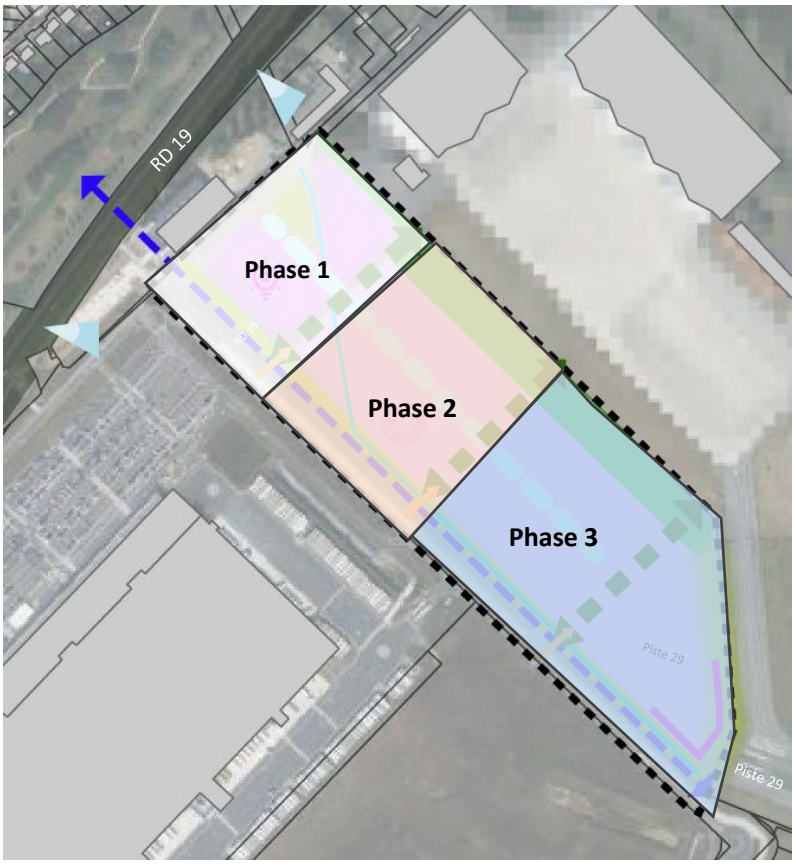
- un plan d'aménagement global du site de projet,
- des orientations concernant la programmation le type d'activités souhaité et la densité de création d'emplois à atteindre
- les partis pris en matière de paysage, d'environnement, de continuités écologiques, etc.
- Une gestion alternative durable des eaux pluviales
- Les accès et la desserte du site

OAP Mermoz :



** Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle est un outil réglementaire prévu par le Code de l'urbanisme permettant de fixer des principes d'aménagement et de programmation sur un site de projet délimité. Les OAP sont opposables au même titre que les documents réglementaires écrits et graphiques.*

La mise en compatibilité du PLU



Le projet comprend un échéancier d'urbanisation en trois phases :

- La 1ère phase correspond au projet du Village de l'Innovation UVi (2 ha)
- Une 2nd phase correspond à environ 50% de l'emprise de la zone Mermoz UIm dans la continuité du Village de l'Innovation (4 hectares).
- Une 3ème phase correspond au reste de la zone d'activités économiques Mermoz (4 ha).

La **1ère phase** sera réalisée à court terme sur la période **2024-2025**.

La **2nd phase** est envisagée à court-moyen terme **2025-2027**.

La **3ème phase** est envisagée à moyen terme **2027-2030,** les constructions sans fondation nécessaire pour l'activité drone pourront toutefois être implantées sur le site dès l'année 2024.

La mise en compatibilité du PLU

Le plan de zonage

L'actuel plan de zonage du PLU ne permet pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le périmètre de la mise en compatibilité est classé pour partie en zone AU (A urbaniser) fermée à l'urbanisation d'un peu plus de 10 hectares et pour partie en zone UM.

Aujourd'hui, au regard de l'état d'avancement du projet, il est nécessaire de classer l'objet de de la déclaration de projet dans un zonage adapté.

Les zones créées :

- **Une zone UVI (U Village de l'Innovation)** d'une superficie de 2 ha est ainsi créée et permet de réaliser le village de l'innovation avec des activités de pointe notamment pour la filière drone et les nouvelles technologies.
- **Une zone UIm (U Mermoz) qui permet la réalisation de la zone d'activités Mermoz ouverte à l'urbanisation sur 8 hectares.**
- **La zone AU est conservée sur l'emprise des militaires en partie Nord**
- **La délimitation de la zone UM au Sud Est du site est modifiée** pour se caler sur la limite parcellaire cadastrale.

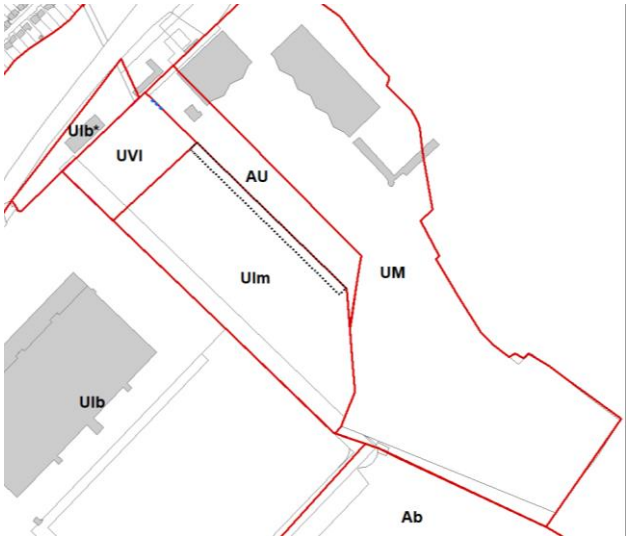
Par ailleurs,

- **Une bande d'inconstructibilité de 14 mètres** est identifiée sur le plan de zonage
- En zone UVi, une limite d'implantation spécifique est identifiée.

Plan de zonage du PLU actuel :



Plan de zonage du PLU mis en compatibilité :



Le règlement

Les zones UVI et UIm :

De manière générale, le règlement précise que les destinations principales autorisées doivent avoir un lien avec l'industrie permise dans la zone, Ainsi, le commerce, l'hébergement hôtelier, les entrepôts en tant que destination principale et l'habitat notamment sont interdits dans cette zone.

Aujourd'hui la zone AU est non réglementée. Les règles qui sont inscrites et présentées à la page suivante dans les zones UVI et UIm permettent de réaliser le projet tel qu'il a été travaillé.

En outre, il permet de prendre en compte plusieurs éléments :

- La canalisation existante Phi 2000 avec un retrait des constructions par rapport à l'axe de cette dernière ;
- La passerelle avec un retrait vis-à-vis de l'avenue du Centre d'Essai en Vol
- L'emprise militaire avec une bande d'inconstructibilité de 14 mètres depuis la limite séparative
- Une implantation spécifique en limite de la zone AU pour prendre en compte le bâtiment gradin « arrondi » du projet du village de l'innovation
- La zone Neptune avec un retrait obligatoire de 4 mètres

De plus, la hauteur maximale proposée est cohérente avec les bâtiments les plus hauts d'origine à savoir la tour de contrôle à 25 m.

Enfin, pour prendre en compte les enjeux environnementaux régionaux (SDRIF-e), une part d'espaces de pleine terre est fixée avec 30 % minimum de la surface de la parcelle en UVI. Les règles inscrites viennent conforter la pleine terre avec d'autres dispositifs comme les espaces verts perméables (en toiture, façade, surface…).

Concernant les règles de stationnement, le règlement recherche des solutions adaptées aux problématiques environnementales. Il est exigé des stationnements soit en infrastructures (parking relais) soit en extérieurs perméables et infiltrant sans création de sous-sols qui ne seront pas comptabilisés comme de la pleine terre. Les normes respectent le PDUIF ainsi que les textes législatifs en la matière inscrits dans les codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation ainsi que les décrets en vigueur. En matière de stationnement vélos, le règlement est plus ambitieux pour les bureaux et l'industrie avec respectivement 1 place pour 5 employés (bureaux) et 1 place pour 7 employés (industrie)

Le règlement fixe également des exigences sur l'utilisation des toitures. Elles devront soit permettre une production d'énergies renouvelables soit un système de végétalisation pour permettre le stockage des eaux pluviales conformément au code de la construction et de l'habitation.

L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise des eaux pluviales est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet. ». Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Enfin, le règlement précise quelques préconisations en matière d'aspect architectural. La volonté est d'arriver à une sobriété et une simplicité dans le traitement des façades. Cela permettra notamment une bonne insertion paysagère avec les bâtiments militaires environnants tout en cherchant une certaine élégance et un parti pris architectural marqué sur les espaces de production.

Le règlement

Tableau de synthèse des principales règles :

	ZONE UVi
Destinations (art 1 et 2)	Sont interdites : les exploitations agricoles et forestières, **destination principale entrepôt, habitat d'hébergement hôtelier, commerces**
	Sont autorisées : les constructions à destination principale **d'industrie, de bureaux, d'artisanat**
Implantation par rapport aux voies (art 6)	A l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 m** Retrait avenue du Centre d'Essai en vol : **4 m mini**
	retrait obligatoire de 3 m minimum de l'axe de la canalisation
Implantation par rapport aux limites séparatives (art 7)	**En limite ou retrait** en cas de retrait : minimum de **2m** Uniquement sur le linéaire identifié comme implantation spécifique sur le plan de zonage, en limite ou en retrait minimum de 0,20 m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (art 8)	**8 m** minimum
Emprise au sol maximum (art 9)	**50%**
Hauteur maximale (art 10)	**25 m** au point le plus haut
% de pleine terre minimum (art 13)	**30% minimum** de la surface de la parcelle en espaces verts de **pleine terre**

Le règlement

Tableau de synthèse des principales règles :

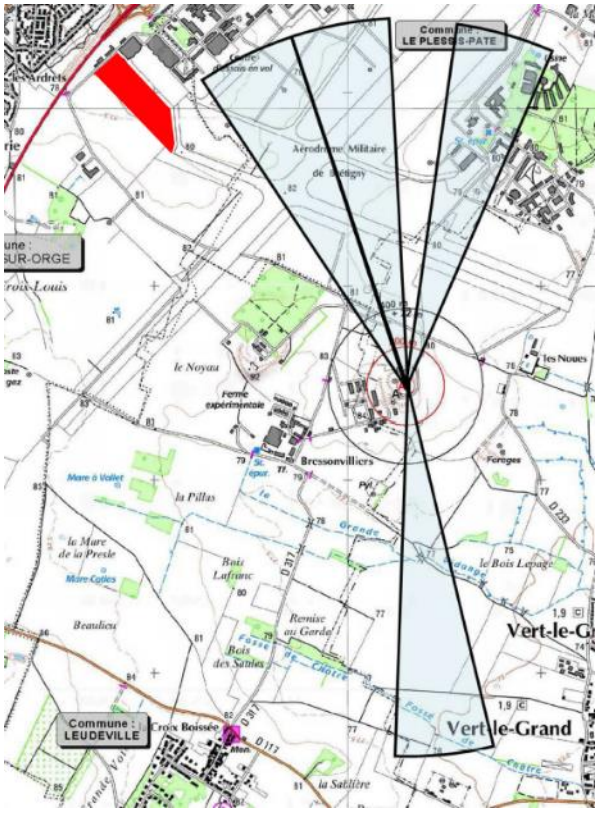
	ZONE UIm
Destinations (art 1 et 2)	Sont interdites : les exploitations agricoles et forestières, **destination principale entrepôt, habitat d'hébergement hôtelier, commerces, équipements collectifs**
	Sont autorisées : les constructions à destination principale **d'industrie, de bureaux, d'artisanat**
Implantation par rapport aux voies (art 6)	A l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 m**
	retrait obligatoire de 3 m minimum de l'axe de la canalisation
Implantation par rapport aux limites séparatives (art 7)	**En limite ou retrait** en cas de retrait : minimum de **2m**
	Bande d'inconstructibilité de 14 m reportée sur le document graphique Interdiction de vues sur les façades en vis-vis de la zone AU sauf éclairage (vitrage opaque,) et ventilation Retrait zone UM : **4 mètres**
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (art 8)	**8 m** minimum
Emprise au sol maximum (art 9)	**50%**
Hauteur maximale (art 10)	**21 m avec élévations ponctuelles à 25 m sur 25% de l'emprise de la construction et pour les édicules techniques**
% de pleine terre minimum (art 13)	**30% minimum** de la surface de la parcelle en espaces verts de **pleine terre**

Le règlement

Il est rappelé que les projets seront encadrés par des fiches de lots plus précises (sur les gabarits, le traitement des espaces extérieurs, l'aspect extérieur…) C'est notamment en termes de hauteur, ou encore d'emprise au sol, que les besoins sont les plus importants.

Pour rappel, le site de projet n'est pas concerné par les servitudes radioélectriques contre les obstacles.

Extrait du plan des SUP radioélectrique + projet Mermoz



- **Les règles de stationnement :**

Typologie	Stationnement motorisé	Stationnement vélo
Artisanat	1 place pour 200m²	10 % des effectifs salariés et 1 place pour 7 employés
industrie	1 place pour 200 m²	
Équipements collectifs non scolaires	Il n'est pas fixé de règle	15 % des effectifs usagers 15 % des effectifs salariés
Bureaux	1 place pour 55m² maximum	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher 1 place pour 5 employés

Compatibilité avec les documents supra communaux

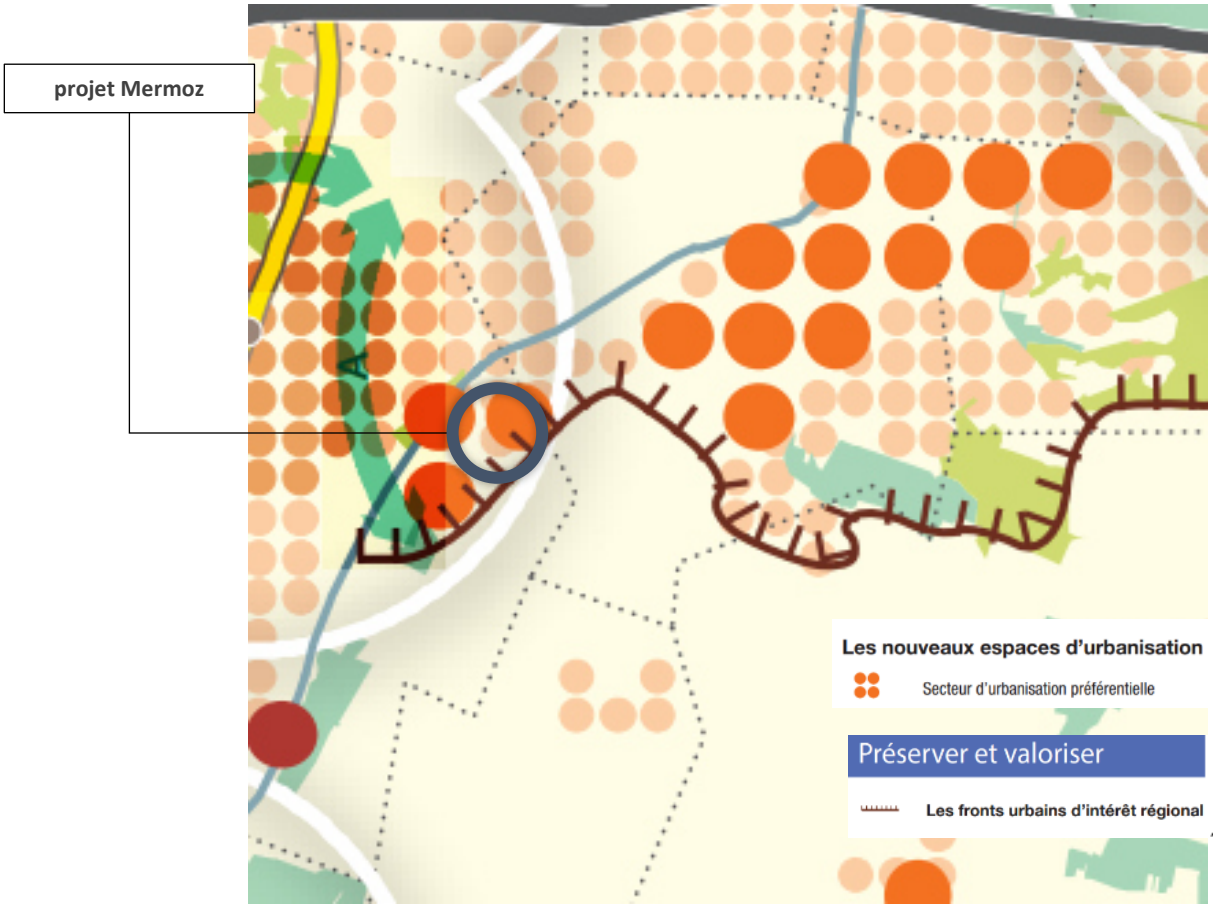
Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 2013

Le projet qui fait l'objet de la présente procédure est compatible avec le SDRIF et le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération .

Le secteur Mermoz est inscrit comme un secteur d'urbanisation préférentielle.

Il est rappelé que le SDRIF mentionne 225 ha d'urbanisation maximum sur le site de la BA 217 alors que le projet inscrit dans le plan guide V2 et traduit dans le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération prévoit moins de 150 ha à urbaniser

Carte de destinations du SDRIF 2013



Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France – environnement (SDRIF-E)

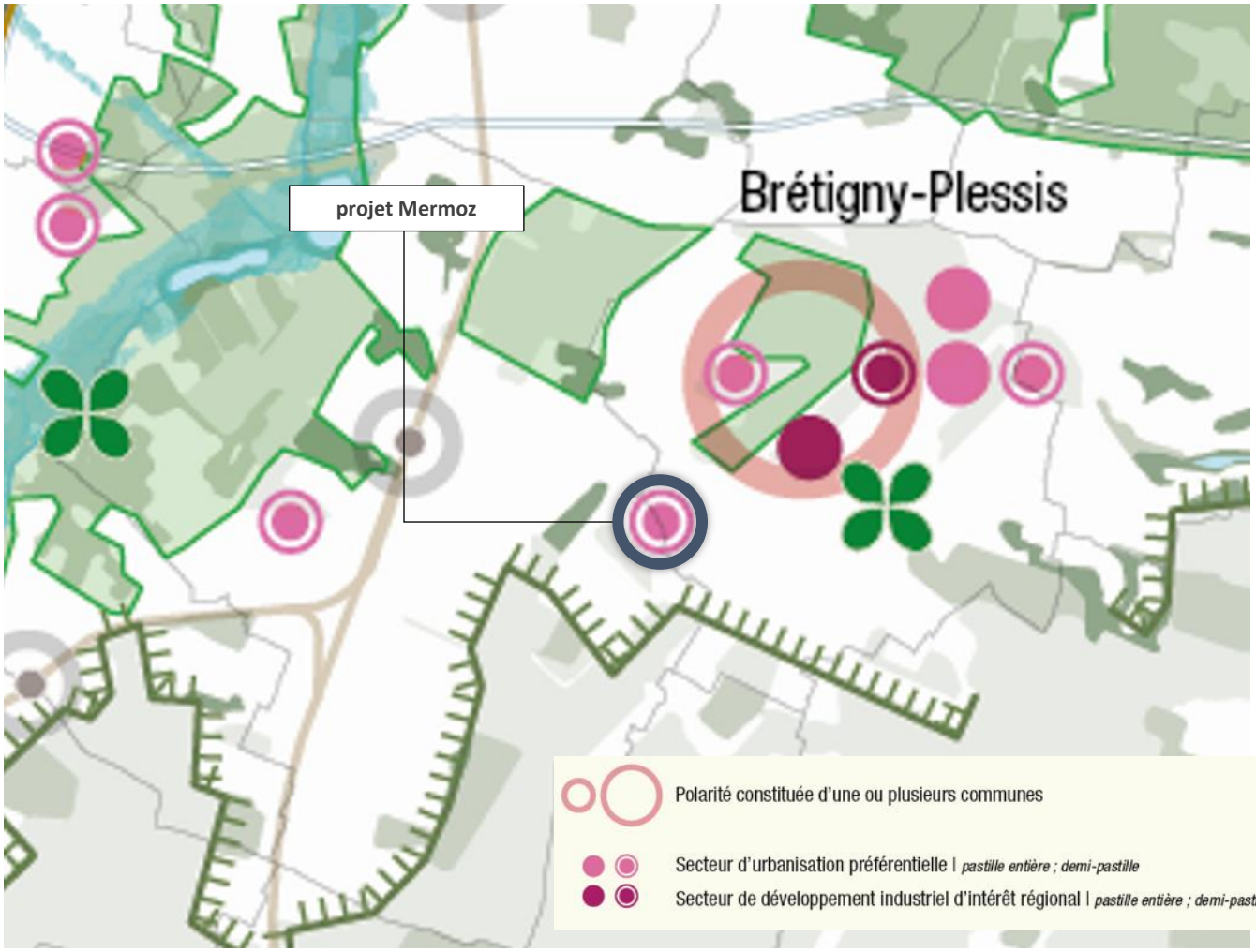
Le projet est également compatible avec le SDRIF-E en cours d'élaboration. Le site de projet est identifié comme un secteur d'urbanisation préférentielle (demi-pastille).

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Ces secteurs offrent un potentiel pour la réalisation de projets urbains denses et de qualité, réfléchis à l'échelle de la commune ou du groupement de communes.
La desserte par les transports collectifs doit être privilégiée.

La demi-pastille indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Carte 1 : maîtriser le développement urbain



Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France – environnement (SDRIF-E)

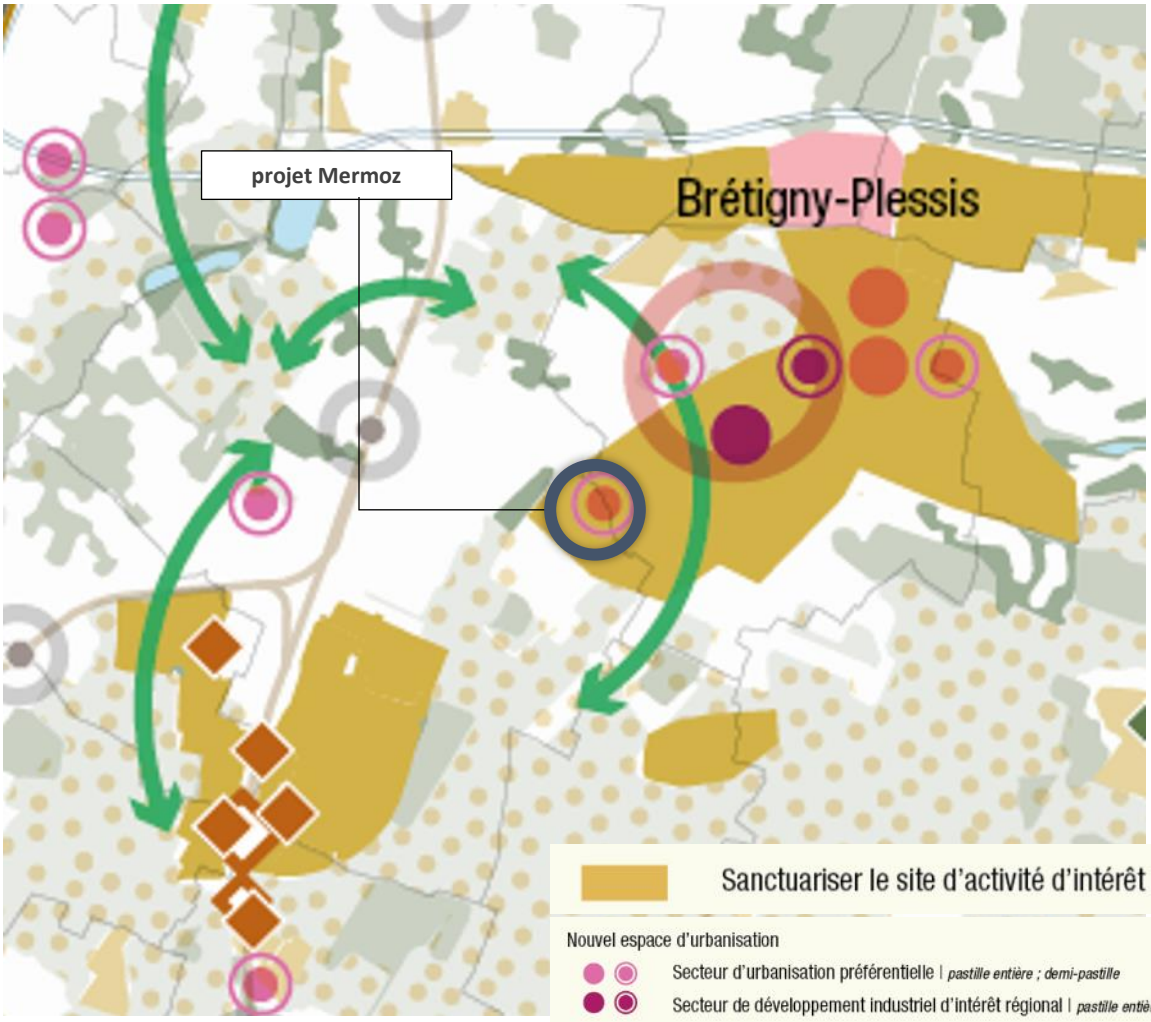
Le site de la base 217 dont le projet « Mermoz » est identifié comme un site d'activités d'intérêt régional de plus de 5 ha.

Les sites d'activité d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité, renforcée.

Les documents d'urbanisme doivent préserver ces sites prioritairement pour l'accueil des activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), des grands services urbains et installations d'économie circulaire. Des développements résidentiels limités sont admis sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation économique de l'ensemble du site concerné et de ne pas compromettre le fonctionnement, la maintenance et la sécurité des services urbains implantés sur le site d'activité.

Le site « Mermoz » dédié à l'activité économique est pleinement compatible avec le SDRIF-E.

Carte 2 : conforter l'attractivité économique de la région



Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France – environnement (SDRIF-E)

La carte n°3 n'identifie pas d'enjeux environnementaux particuliers.

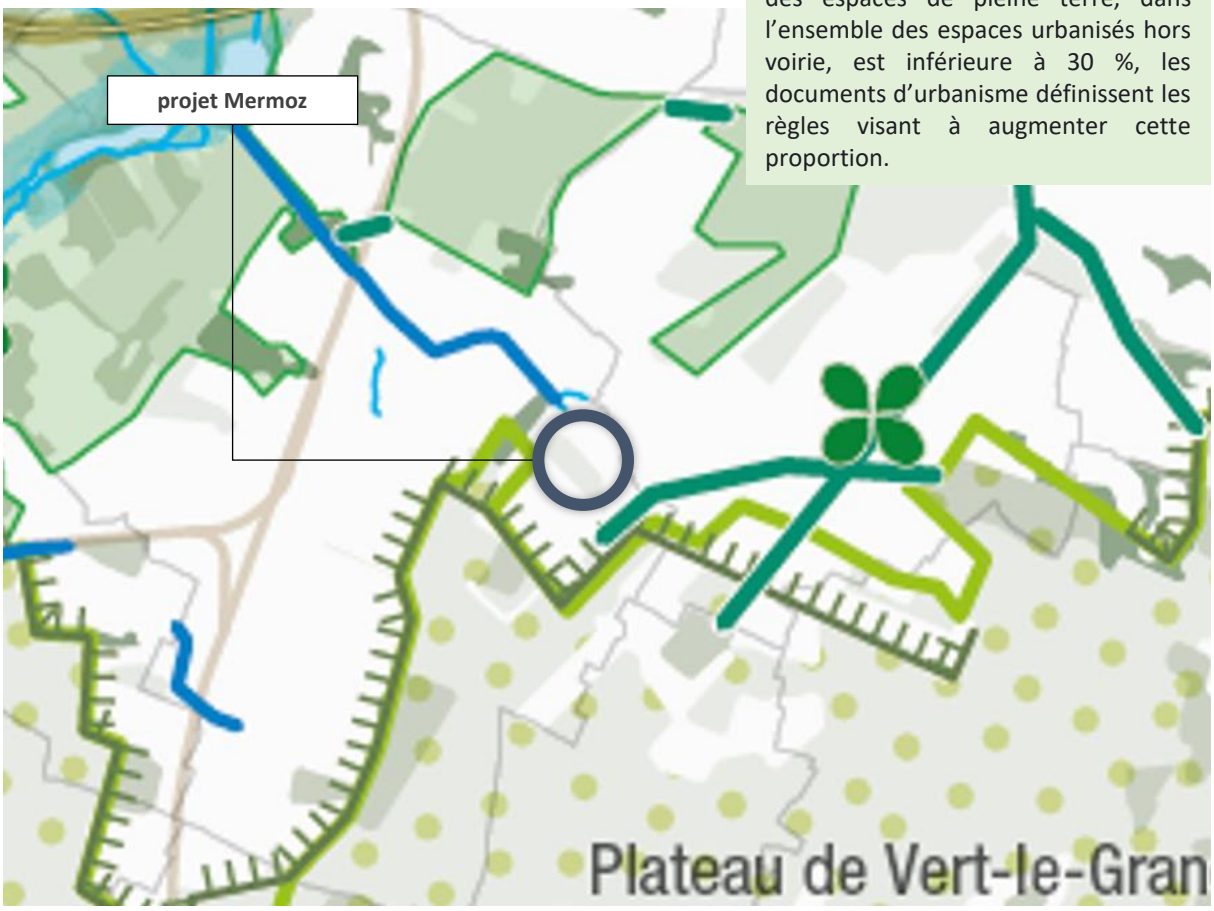
Néanmoins, le projet a pour vocation de promouvoir une gestion des eaux pluviales optimisées pour limiter les rejets dans le réseau. Une zone de fraicheur est prévue au sein du secteur Mermoz. Des espaces paysagers et de pleine terre seront conservés.

Pour les communes où les espaces urbanisés ont moins de 30% de pleine terre, les documents d'urbanisme doivent veiller à augmenter cette proportion. Ainsi, le projet prévoit en zone UVI et UIm un minimum de 30 % de pleine terre par anticipation aux objectifs du SDRIF-E.

Le site « Mermoz » est compatible avec le SDRIF-E pour les enjeux environnementaux.

Orientation 29 :
Dans les communes où la proportion des espaces de pleine terre, dans l'ensemble des espaces urbanisés hors voirie, est inférieure à 30 %, les documents d'urbanisme définissent les règles visant à augmenter cette proportion.

Carte 3 : placer la nature au cœur du développement régional



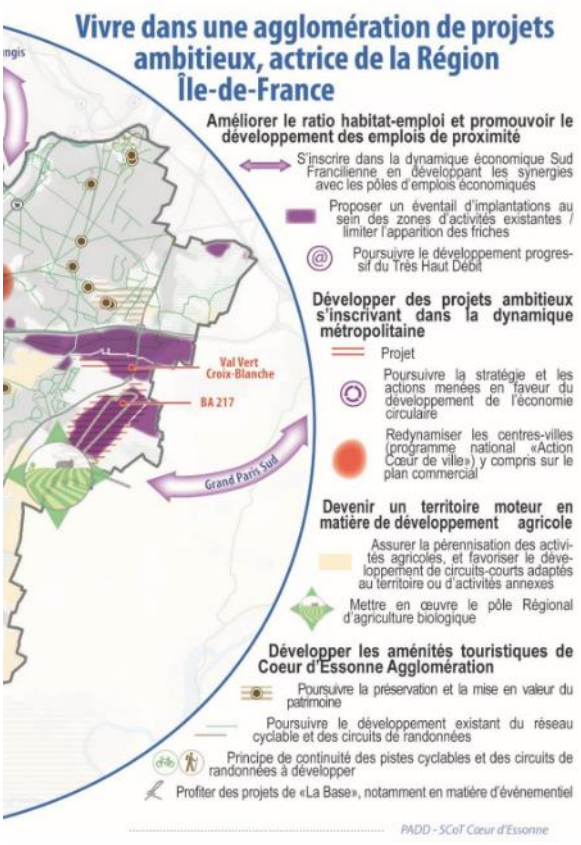
Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le PADD du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération s'organise autour de 4 axes stratégiques que sont :
1. Vivre dans une agglomération entre ville et campagne ;
2. Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions ;
3. Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France;
4. Vivre dans une agglomération solidaire.

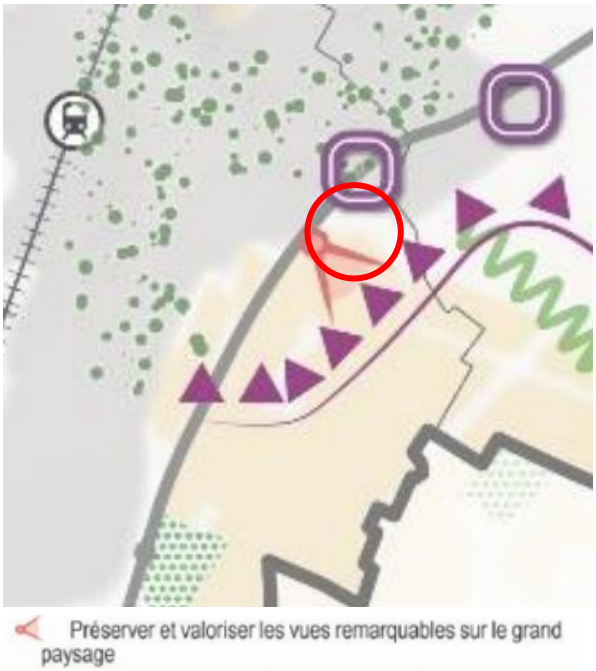
Le projet de redynamisation de l'ancienne base aérien 217 et, à fortiori, le développement du secteur « Mermoz » s'inscrit pleinement dans le cadre des orientations du PADD : 3.1 améliorer le ratio-emploi et promouvoir le développement des emplois de proximité » et 3.2 « Développer des projets ambitieux s'inscrivant dans la dynamique métropolitaine ».

Extrait de la carte du PADD du SCoT (axe 3)



Il est rappelé que le SCoT prévoit une enveloppe foncière maximale de 40 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles dédiée à la vocation activités économiques.

Extrait de la carte du PADD du SCoT (axe 1)



<u>Traduction du cône de vue depuis la RD 19 dans le projet :</u>

Les aménagements prévus en lisière du secteur « Mermoz» permettront de conserver un cône de vue et des perspectives vers le grand paysage de la prairie évènementielle car en effet :

- l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) inscrit la préservation de ce cône de vue depuis la RD 19 ;
- Des espaces paysagers sont prévus sur le site de projet.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

A. L'intégration des mobilités

La porte d'accès :

Le secteur Mermoz sera accessible depuis l'entrée de la base 217 (porte de Brétigny) par la rue Alphonse Beau de Rochas.

Une voie structurante s'appuyant sur les infrastructures viaires existantes permettra de desservir les différents pôles du projet de la base 217 dont le « pôle Cluster Drone ».

En outre, le site « Mermoz » est à une distance d'environ 1,3 km de la gare RER C de Brétigny-sur-Orge soit environ 30 min à pied.

Une passerelle piétonne est prévue dans le projet et dans l'OAP. Elle permettra de réduire le temps de déplacement en mode doux entre la base 217 (et directement le site Mermoz) et le centre de Brétigny-sur-Orge et la gare.

Un bus navette ainsi qu'une piste cyclable sont prévus dans le projet de base 217 pour desservir le site « Mermoz ».

Le SCoT :

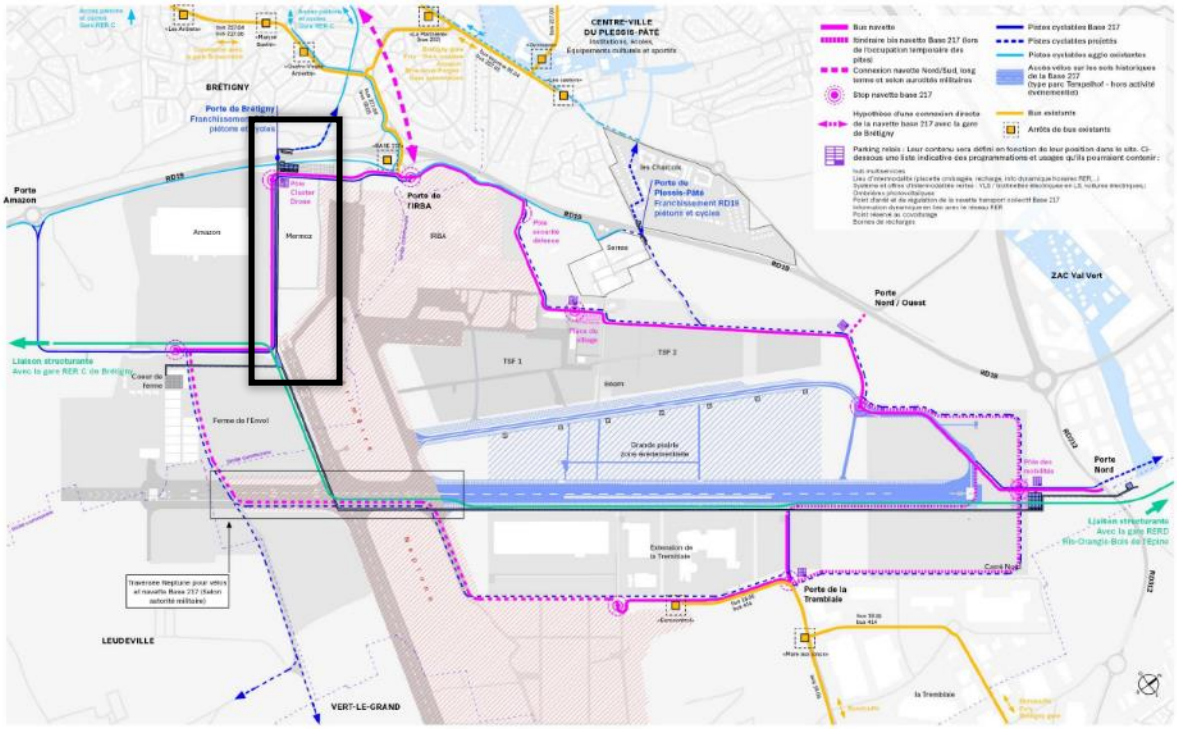
Le projet répond notamment aux objectifs du DOO suivants :

Objectif 1.2 :

Organiser et développer les aménagements cyclables et en veillant à la continuité du réseau et son raccordement aux grands itinéraires cyclables existants

Développer les alternatives à la voiture individuelle dont « développer sur la base 217 un réseau de modes actifs connecté au territoire ;

Schéma général de circulation et accès à la base 217



Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

B. Les continuités écologiques et la biodiversité

Le DOO du SCoT n'identifie pas d'enjeu particulier en matière d'environnement sur le secteur concerné par la procédure.

Néanmoins, le projet prévoit des éléments permettant de créer des aménagements paysagers et de pleine terre et des zones de fraicheur ainsi qu'une meilleure gestion de l'eau pluviale. Ainsi, des zones seront notamment aménagées pour pouvoir infiltrer l'eau dans le sol.

Dans l'OAP, conformément au plan guide de la base 217, il est ainsi prévu sur le secteur Mermoz :

- Une mise en valeur du cycle de l'eau ;
- La création d'espaces paysagers notamment pour la gestion des eaux pluviales ;
- L'aménagement d'une zone de fraicheur centrale et traversante.

Extrait de la carte du DOO du SCoT



Les invariants du projet (version de travail) :

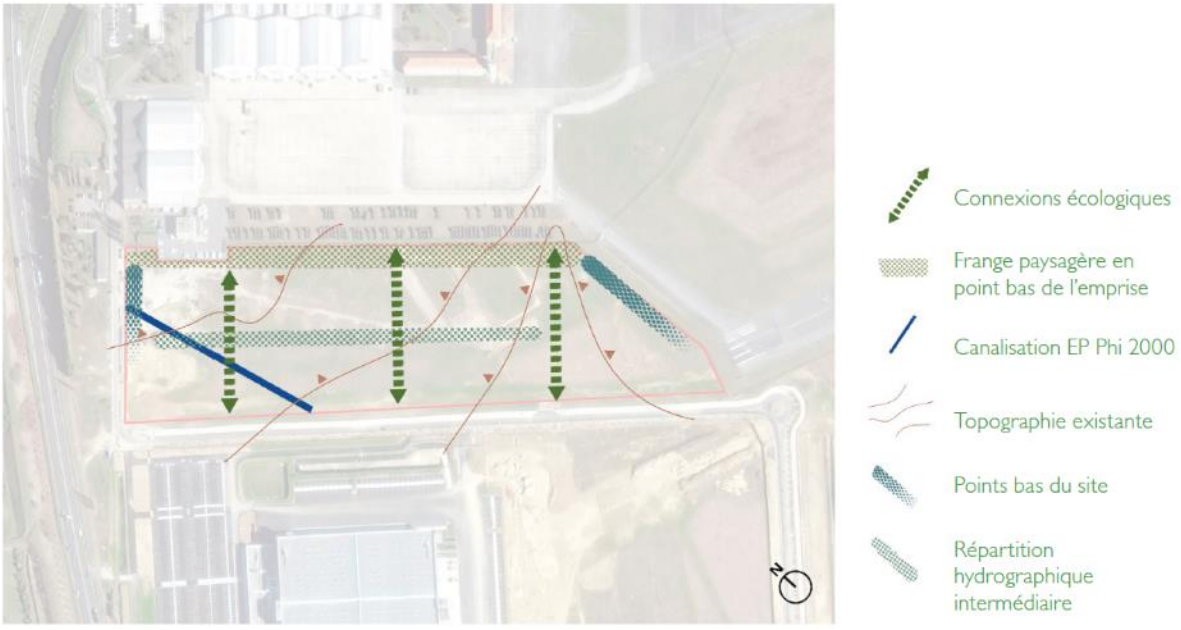


Figure 183 : Schéma des invariants existants Mermoz - ATM

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

B. Les continuités écologiques et la biodiversité

Le SCoT identifie néanmoins la déclinaison du SDRIF en matière de limite à l'urbanisation.

« *Une limite à l'urbanisation devra être préservée et traitée de manière qualitative sur les principales franges urbaines d'intérêt régional. Les limites précises seront définies au sein des documents d'urbanisme locaux. Les limites de l'urbanisation existante, ligne de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisé et traitées de manière qualitative.* »

En outre, Le SCoT encourage l'utilisation d'espèces locales pour le traitement des franges urbaines.

Le projet et notamment l'OAP prévoit de traiter l'extrémité sud du projet par des orientations spécifiques :

- Marquer la façade bâtie en perspective de la piste 29 ;
- Maintenir des espaces paysagers en point bas du site.

Enfin le projet devra veiller à préserver des cônes de vue sur le paysage ouvert de la base (pistes et espaces agricoles).

Extrait de la carte du DOO du SCoT



Compatibilité avec les documents supra communaux

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

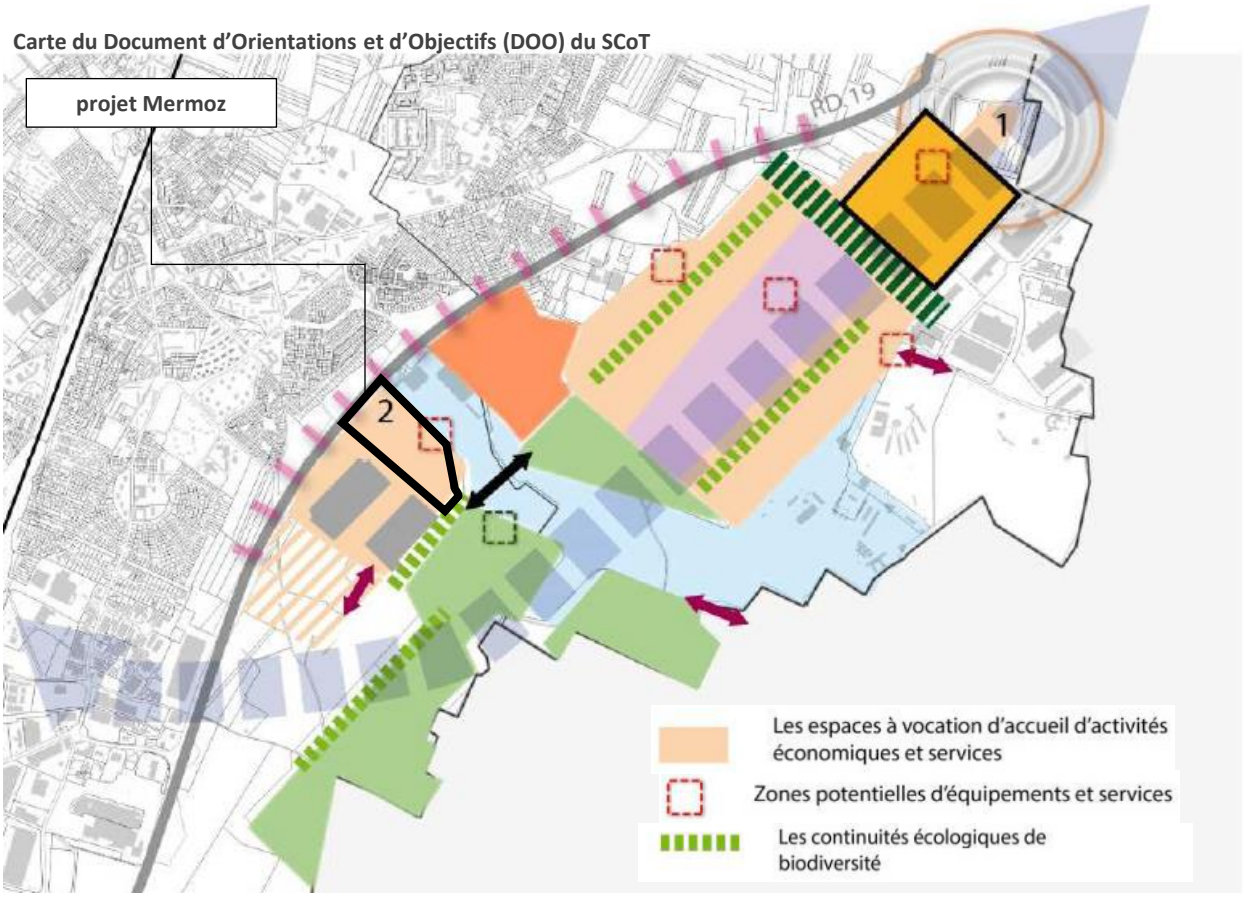
Le projet qui fait l'objet de la présente procédure est donc parfaitement compatible avec le SCoT révisé de Cœur d'Essonne. Il est par ailleurs, plus vertueux que le SDRIF avec une consommation de 150 hectares inscrit dans le SCoT, au lieu des 225 hectares permis par le SDRIF.

En effet, le projet plus global de l'ex BA 217 défini dans le plan guide a été traduit dans le SCoT approuvé en décembre 2019. L'ambition du projet de la base 217 est de construire un territoire en transition économique, sociale et écologique.

Les objectifs de ce secteur s'inscrivent pleinement dans les objectifs généraux :

- Favoriser la création d'emplois locaux sur le territoire.
- Soutenir le tissu économique local en assurant la promotion de l'innovation technologique dans ses domaines d'expertise
- Intégrer les enjeux écologiques et environnementaux dans le projet d'aménagement et dans l'architecture
- Favoriser la verticalisation de l'industrie et réduire la consommation d'espace.

Carte du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRETIGNY-SUR-ORGE

APPROBATION – SEPTEMBRE 2024

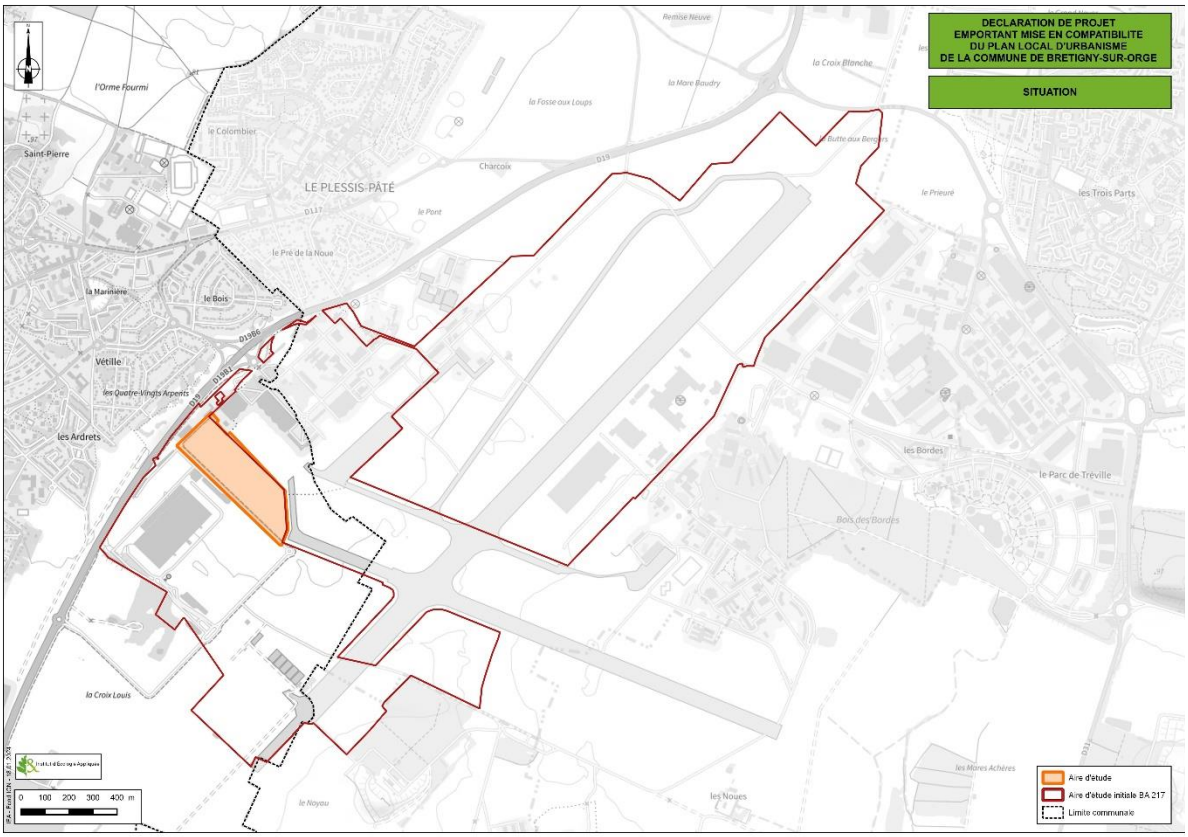
Résumé non-technique

SOMMAIRE

A - OBJET DE LA PROCEDURE ET ETUDE DE COMPATIBILITE 3
B - ETAT INITIAL ET ENJEUX 5
C - INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES 7
D - INCIDENCES RESIDUELLES 9

A - OBJET DE LA PROCEDURE ET ETUDE DE COMPATIBILITE

Cette procédure d'évolution du PLU s'inscrit dans un projet global de reconversion d'environ 300 ha de l'ancienne base aérienne 217 située sur les communes de Le Plessis-Pâté et Brétigny-sur-Orge. Ce projet global s'articule en plusieurs séquences conformément au plan guide, document qui définit les grandes orientations d'aménagement, dans sa version n°2 établie en 2019. L'une de ces séquences prévoit l'aménagement du secteur nommé « Mermoz » sur la commune de Brétigny-sur-Orge. Ce secteur, localisé à l'Ouest de la BA217, est voué à accueillir un Village de l'Innovation ainsi qu'une passerelle vélo/piéton permettant le franchissement de la RD19.



Carte 1 : Localisation du secteur objet de la procédure au sein du projet global (IEA)



Carte 2 : Zoom sur le secteur objet de la procédure (IEA)

Bien que le PLU communal, approuvé en date du 17/12/2013, ait déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une mise en compatibilité, en 2018, avec le plan guide version n°1, celui-ci ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet. En effet, les règlements écrit et graphique ne permettaient pas l'accueil du projet. Selon les orientations et règles actuelles, le secteur « Mermoz » est dédié au maintien de l'activité agricole. Ainsi, afin de permettre la mise en œuvre des aménagements programmés sur ce secteur « Mermoz », il est donc nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet justifiant d'un intérêt général.

L'aménagement du secteur « Mermoz » et plus généralement le projet global de redynamisation de l'ancienne base aérienne 217 a pour ambition de proposer un nouveau modèle d'aménagement exemplaire et expérimental conjuguant innovation industrielle vertueuse, durabilité, solidarité, économie circulaire et aménagement urbain ambitieux. Ce projet se veut respectueux du patrimoine bâti, environnemental et de la biodiversité.

Les fondamentaux retenus sont les suivants :

- la valorisation du patrimoine existant ;
- l'accueil d'une mixité de fonctions ;
- la présence d'équipements culturels et de services ;
- la recherche d'un nouveau modèle social d'accompagnement et d'insertion active ;
- l'aménagement d'espaces partagés naturels ou urbains ;
- la structuration du projet avec la biodiversité ;
- les nouvelles mobilités avec un hub de mobilités à l'entrée de la base Franges Ouest.

La présente évaluation environnementale a pour objectif d'évaluer les incidences de cette mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.

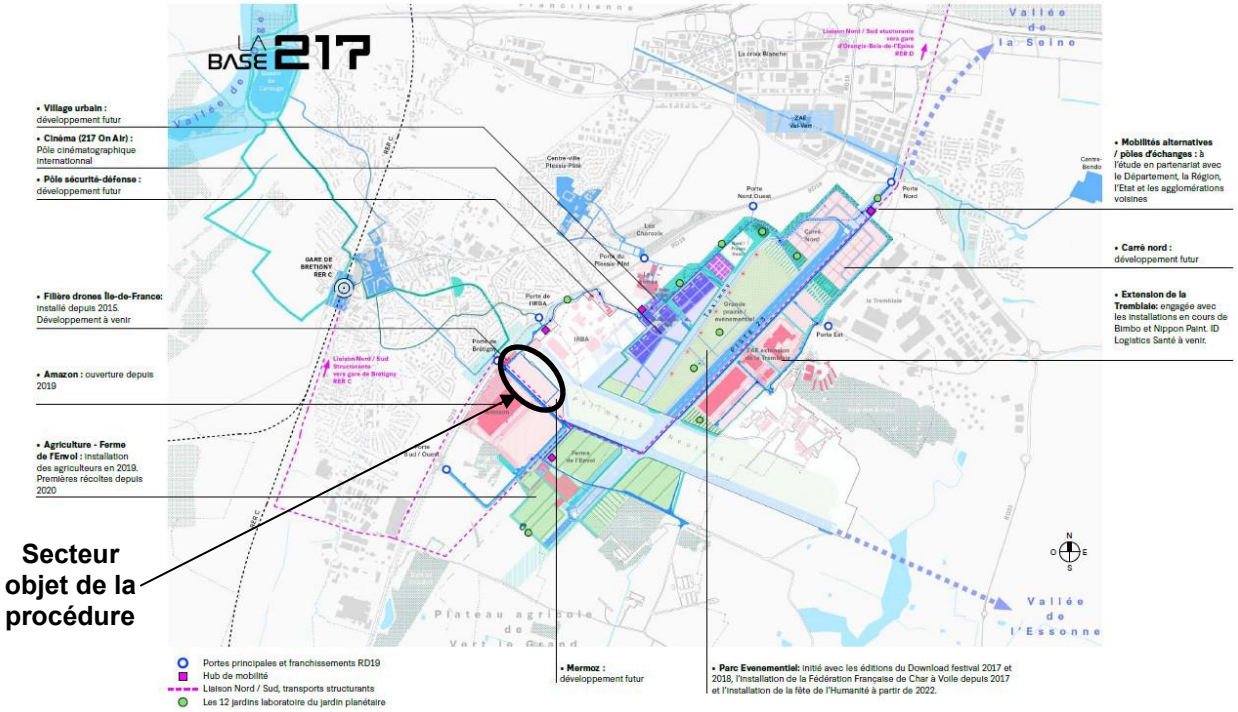


Figure 1 : Le plan guide actualisé (SPL 217)

La commune de Brétigny-sur-Orge, membre de Cœur d'Essonne Agglomération, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Cœur Essonne Agglomération approuvé en date du 12/12/2019.

De plus, Cœur d'Essonne Agglomération dispose d'un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : le Plan Local de l'Habitat (PLH). Ce PLH, établi pour la période 2020-2025, est également un document cadre avec lequel le PLU de Brétigny-sur-Orge doit être compatible.
La présente évaluation environnementale analyse la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec ces deux documents cadres : SCoT et PLH Cœur Essonne Agglomération. Aucun élément de la procédure d'évolution du PLU ne relève d'une incompatibilité significative avec l'un de ces deux documents cadres. En particulier, le SCoT, approuvé récemment, intègre déjà le projet de redynamisation et réaménagement global de l'ex-base aérienne 217. De nombreux zooms cartographiques sur la commune de Brétigny-sur-Orge matérialisent le développement futur d'équipements et d'activités sur ce secteur « Mermoz ».

L'accueil de constructions de relative grande hauteur pouvant impacter de façon non significative le paysage est un des points le plus sensible relevé par l'évaluation environnementale.

B - ETAT INITIAL ET ENJEUX

La présente évaluation environnementale établit un diagnostic environnemental à différentes échelles :

- Du périmètre communal de Brétigny-sur-Orge ;
- Du périmètre global de l'ex-base aérienne 217 (uniquement thématiques Faune-Flore-Zones Humides) ;
- Du périmètre du secteur « Mermoz ».

Ce diagnostic concerne, entre autres, les thématiques suivantes : *Milieux naturels, Biodiversité (Faune, Flore et Habitats), Zones humides, Continuités écologiques, Paysages, Hydrologie, Hydrogéologie, Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Risques naturels, Risques technologiques, Pollutions de l'eau, Pollutions des sols, Nuisances, Energie, Qualité de l'air et santé humaine, cadre de vie, etc.*

L'analyse des **enjeux biologiques** a fait l'objet d'une attention particulière. Elle concerne l'analyse de la faune, la flore, des habitats naturels et des zones humides. De nombreux inventaires, débutés en 2014 et finalisés en 2021, ont été menés sur le site global de la BA217 et donc sur le secteur « Mermoz », objet de la présente procédure, pour définir ces enjeux biologiques. Un inventaire ciblé sur le périmètre « Mermoz » a été réalisé le 31 juillet 2023 pour la recherche des enjeux de biodiversité et les sondages pédologiques.

Aucun enjeu biologique significatif lié aux habitats et à la flore n'est retenu pour le secteur.

S'agissant de la faune, l'analyse a portée sur différents groupes d'espèces : mammifères terrestres, chiroptères (chauves-souris), reptiles, amphibiens, avifaune, insectes. Uniquement des enjeux nuls à faibles ont été retenus pour la faune. Deux espèces d'oiseaux patrimoniales ont été recensées (Bruant proyer et le Busard Saint-Martin). Un impact sur certaines espèces d'avifaune en période de reproduction et sur le groupe des chiroptères a été identifié par réduction, dégradation ou destruction d'habitats favorables.

Par ailleurs, aucune zone humide n'a été détectée sur le secteur « Mermoz » suite à une analyse de la flore et du sol.

Concernant les autres sensibilités environnementales du secteur « Mermoz », l'espace agricole ouvert, occupé entre autres par quelques prairies et sur lequel s'insère le projet, est potentiellement favorable pour le déplacement de certaines espèces adaptées à ces milieux. Toutefois, aucune continuité écologique à fonctionnalité majeur n'est recensée.

Un enjeu paysager est retenu du fait que le secteur s'insère au sein d'un espace plan, visible depuis plusieurs points extérieurs dont la RD19, un axe très fréquenté. De plus, le secteur comporte un patrimoine architectural et infrastructurel intéressant, hérité de l'histoire aéronautique.

Il s'agit d'un secteur de développement en comblement de l'enveloppe urbaine existante bien qu'il soit vierge de construction.

Par projection des surfaces imperméabilisées nouvelles suite au futur développement, un enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est identifié. En effet, le ruissellement de ces eaux pluviales sont susceptibles de provoquer des inondations ainsi qu'entrainer une pollution des eaux et des sols suite à leur charge en polluants. Le règlement du PLU impose l'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants.

L'accueil de nouvelles activités et de personnes associées aux emplois créés par ces dernières impliquent une augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées. Ainsi, la pression sur la ressource en eau et sur les réseaux (eau potable et assainissement) est identifié.

Le secteur est également soumis partiellement ou modérément à des risques liés aux remontées de nappe et de retrait-gonflement des argiles. De plus, le secteur est partiellement impacté par les nuisances sonores générées par la proximité de la RD19.

En l'état, malgré la présence de certaines activités à risques technologiques limités (absence de sites SEVESO) à proximité du secteur « Mermoz », ce dernier ne présente pas d'enjeu particulier lié à ces risques. Par ailleurs, seules les destinations principales autorisées sont l'industrie, les bureaux, d'artisanat et d'entrepôt ayant un lien fonctionnel avec les activités industrielles autorisées dans la zone. Ainsi, l'habitat commerces, l'hébergement hôtelier, les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées dans ces zones.

S'agissant du volet énergie, les futures activités pour leur fonctionnement ainsi que les flux générés, en particulier les déplacements domicile-travail, vont entrainer une augmentation des consommations d'énergie. Ces dernières, hors mobilités durables (déplacements doux, transports en commun, etc.), engendreront une croissance des polluants atmosphériques dont les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, un enjeu de santé humaine est identifié en lien avec cette pollution de l'air supplémentaire ainsi que les pollutions potentielles de l'eau et des sols liées notamment à la gestion des eaux.

C - INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES

La présente évaluation environnementale analyse les incidences potentielles :

- De l'ensemble des pièces modifiées du PLU en vigueur, à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée, le règlement écrit et le zonage.
- De l'ensemble des thématiques environnementales précédemment citées.

Pour tenir compte des différents enjeux identifiés dans l'état initial du secteur « Mermoz » et limiter les incidences négatives associés au développement de celui-ci, le projet de mise en compatibilité du PLU comprend, au travers de ces différentes pièces (PADD, OAP, règlements écrit et zonage), de nombreuses mesures de réduction des impacts potentiels.

➢ Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

Le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit l'intégration du plan de biodiversité établi à l'échelle du projet global de redynamisation de la base aérienne. De plus, les pièces du PLU prévoit des espaces paysagers plantés, des franges paysagères et des ilots de fraicheur. Toutes ces mesures concourent à maintenir des zones de refuge pour la faune et la flore et sont des supports pour le déplacement des espèces dans le cadre des continuités écologiques. La mise en place d'emprise au sol maximale et le maintien d'espaces de pleine terre s'ajoute à ces mesures de réduction de l'impact sur l'intérêt écologique du site initial.

➢ Paysages

S'agissant du grand paysage, l'aménagement du site, déjà prévu dans le PLU en vigueur, devrait peu ou pas porter atteinte au cône de vue existant depuis la RD19 vers la plaine agricole dans la mesure où la présente procédure prévoit de préserver ce dernier (orientation au sein de l'OAP). De plus, la végétalisation du secteur, en particulier ses franges et l'enterrement des réseaux limiteront l'impact visuel des futures constructions.

Néanmoins, les hauteurs maximales autorisées des constructions sont importantes (25 m). Les plantations arborées existantes, la présence du bâtiment modul'air et Reseda activités économiques et la RD 19 entre le secteur de projet et le centre de Brétigny-sur-Orge limite l'impact des constructions sur le paysage.

➢ Consommations d'espaces

La procédure de mise en compatibilité du PLU prévoit l'urbanisation d'une superficie d'environ 10 ha (zones UVI et UIm) classée en zone AU fermée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Toutefois, pour limiter l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit la mise en place d'emprise au sol maximale et le maintien d'espaces de pleine terre.

➢ Ressource en eau

L'augmentation des besoins en eau potable associé au développement du secteur a été anticipé dans le cadre du Schéma directeur de l'eau potable Cœur d'Essonne Agglomération. Ce schéma s'accompagne de travaux de développement et de renforcement du réseau. La bonne capacité d'approvisionnement en eau potable, issue principalement de la Seine (avec possibilité de compléments de la nappe du Champigny) permet de limiter la pression sur cette ressource. De plus, d'autres mesures comme l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de son point de chute permet de recharger partiellement l'eau contenu dans les masses d'eau souterraines.

- **Risques naturels et technologiques**

Le développement de préconisations auprès des pétitionnaires sur le risque lié aux retrait-gonflement des argiles ainsi que l'interdiction des sous-sols, caves et parkings souterrains permettent de prendre en compte les risques naturels identifiés.

Le positionnement du secteur « Mermoz » en retrait du bourg de la commune de Bretigny-sur-Orge ainsi que l'interdiction d'accueil de logements au sein de celui-ci permettent de réduire les risques technologiques ou industriels.

- **Nuisances**

Le secteur objet de la présente procédure se situe en dehors de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RD19 pour la prise en compte des nuisances sonores associées à cette dernière.

- **Pollutions**

Le projet de réaménagement du secteur « Mermoz » prévoit plusieurs mesures afin de favoriser une gestion optimale des eaux pluviales. Il s'appuie notamment sur le schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) défini à l'échelle du projet global de l'ex-base aérienne 2017. Parmi elles, on peut citer l'obligation d'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire, le maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre (ex : franges végétalisées, corridors écologiques), la mise en place de systèmes de récupération de l'eau sur les bâtiments et espaces libres, le développement du réseau d'assainissement collectif de type séparatif.
Cette gestion est complétée par un traitement des eaux potentiellement déjà polluées grâce au traitement obligatoire des eaux pluviales qui seraient collectées par le réseau d'assainissement collectif de type séparatif ou la mise en place de dispositifs de traitement des eaux pluviales obligatoire pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale.
Comme pour les risques technologiques, le retrait du secteur par rapport au bourg de la commune de Brétigny-sur-Orge permet de limiter l'impact des pollutions atmosphériques, sonores ou lumineuses générées par les futures constructions. Bien que le secteur s'inscrive déjà dans un contexte de pollution lumineuse élevé, les futurs aménagements devraient amplifier modérément ce phénomène qui impact les continuités écologiques de la trame noire.

- **Energie et qualité de l'air et déplacements**

Le développement du secteur « Mermoz » à vocation d'activités économiques a pour ambition de créer de nombreux emplois à proximité d'un bassin de vie important (Cœur d'Essonne Agglomération et plus généralement le Sud Francilien). Ainsi, ces nouveaux emplois devraient impliquer une diminution des distances « Domicile-Travail » (déplacements pendulaires), synonyme de réduction des consommations d'énergie et des émissions de polluants atmosphériques. De même, l'intégration des mobilités alternatives (ex : création d'un ligne de transport en commun, d'une piste cyclable et d'une passerelle piétonne, mobilités internes douces développées, recharges électriques, aires de stationnement pour les vélos) sera également bénéfique pour la réduction des consommations d'énergie et la pollution de l'air. Ces mobilités alternatives permettront de limiter les incidences liées à l'augmentation du trafic routier généré par le projet. L'obligation de prise en compte des nouvelles réglementations thermiques pour la réhabilitation ou construction des nouveaux bâtiments permettra de réduire leur empreinte carbone.

De plus, le maintien d'espaces de plein-terre, d'espaces paysagers plantés, de franges paysagères, de zones de fraicheur assure la préservation de surfaces de stockage de carbone au sein du secteur, bien que le potentiel de stockage s'en retrouve réduit.

- **Cadre de vie**

La présente procédure a globalement des incidences positives sur la cadre de vie dans la mesure où elle permet la création d'un pôle d'activités de proximité pourvoyeur de nombreux emplois.

D - INCIDENCES RESIDUELLES

Finalement, par la mise en place des mesures de réduction rappelés ci-avant, un bon nombre d'incidences potentielles négatives voient leur niveau d'impact se réduire, parfois de façon significatives au point d'être jugées positives lorsque les mesures établies permettent d'améliorer la situation initiale.

Toutefois, certaines incidences négatives perdurent et sont jugées significatives. Elles sont présentées ci-dessous :

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Création d'un risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales en raison d'une l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées	Très faible
Dégradation / Fragilisation des supports aux continuités écologiques de la sous-trame agricole du SCoT	Faible
Dégradation du grand paysage par l'obstruction d'un cône de vue depuis la RD19 sur la plaine agricole	Faible
Atteinte au contexte architectural de la BA217 par la construction de nouveaux bâtiments	Faible
Pression additionnelle sur la ressource en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités. D'après le schéma directeur "eau et assainissement" réalisé par, Burgéap en 2016, selon un ratio de 15 m3/an/emploi, l'estimation des besoins en eau potable du secteur «ZAE de Mermoz » est estimé à 15 000 m3/an (soit 60 m3/j) jusqu'à 2027 puis à 15 000 m3/an (soit 60 m3/an) postérieurement à 2027.	Faible
Pollutions additionnelles sur la nappe superficielle ou des cours d'eau (ru du Blutin) liées aux : ✓ ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées (eaux de pluie ayant lessivées les plateformes routières et parkings après les épisodes pluvieux) ; ✓ pollutions accidentelles qui sont liées au déversement accidentel de produits potentiellement dangereux sur la chaussée avec risque potentiel de rejet vers le milieu naturel.	Faible
Pression additionnelle sur les infrastructures (station de traitement et canalisations) de gestion des eaux usées liée au développement urbain programmé. Les besoins estimés pour le futur secteur « Mermoz » est de 300 Equivalent-Habitant supplémentaires.	Faible
Dégration de la qualité de l'air par augmentation des rejets de polluants atmosphériques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements) ou à l'exposition d'établissements localisés à proximité.	Faible
Augmentation de la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible (santé humaine) Modéré (trame noire)
Augmentation de la quantité totale de déchets produits en raison du développement urbain programmé.	Modéré
Augmentation des déplacements routiers générant une croissance du trafic routier et d'éventuelles problématique de congestion du réseau viaire.	Modéré

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Augmentation des consommations énergétiques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements). Selon le cabinet BURGEAP, à partir des données du projet global de la BA217 (décembre 2021) et des hypothèses sur les niveaux de performance énergétique, les besoins futurs en consommation énergétique du secteur « Mermoz » sont évalués à environ 16 910 000 kWh/an et les besoins en puissance sont estimés à 20 980 KW.	Modéré
Dégradation du grand paysage par le devéloppement de nouvelles constructions de grandes hauteurs : 25 m	Modéré
Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le territoire communal lié à l'artificialisation de surfaces de stockage de carbone en raison du développement urbain programmé.	Modéré
Inscription d'environ 10 ha de friche en zone urbaine (UVI et UIm) pour permettre l'accueil de différentes activités économiques	Modéré

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRETIGNY-SUR-ORGE

APPROBATION – SEPTEMBRE 2024

Évaluation Environnementale

SOMMAIRE

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES 4

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5

I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME 7

A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 7
B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 11

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 34

I - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE COMMUNAL 35

II - CARACTERISATION DU SECTEUR TOUCHE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 40

III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT 75

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 76

I - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PIECES DU PLU 78

A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 78
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 78
C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE 80

II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 82

A - PRESENTATION DE L'EVALUATION D'INCIDENCES 82
B - SITES NATURA 2000 RETENUS 83
C - PRESENATION DES SITES NATURA 2000 RETENUS 84
D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES 85

III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE 87

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 87
B - PAYSAGES 88
C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 88
D - RESSOURCE EN EAU 88
E - RISQUES NATURELS 89
F - RISQUES TECHNOLOGIQUES 89
G - NUISANCES 89
H - POLLUTIONS (EAU / SOLS) 90
I - DECHETS 91
J - DEPLACEMENTS* 91
K - AIR, ENERGIE, CLIMAT 92

CHAPITRE IV : PRESENTATION DES MESURES ET MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES RESIDUELLES 93

I - PRESENTATION DES MESURES 95

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 95
B - PAYSAGES 96
C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 97
D - RESSOURCE EN EAU 97
E - RISQUES NATURELS 98
F - RISQUES TECHNOLOGIQUES 98
G - NUISANCES 99
H - POLLUTIONS (EAU / SOLS) 99
I - DECHETS 100
J - DEPLACEMENTS 100
K - AIR, ENERGIE, CLIMAT 101

II - MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES RESIDUELLES DU PROJET 108

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 108
B - PAYSAGES 108
C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 109
D - RESSOURCE EN EAU 109
E - RISQUES NATURELS 109
F - RISQUES TECHNOLOGIQUES 110
G - NUISANCES 110
H - POLLUTIONS (EAU / SOLS) 110
I - DECHETS 111
J - DEPLACEMENTS 111
K - AIR, ENERGIE, CLIMAT 112

CHAPITRE V : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION 113

CHAPITRE VI : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION 118

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL 119

A - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES 119
B - BIBLIOGRAPHIE 119
C - VISITES DE TERRAIN 120
D - METHODOLOGIE 120

CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE 126

A - OBJET DE LA PROCEDURE ET ETUDE DE COMPATIBILITE 127
B - ETAT INITIAL ET ENJEUX 129
C - INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES 131
D - INCIDENCES RESIDUELLES 133

ANNEXE – SYNTHESE DES SONDAGES PEDOLOGIQUES 135

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ Pourquoi une évaluation environnementale ?

En réponse à la directive européenne n°2001/41/CE du 27 juin 2001, la loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 a été promulguée en date du 7 décembre 2020. Le décret n°2021-1345, pris en application de cette loi ASAP, est entré en vigueur le 13 octobre 2021. Il modifie le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et finalise la transposition de la directive européenne précitée.

Désormais, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Les nouvelles dispositions s'appliquent, depuis le 16 octobre 2021, aux nouvelles procédures ainsi qu'à celles en cours concernant l'élaboration ou la révision de PLU, dispensées, avant ce décret, d'évaluation environnementale.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une procédure d'élaboration ou de révision générale, au regard de l'importance du projet, les modifications apportées par la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Ainsi, cette procédure est soumise à évaluation environnementale.

➢ Intérêt d'une évaluation environnementale

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme.

Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Ainsi, elle doit se limiter à une évaluation des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

➢ Composition d'une évaluation environnementale

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

« *L'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme. Ce rapport présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Il expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu. Il définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* » (article L.122-6 du Code de l'Environnement).

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une **présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme** et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document 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° L'exposé des **motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

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

6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenus** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1) Résumé des objectifs du document

Ce paragraphe est un résumé de la présentation des objectifs réalisée dans le rapport de présentation associé à la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge.

Cette procédure d'évolution du PLU s'inscrit dans un projet global de reconversion d'environ 300 ha de l'ancienne base aérienne 217 située sur les communes de Le Plessis-Pâté et Brétigny-sur-Orge. Ce projet global s'articule en plusieurs séquences conformément au plan guide, document qui définit les grandes orientations d'aménagement, dans sa version n°2 établie en 2019. L'une de ces séquences prévoit l'aménagement du secteur nommé « Mermoz » sur la commune de Brétigny-sur-Orge. Ce secteur, localisé à l'Ouest de la BA217, est voué à accueillir un Village de l'Innovation ainsi qu'une passerelle vélo/piéton permettant le franchissement de la RD19.

Bien que le PLU communal, approuvé en date du 17/12/2013, ait déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une mise en compatibilité, en 2018, avec le plan guide version n°1, celui-ci ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet. En effet, les règlements écrit et graphique ne permettaient pas l'accueil du projet. Selon les orientations et règles actuelles, le secteur « Mermoz » est dédié au maintien de l'activité agricole. Ainsi, afin de permettre la mise en œuvre des aménagements programmés sur ce secteur « Mermoz », il est donc nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet justifiant d'un intérêt général.

Les contraintes temporelles justifient le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité plutôt que celle d'une révision générale du document.

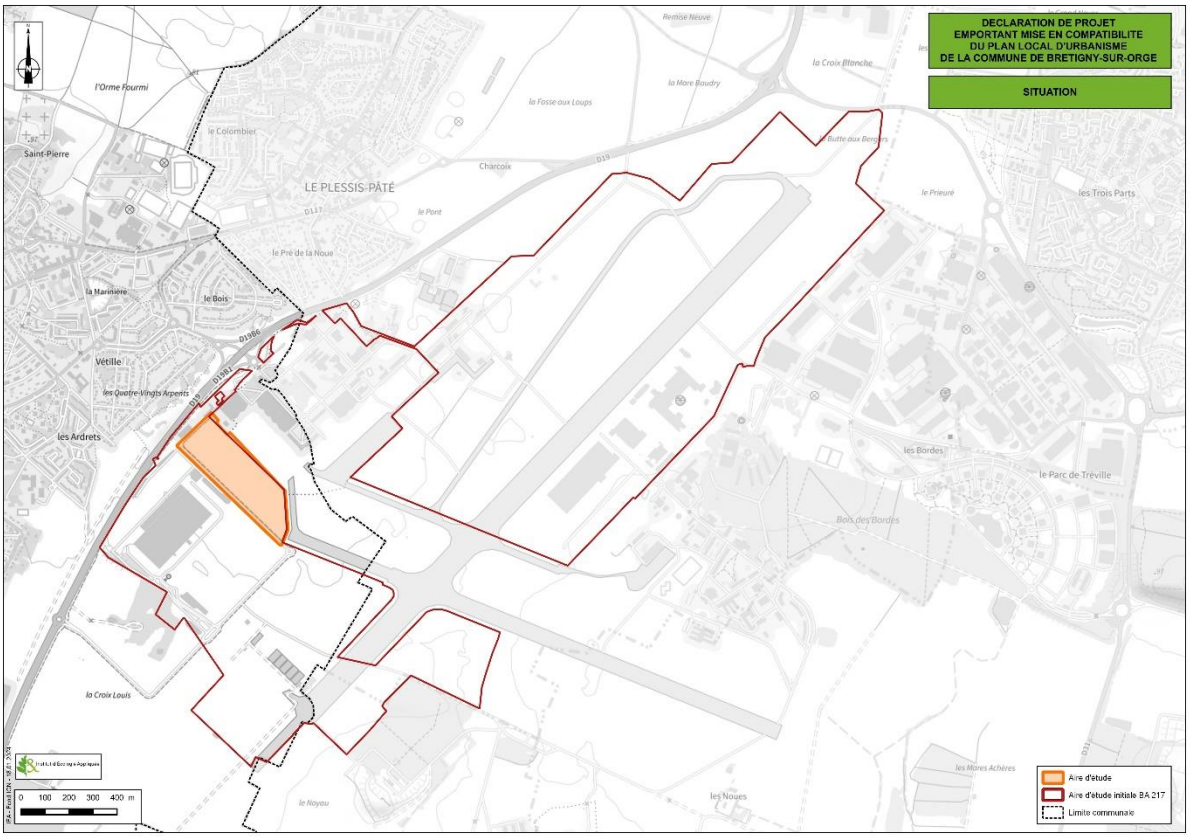
L'aménagement du secteur « Mermoz » et plus généralement le projet global de redynamisation de l'ancienne base aérienne 217 a pour ambition de proposer un nouveau modèle d'aménagement exemplaire et expérimental conjuguant innovation industrielle vertueuse, durabilité, solidarité, économie circulaire et aménagement urbain ambitieux. Ce projet se veut respectueux du patrimoine bâti, environnemental et de la biodiversité.

Les fondamentaux retenus sont les suivants :

- la valorisation du patrimoine existant ;
- l'accueil d'une mixité de fonctions ;
- la présence d'équipements culturels et de services ;
- la recherche d'un nouveau modèle social d'accompagnement et d'insertion active ;
- l'aménagement d'espaces partagés naturels ou urbains ;
- la structuration du projet avec la biodiversité ;
- les nouvelles mobilités avec un hub de mobilités à l'entrée de la base Franges Ouest.

La présente évaluation environnementale a pour objectif d'évaluer les incidences de cette mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.





Carte 1 et 2 : Localisation du secteur objet de la procédure au sein du projet global (IEA)



Carte 3 : Zoom sur le secteur objet de la procédure (IEA)

2) Justification des choix retenus

Telle que présentée dans le rapport de présentation de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU :

a) Orientation d'Aménagement de Programmation

Il n'existe pas d'OAP actuellement sur ce site au sein du PLU. Toutefois, au regard du projet spécifique qui est porté, il parait indispensable d'instaurer une OAP pour l'accompagner, le valoriser et garantir sa programmation.

En effet, le projet « Mermoz » comprend plusieurs éléments qui sont développés au sein d'un projet global. La création d'une OAP permet de traduire, expliciter, les ambitions du projet dans le PLU, ce que le dispositif réglementaire seul ne permet pas, notamment la programmation, la prise en compte de l'environnement, la gestion de l'eau…

Ainsi, par souci de cohérence et d'aménagement global, l'ensemble du site Mermoz, est ainsi créée et intégrée au PLU, dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, une OAP Mermoz.

Cette dernière permet notamment de définir :
- un plan d'aménagement global du site de projet,
- des orientations concernant la programmation du type d'activités souhaité,
- les partis pris en matière de paysage, d'environnement, de continuités écologiques, etc.,
- une gestion alternative durable des eaux pluviales,
- les accès et la desserte du site.

L'OAP permet également de mettre en place un phasage des opérations. Ainsi, cet outil permet de séquencer en deux parties le projet.

La première phase correspondante au village de l'innovation et au secteur voué à l'installation de locaux techniques de la filière drone devra être réalisée dans un premier temps.

La seconde phase correspondante au Sud de la zone d'activités économiques Mermoz pourra être enclenchée uniquement lorsque la phase 1 sera commercialisée.

b) Zonage et règlement écrit

- **Zonage**

L'actuel plan de zonage du PLU ne permet pas la réalisation du projet en l'état. En effet, le périmètre de la mise en compatibilité est classé pour partie en zone AU (A Urbaniser) fermée à l'urbanisation d'un peu plus de 10 hectares. La partie « aero drones systemic » dédiée aux locaux techniques pour les drones est quant à elle classée en zone Ab.

Le zonage AU a été mis en place en attendant un projet d'aménagement global.

Aujourd'hui, au regard de l'état d'avancement du projet, il est nécessaire de classer l'ensemble du périmètre avec un zonage adapté. Les emprises militaires resteront en zone AU fermée.

Les zones créées :

- **Une zone UVI (U Village de l'Innovation)** d'une superficie de 2,1 ha est ainsi créée et permet de réaliser le Village de l'Innovation avec des activités de pointe notamment pour la filière drone et les nouvelles technologies,
- **Une zone UIm (U Mermoz)** de 7,9 ha est également créée pour permettre le développement d'activités économiques (hors activités logistiques) et ainsi créer de l'emploi local.

La zone AU a donc été réduite pour créer les zones UVI et UIm. La zone AU est maintenue uniquement sur l'emprise militaire sur environ 2 hectares (parties non nécessaires pour la réalisation du projet).

- **Règlement**

Les zones UVI et UIm :

De manière générale, le règlement précise que les destinations principales autorisées sont l'industrie, les bureaux, d'artisanat et d'entrepôt ayant un lien fonctionnel avec les activités industrielles autorisées dans la zone. Ainsi, l'habitat, les commerces, l'hébergement hôtelier, les exploitations agricoles et forestières, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de type équipements scolaires ne sont pas autorisés dans cette zone.

Aujourd'hui, la zone AU est non réglementée. Les règles qui sont inscrites et présentées ci-dessous permettent de réaliser le projet tel qu'il a été travaillé.

En outre, il permet de prendre en compte la canalisation existante avec un retrait des constructions par rapport à cette dernière.

Pour prendre en compte les enjeux environnementaux, une part de pleine terre est fixée à 30% minimum de la surface de la parcelle. Les règles inscrites viennent conforter la pleine terre avec d'autres dispositifs comme les espaces verts perméables (en toiture, façade, surface…).

Concernant les règles de stationnement, le règlement recherche des solutions adaptées aux problématiques environnementales. Il est exigé des stationnements extérieurs perméables et infiltrant qui ne seront pas comptabilisés comme de la pleine terre. Les ratios respectent le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) en vigueur et le code de l'urbanisme.

Le règlement fixe également des exigences sur l'utilisation des toitures. Elles devront soit permettre une production d'énergies renouvelables soit un système de végétalisation pour permettre le stockage des eaux pluviales.
L'infiltration naturelle des pluies jusqu'à l'occurrence de pluie 55 mm en 4 heures comprise des eaux pluviales est obligatoire avec un objectif de « zéro rejet » excepté pour les bâtiments existants. Les eaux

pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées dans les terrains jusqu'à l'occurrence de pluie 55 mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Enfin, le règlement précise quelques préconisations en matière d'aspect architectural. La volonté est d'arriver à une sobriété et à une simplicité dans le traitement des façades. Cela permettra notamment une bonne insertion paysagère avec les bâtiments militaires environnants.

Il est rappelé que les projets seront encadrés par des fiches de lots plus précises (sur les gabarits, le traitement des espaces extérieurs, l'aspect extérieur…) C'est notamment en termes de hauteur, ou encore d'emprise au sol, que les besoins sont les plus importants.

Pour rappel, le site de projet n'est pas concerné par les servitudes radioélectriques contre les obstacles.

B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité ;
- Les programmes locaux de l'habitat.

De plus, le PLU doit être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial conformément à l'article L.131-5 dudit code. Le Plan Climat Air Energie Territorial Cœur d'Essonne Agglomération a été arrêté le 4 décembre 2023 (approbation prévue d'ici juin 2024).

Le territoire communal n'est couvert ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par un plan local de déplacement.

Toutefois, le territoire communal de Brétigny-sur-Orge est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération qui a été approuvé le 12 décembre 2019.

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, les Schémas de Cohérence Territoriale sont compatibles avec :

" 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement".

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge devra être compatible avec les documents d'échelon supérieur approuvés sur son territoire après l'approbation du SCoT :

- « *les orientations fondamentales* » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « *les objectifs de gestion* » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022.

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération

a) Présentation

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification stratégique intercommunal qui vise à coordonner les politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement et d'équipements commerciaux.

Le SCoT doit respecter les grands principes du développement durable inscrits à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Les lois Grenelle (2009 et 2010), la loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové ALUR (2014) et la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (23/11/18) ont renforcé et ajusté les objectifs du SCoT.

La commune de Brétigny-sur-Orge, membre de Cœur d'Essonne Agglomération, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Cœur Essonne Agglomération approuvé en date du 12/12/2019.

b) Compatibilité

1. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération s'organise autour de 4 axes stratégiques que sont :

1. Vivre dans une agglomération entre ville et campagne ;
2. Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions ;
3. Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France;
4. Vivre dans une agglomération solidaire.

Le projet de redynamisation de l'ancienne base aérien 217 et, à fortiori, le développement du secteur « Mermoz » s'inscrit pleinement dans le cadre de l'orientation 3.2 du PADD « *Développer des projets ambitieux s'inscrivant dans la dynamique métropolitaine* ».

De plus, d'autres composantes du projet de mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge rendent celui-ci compatible avec le PADD du SCoT comme :

- L'intégration d'une passerelle piétonne en lien avec le bourg de Brétigny-sur-Orge en lien avec l'orientation n°1.1. *« Se mobiliser pour l'amélioration des déplacements* » et plus précisément l'objectif de « *Soutenir la création d'une liaison de transports en commun entre les lignes de RER C et D afin de desservir le site de La Base et fournir un accès facilité à ce pôle d'emplois majeur* » ;
- La création d'emplois locaux avec l'orientation n°1.1. *« Se mobiliser pour l'amélioration des déplacements* » et plus précisément l'objectif de « *Réduire les besoins en déplacement des actifs et les temps passés dans les transports en agissant en faveur (…) diversification des fonctions au sein des secteurs d'emplois (…) » ;*
- L'aménagement vertical sur la parcelle visant à densifier les emplois tout en conservant des espaces de fraicheurs et paysagers en l'orientation n°1.2. *« Organiser une structuration urbaine et environnementale harmonieuse* » et plus précisément l'objectif de « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus ».

La cartographie synthétique de l'axe n°1 du PADD du SCoT (P.14) identifie un cône de vue remarquable sur le grand paysage depuis la RD19 en direction du Sud. Ce cône de vue se réfère à l'orientation n°1.3 « *S'appuyer sur la trame verte et bleue et les paysages comme socle géographique de la structuration territoriale* » et plus précisément l'objectif de « *Préserver les perspectives remarquables et vues d'intérêt, les valoriser depuis les axes routiers principaux et sites stratégiques ».* Le projet de redynamisation de l'ancienne base aérienne 217 et, plus particulièrement, le développement du secteur « Mermoz » s'inscrit dans cette perspective paysagère.

L'aménagement du secteur « Mermoz » pourra impacter en partie ce cône de vue compte tenu des hauteurs maximales autorisées (25 m en zone UVI). Toutefois, en cohérence avec les prescriptions du SCoT, une des orientations de l'OAP de la présente procédure vise la préservation de deux cônes de vue vers la plaine agricole et la piste.

De plus, la présente évolution du PLU prévoit plusieurs orientations qui devraient permettre d'atténuer l'impact de celles-ci telles qu'un traitement architectural qualitatif des futures constructions, la création d'espaces verts non constructibles et le respect de percées visuelles.

⇨ **A ce titre, s'agissant de la préservation du cône de vue existant vers la plaine agricole et la piste événementielle, la présente procédure apparait compatible avec le SCoT.**

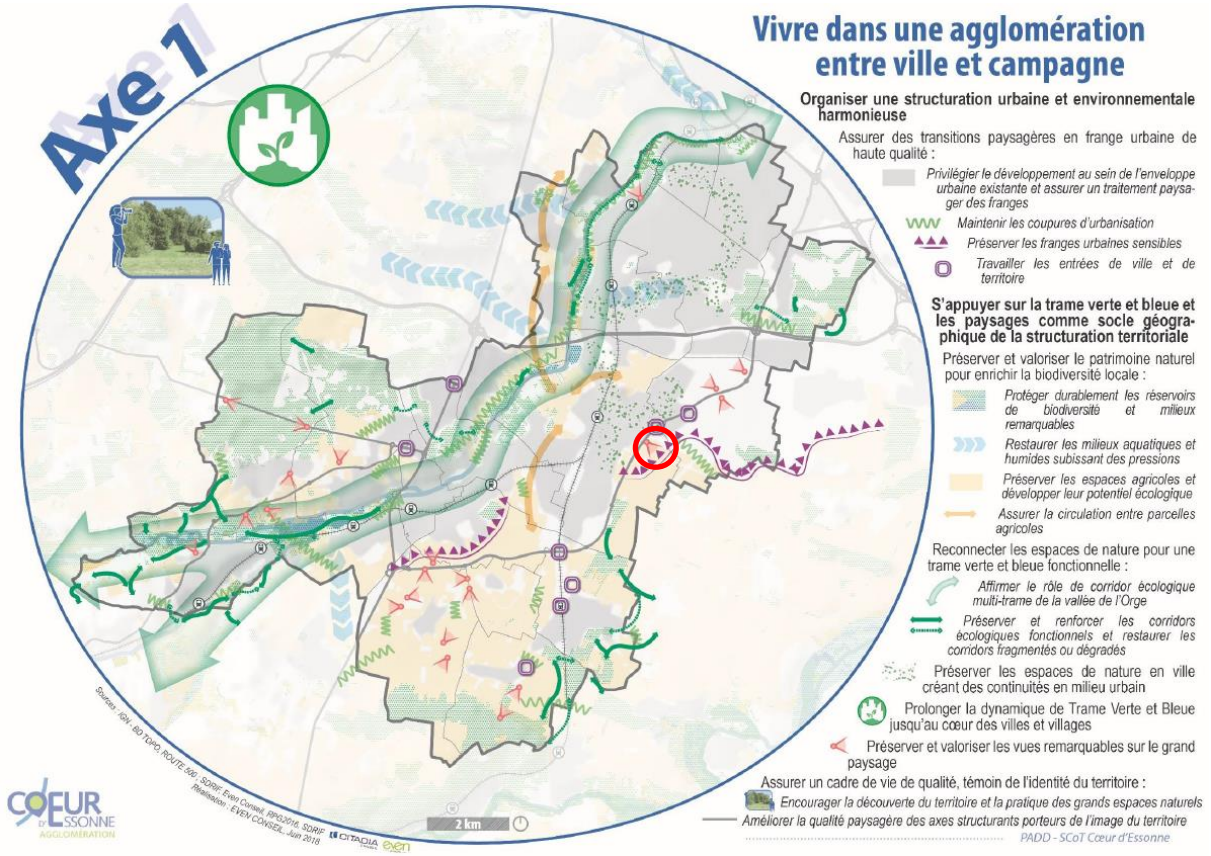


Figure 1 : Cartographie des orientations de l'axe n°1 (PADD Cœur d'Essonne Agglomération)

L'urbanisation prévue dans le cadre de l'aménagement du secteur « Mermoz » génèrera une consommation d'espaces agricoles. Toutefois, celle-ci ne rentre pas directement en contradiction avec l'objectif de « *Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et privilégier la densification du tissu urbain existant dans le respect des formes bâties et en prévoyant le maintien d'espaces de nature dans ce tissu urbain* » de l'orientation 1.2 du PADD « Organiser une structuration urbaine et environnementale harmonieuse ».

En effet, cette consommation d'espaces est affichée dans ce PADD (carte de l'axe n°3 – P.15) par la représentation du projet BA217 et s'accompagne de mesures de réduction :

- Intégration de coefficient de pleine-terre et d'emprise au sol ;
- Création d'espaces paysagers et de captage des eaux pluviales.

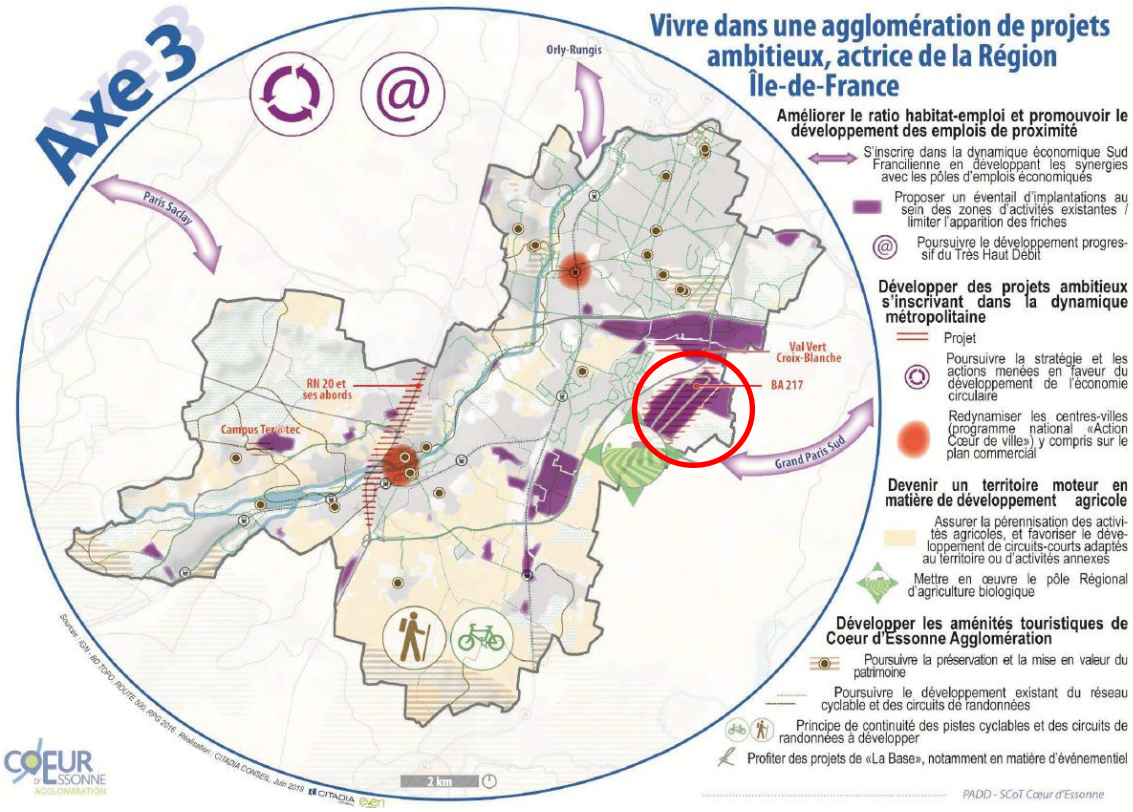


Figure 2 : Cartographie des orientations de l'axe n°3 (PADD Cœur d'Essonne Agglomération)

2. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Comme pour le PADD, le DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération intègre bien le réaménagement et développement d'une partie de l'ex-base aérienne.

Le projet de redynamisation de l'ancienne base aérienne 217 et, à fortiori, le développement du secteur « Mermoz » s'inscrit pleinement dans le cadre de l'orientation 2 du DOO « *Développer des projets ambitieux s'inscrivant dans la dynamique métropolitaine* » et plus particulièrement de l'objectif 2.1 de cette orientation « *Objectif 2.1 : mettre en œuvre le projet de 'La Base 217`, fer de lance innovant et économique* ».

- **Etude de la compatibilité avec les continuités écologiques**

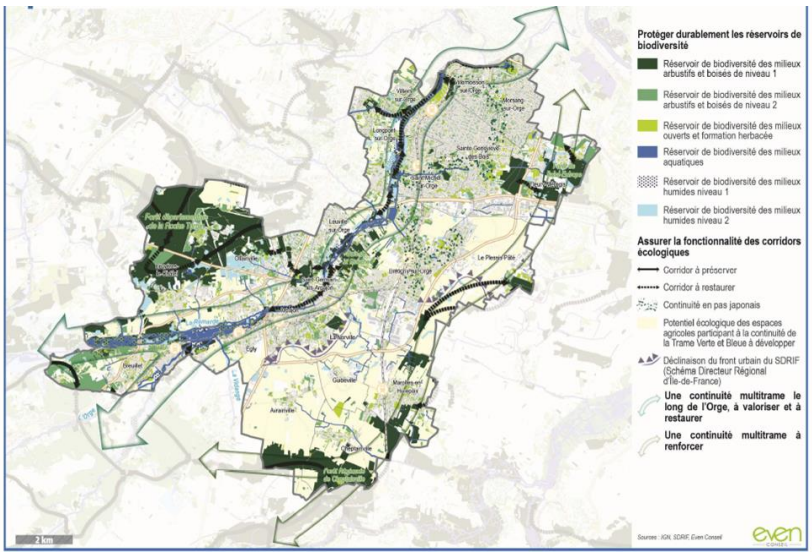


Figure 3 : Une trame verte et bleue renforcée à l'échelle locale (Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

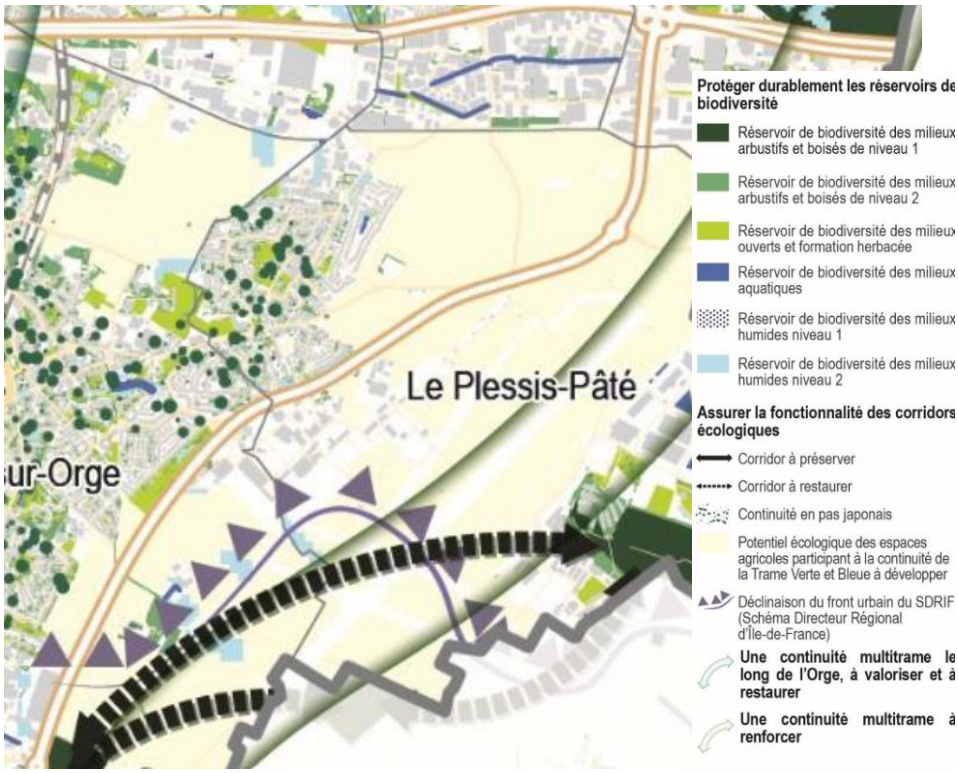


Figure 4 et 5 : Cartographies de la Trame Verte et Bleue du territoire intercommunal avec un zoom sur le secteur de projet BA 217 (DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

Le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération établit une déclinaison des continuités écologiques du SRCE Ile-de-France et du SDRIF à l'échelle intercommunale au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO – P.31). Le secteur « Mermoz » est situé en dehors des continuités écologiques identifiées au sein du DOO du SCoT. Seule une orientation du DOO vise à développer le potentiel écologique des espaces agricoles présent sur le site global de la BA217 et, à fortiori, sur le secteur « Mermoz ».

La présente procédure prévoit le maintien d'espaces supports pour la biodiversité locale et ses déplacements, notamment par le maintien d'une bande paysgère le long de la limite Nord-Est et la possibilité de végétaliser les toitures ou façades.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge n'est pas incompatible avec la préservation des continuités écologiques identifiées dans le DOO du SCoT.**

➢ **Etude de la compatibilité avec l'artificialisation du sol**

Comme le précise la cartographie ci-dessous, le projet objet de la présente procédure est inscrit en tant que « *périmètre des extensions des zones d'activités communautaires (enveloppe limitative)* ».

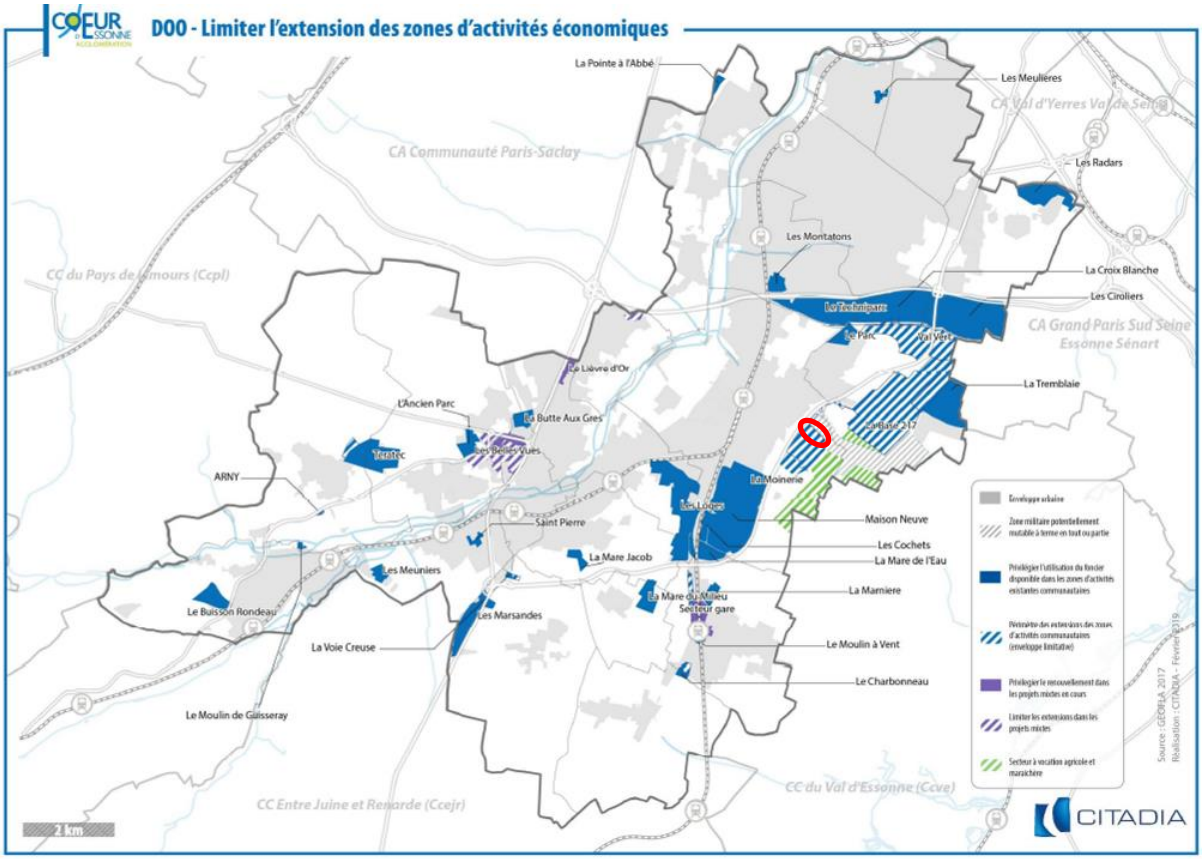


Figure 6 : Limiter l'extension des zones d'activités économiques (Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

Les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, OAP et règlement écrit et graphique) mises en compatibilité visent à permettre le développement d'activités économiques sur le site de la BA 217. Ce secteur d'environ 10 ha viendra renforcer la présence des activités d'innovation sur la zone d'activité. Son aménagement prend également en compte l'architecture historique de la base et vise à une insertion paysagère de qualité.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge est compatible avec la programmation d'extension et d'artificialisation du sol affichée dans le DOO du SCoT qui destine prioritairement ce secteur à une artificialisation à destination d'activités économiques.**

➢ **Etude de la compatibilité avec le phasage des grandes opérations d'aménagement**

Le lancement de la redynamisation de l'ex-base aérienne à laquelle appartient le secteur « Mermoz » est prévu à court terme. Cette procédure, trois ans après l'approbation du SCoT, s'inscrit donc bien dans cette dynamique.

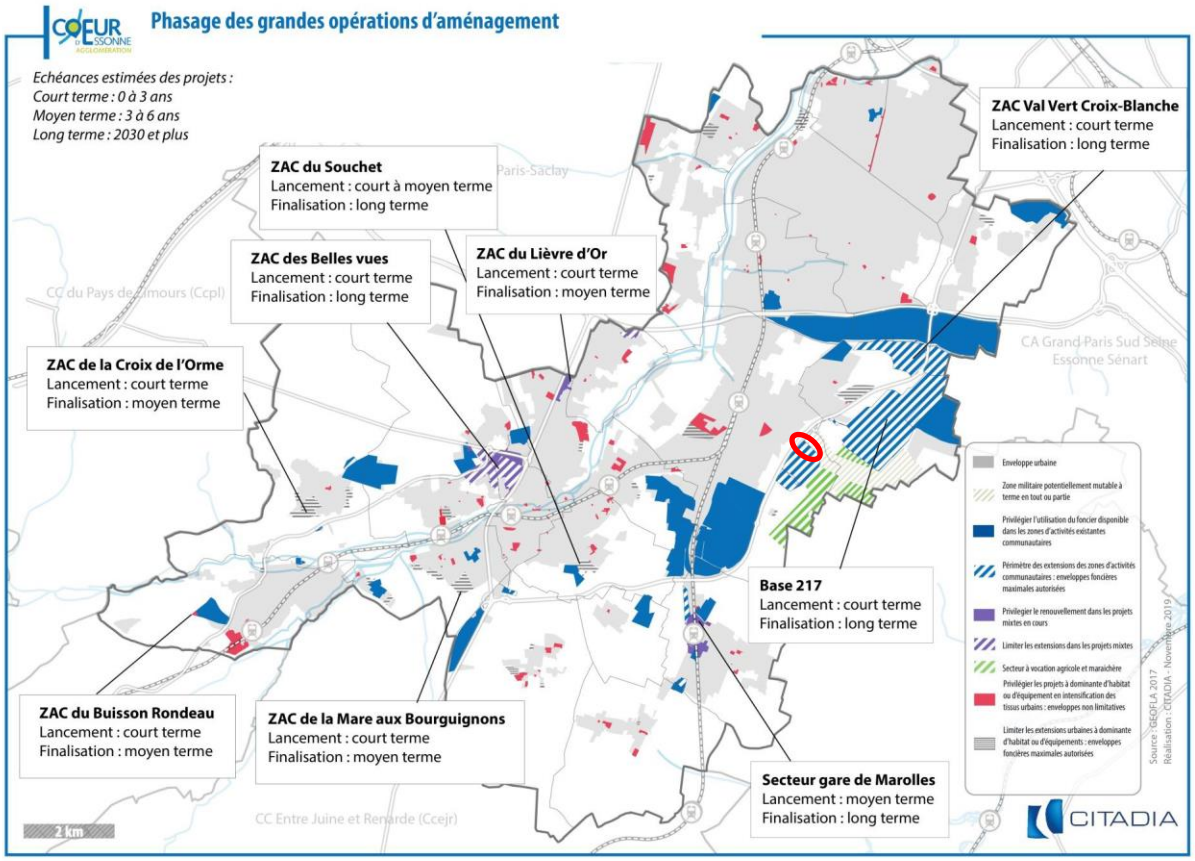


Figure 7 : Phasage des grandes opérations d'aménagement (Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge n'est pas incompatible avec le phasage des grandes opérations affiché dans le DOO du SCoT.**

➢ **Etude de la compatibilité avec l'ambition de transition agricole et alimentaire**

Le périmètre de la présente procédure est concerné par une prescription « préserver les cœurs agricoles du territoire ». Toutefois, cette prescription est rattachée au projet de la ferme de l'Envol prévu sur les parcelles situées au Sud de la parcelle Mermoz. L'occupation en friche rudérale montre l'abandon d'un système de culture sur la parcelle.

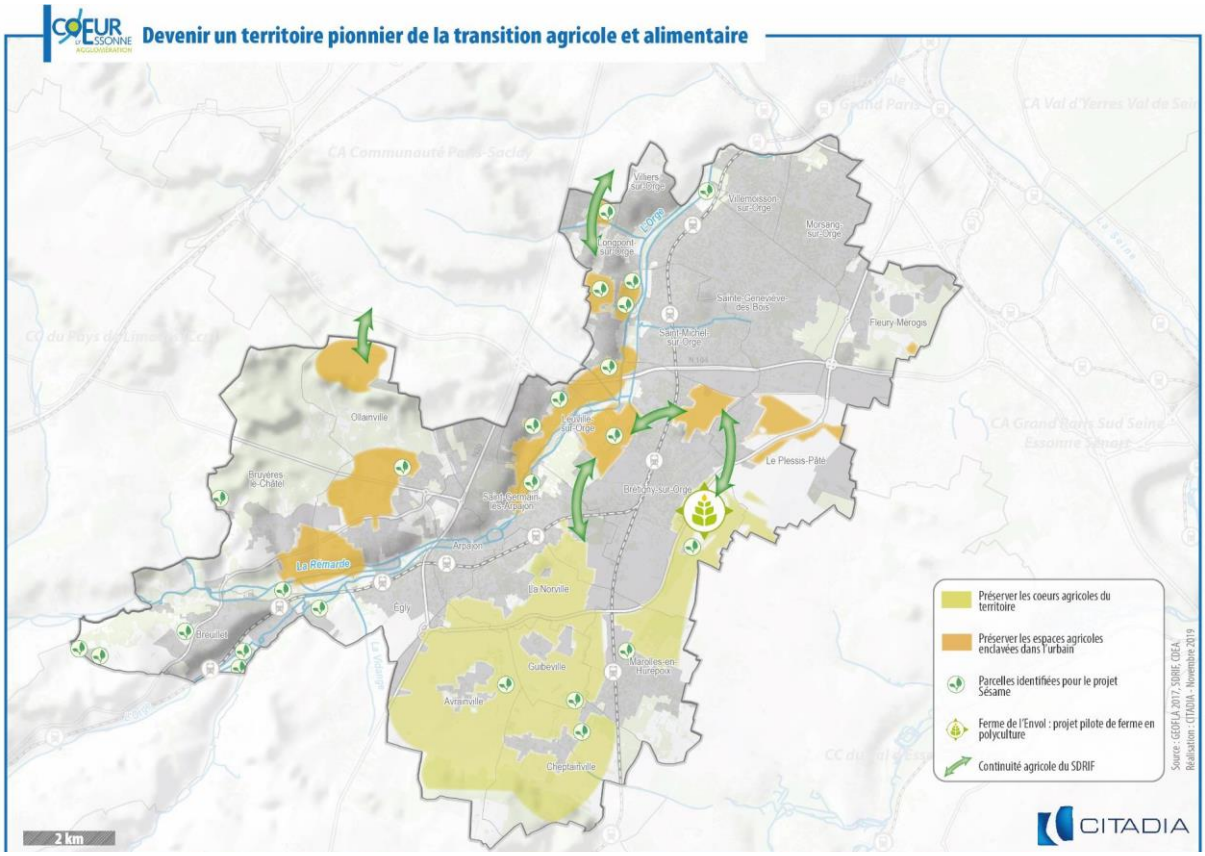


Figure 8 : Devenir un territoire pionnier dans la transition agricole et alimentaire (Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge n'est pas incompatible avec l'ambition de transition agricole et alimentaire.**

➢ **Etude de la compatibilité avec l'ambition de valoriser le paysage agricole, naturel et forestier**

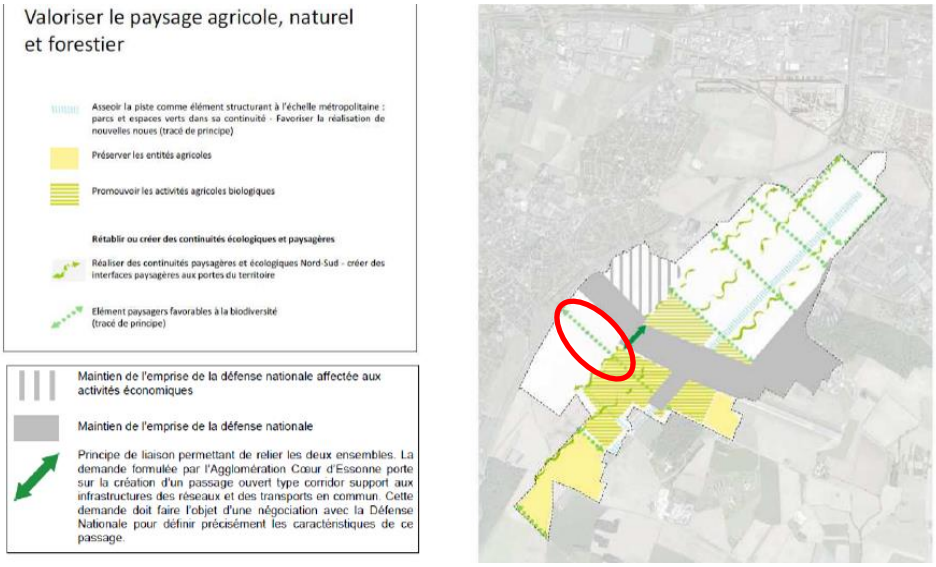


Figure 9 : Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération

La présente procédure concerne la parcelle « Mermoz », non repérée comme paysage à valoriser. Elle se trouve toutefois entre le paysage agricole à valoriser et la RD 19. Ainsi, un principe de cones de vues et de percées visuelles est intégré dans l'OAP. Un tracé de principe sur des éléments paysagers favorables à la biosidivsersité est également représenté à l'Ouest de la parcelle. Ce tracé se retouve également au sein de l'OAP par le biais de la prescription « aménager des franges paysagères perméables ».

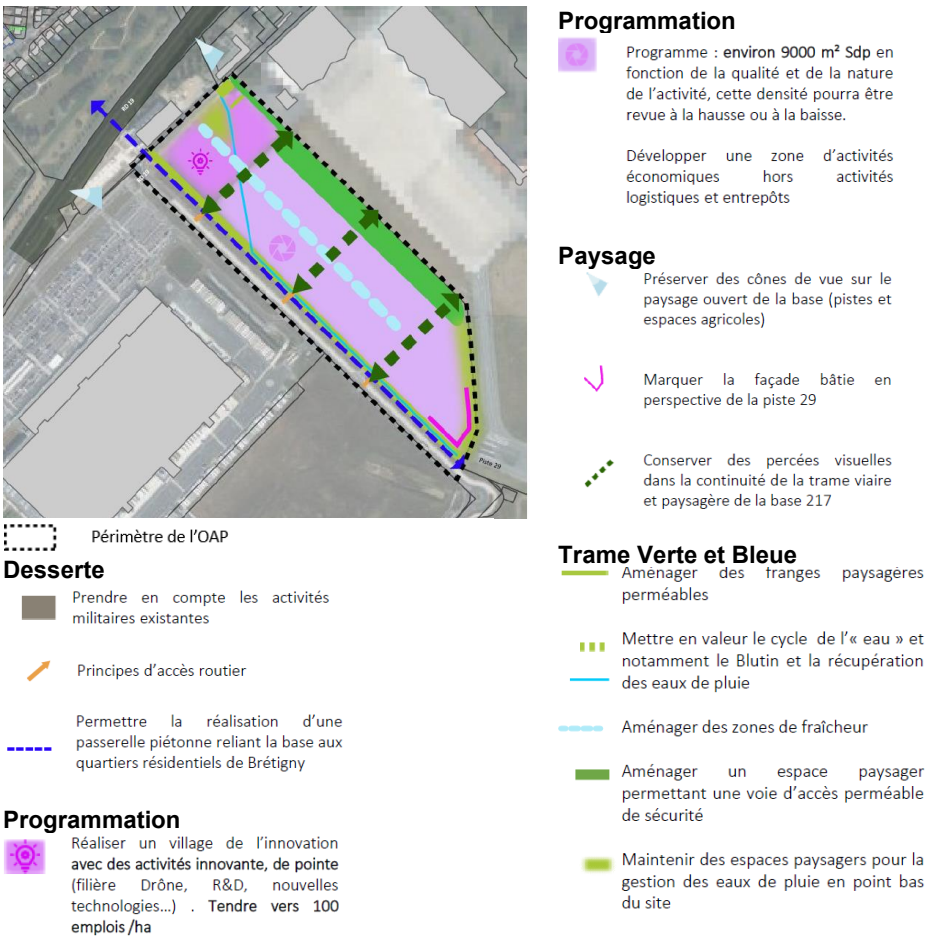


Figure 10 : Extrait de l'OAP du PLU modifié

Par ailleurs, bien qu'elles ne relèvent pas de mesures liées à la mise en compatibilité du PLU, à titre d'information supplémentaire, le plan ci-dessous, présent dans l'étude d'impact du projet global de réaménagement de la BA217 traduit la répartition des espaces agricoles. Ainsi, il apparait que la parcelle objet de la procédure n'est pas repérée comme un espace agricole.

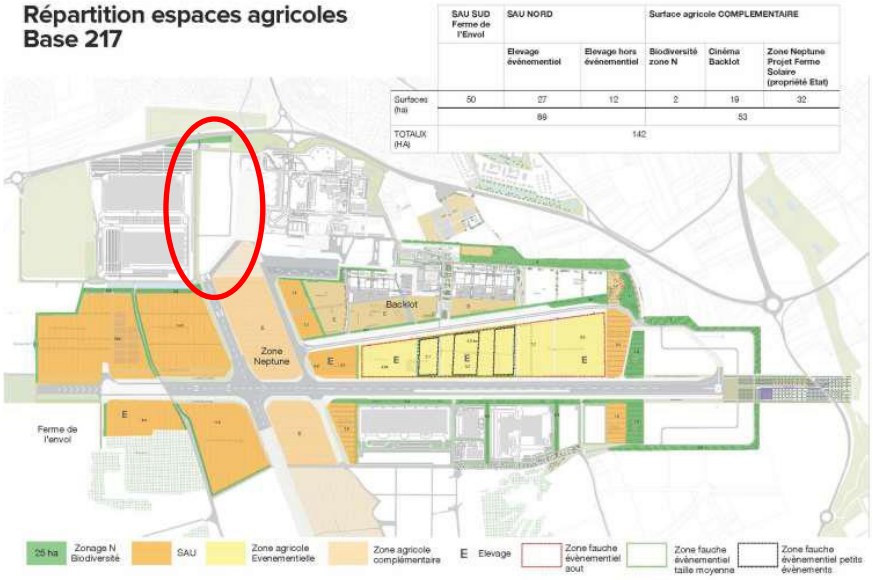


Figure 11 : Répartition des espaces agricoles BASE 217 (COLOCO)

Enfin, le maintien de bandes paysgères végétalisées le long des limites Nord-Est et Sud-Ouest participent à créer des supports à la biodiversité sur le site, tout comme la végétalisation des toitures et façades qui s'inscrivent dans les objectifs de préservation des continuités écologiques comme rappelé ci-avant.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge n'est pas incompatible avec l'ambition de valoriser le paysage agricole, naturel et forestier.**

➢ **Etude de la compatibilité avec l'aménagement du secteur**

Au sein du projet de réaménagement de la BA 217, le secteur « Mermoz » est fléché comme « espaces à vocation d'accueil d'activités économiques et de services ». Le projet de constructions de locaux d'activités économiques, dont un, village de l'innovation, correspond à cette définition.

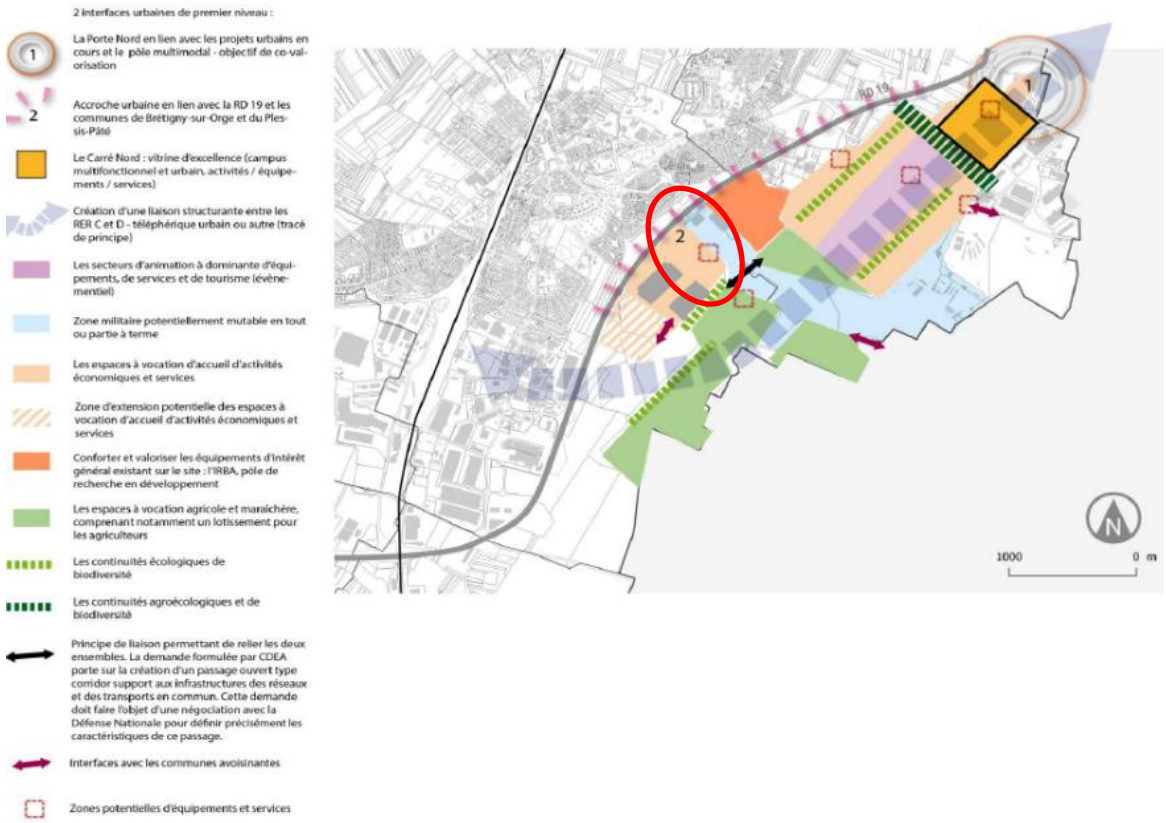


Figure 12 : Schéma d'aménagement du site de la BA217 (Extrait du DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge n'est pas incompatible avec l'aménagement du secteur.**

2) Le Programme Local de l'Habitat

a) Présentation

Etabli à l'échelle de Cœur Essonne Agglomération, le Programme Local de l'Habitat fixe pour 6 ans les objectifs du territoire en termes de construction neuve de logement, de rénovation des résidences existantes, d'équilibres de peuplement. Il porte à la fois sur les logements privés et sociaux, le locatif comme l'accession à la propriété, et sur les besoins spécifiques de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées, gens du voyage…).

Le PLH Cœur Essonne Agglomération s'organise autour de 4 grandes thématiques :
- Organiser un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité ;
- Réhabiliter et maintenir l'attractivité du parc existant ;
- S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages ;
- Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le Plan Local de l'Habitat pour la période 2020-2025 a été définitivement arrêté lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2019, après l'avis favorable des communes et des services de l'État.

b) Compatibilité

L'objet de la présente mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans le cadre de la redynamisation d'une partie de l'ex-base aérienne. Le secteur « Mermoz » objet de la procédure n'a pas pour objet un développement résidentiel. En effet, la zone urbaine prévue (UVI) n'autorise pas les constructions à usage d'habitation.

Ainsi, la présente procédure n'influe pas directement sur les objectifs de programmation de logements sur le territoire de Brétigny-sur-Orge.

De plus, ce PLH intègre, dans ses objectifs de programmation de logements, le réaménagement de l'ex-base aérienne. Ainsi, l'attractivité du territoire communal et intercommunal engendrée par cette redynamisation à été anticipée.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge est compatible avec le PLH Cœur d'Essonne Agglomération 2020-2025.**

3) Le Plan Climat-Air-Energie Territorial

a) Présentation

"*Un plan climat énergie territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités*" (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie - ADEME).
Les PCAET ont été institués par le plan climat national, repris par les lois Grenelle de 2009 et 2010 et fais suite à l'adoption de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte de 2015. Les enjeux du PCAET sont les suivants :

1. la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique ;
2. l'adaptation au changement climatique ;
3. la qualité de l'air ;
4. la sobriété énergétique ;
5. l'efficacité énergétique ;
6. le développement des énergies renouvelables.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Cœur d'Essonne Agglomération a arrêté le 4 décembre 2023 (approbation prévue d'ici juin 2024). Ce dernier s'organise autour de 7 axes qui se déclinent en 42 actions.

b) Compatibilité

La stratégie du PCAET du Coeur d'Essonne Agglomération comprend la définition d'axes stratégiques et d'un premier état d'avancement du plan d'action :

Axe n°1 - Réduire l'empreinte écologique des mobilités :
- Action 1. Améliorer le fonctionnement et l'environnement des gares
- Action 2. Déployer le plan vélo
- Action 3. Elaborer un Plan Local de Mobilité
- Action 4. Mettre en œuvre des projets structurants de transports en commun
- Action 5. Améliorer l'offre de service bus
- Action 6. Déployer des bornes de recharge pour les véhicules électriques

Axe n°2 - Réduire l'empreinte écologique des bâtiments :
- Action 7. Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments communautaires
- Action 8. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments communaux des villes de moins de 10 000 habitants
- Action 9. Poursuivre l'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé de logements pour accroitre son efficacité énergétique
- Action 10. Poursuivre le soutien financier à la rénovation énergétique des logements des ménages modestes pour lutter contre la précarité énergétique

Axe n°3 - Développer les énergies renouvelables :
- Action 11. Promouvoir et accompagner le développement de la filière photovoltaïque
- Action 12. Mettre en œuvre le Schéma des ENR&R
- Action 13. Etendre le réseau de géothermie porté par la SEER

Axe n°4 – Développer l'économie circulaire :
- Action 14. Valoriser les biodéchets du territoire
- Action 15. Améliorer et optimiser la collecte des déchets
- Action 16. Mener des démarches d'Ecologie Industrielle Territoriale avec les entreprises du territoire
- Action 17. Accompagner la structuration d'un écosystème autour du BTP et de la construction
- Action 18. Accompagner la structuration d'un écosystème autour de l'hydrogène et filière logistique
- Action 19. Accompagner la structuration d'un écosystème autour des cartons issus des Déchets d'Activités Economiques
- Action 20. Accompagner la structuration d'une recyclerie des Déchets d'Activités Economiques dans le cadre de l'implantation de l'industrie du cinéma

Axe n°5 - Poursuivre la transition agricole et alimentaire :
- Action 21. Créer et accompagner la transition de nouvelles fermes
- Action 22. Diversifier la commercialisation de la production locale
- Action 23. Créer des unités de transformation agroalimentaire
- Action 24. Renforcer les partenariats avec la recherche et les universités
- Action 25. Développer les initiatives citoyennes autour de l'agriculture et de l'alimentation

Axe n°6 - Renforcer l'écoresponsabilité des services publics et de l'administration :
- Action 26. Accélérer la modernisation de l'éclairage public
- Action 27. Intégrer les enjeux des transitions dans le cadre du contrat de ville 2024-2030
- Action 28. Inscrire la transition écologique dans l'action des médiathèques
- Action 29. Décarboner la mobilité des agents de la collectivité
- Action 30. Renforcer la démarche d'éco-responsabilité de l'administration
- Action 31. S'engager pour une commande publique durable
- Action 32. Engager la collectivité dans une démarche de sobriété numérique
- Action 33. Créer et animer une dynamique territoriale autour de la transition écologique
- Action 34. Développer des outils de suivi et d'évaluation de la transition écologique

- Action 35. S'inscrire dans des démarches partenariales de veille, d'observation et d'anticipation des effets du changement climatique

Axe n°7 - Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles et adapter le territoire aux changements climatiques :
- Action 36. Développer et préserver la biodiversité du territoire
- Action 37. Porter l'écoexemplarité du projet de la Base 217 en matière de biodiversité
- Action 38. Accompagner la plantation de 100 000 arbres sur le territoire communautaire
- Action 39. Restaurer le cycle naturel de l'eau
- Action 40. Produire et préserver la ressource en eau potable
- Action 41. Mener des projets d'aménagement exemplaires
- Action 42. Accompagner les communes dans l'intégration des enjeux de la transition écologique dans les documents d'urbanisme locaux

Au regard de la nature de la présente procédure de révision du PLU de Brétigny-sur-Orge, cette dernière est concernée par les actions suivantes :

Axe n°1 – Réduire l'empreinte écologique des mobilités	
Action 1. Améliorer le fonctionnement et l'environnement des gares	L'OAP Mermoz intègre une passerelle piétonne permettant de rejoindre le burg de Brétigny-sur-Orge comportant la gare RER au secteur de projet. Ainsi le développement du secteur Mermoz se fait en réflexion avec les connexions des transports en communs.
Action 2. Déployer le plan vélo	Les OAP sectorielles Mermoz marque l'emplacement d'un cheminement doux permettant la traversée de la départementale.
Action 6. Déployer des bornes de recharge pour les véhicules électriques	Le règlement écrit rappelle, dans les dispositions en matière de stationnement, l'obligation d'équiper les aires d'un système permettant les recharges électriques.
Axe n°3 – Développer les énergies renouvelables	
Action 11. Promouvoir et accompagner le développement de la filière photovoltaïque	Le règlement écrit de la zone Ulm dispose que « Les toitures des constructions de 500 m² et plus de surface doivent intégrer sur 30 % de la surface de leur toiture, un procédé de production d'énergies renouvelables et/ou un système de végétalisation, ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat ». Cette réglementation favorise le développement des ENR sur le secteur Mermoz.
Action 12. Mettre en œuvre le Schéma des ENR&R	
Axe n°4 – Développer l'économie circulaire	
Action 16. Mener des démarches d'Ecologie Industrielle Territoriale avec les entreprises du territoire	La procédure ne spécifie pas de disposition en faveur du réemploi des matériaux de construction. Toutefois la réalisation d'un village de l'innovation participe à l'accueil d'entreprise pouvant s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire grâce à leur installation au sein d'un même bâtiment. La proximité favorise les synergies et peut permettre le développement d'un réseau d'entrepreneur.
Axe n°7 – Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles et adapter le territoire aux changements climatiques	
Action 36. Développer et préserver la biodiversité du territoire	Les prospections écologiques ont montré un faible enjeu en termes de biodiversité sur le secteur. Le positionnement de Mermoz au sein de la base, ceinturée de bâtiments et de zone d'activité sera un frein à l'installation d'une

	diversité biologique d'intérêt. Parallèlement l'OAP prévoit l'inscription d'espaces paysagers végétalisés.
Action 37. Porter l'écoexemplarité du projet de la Base 217 en matière de biodiversité	La requalification du secteur Mermoz s'inscrit dans le projet de la BA 217 qui permet la valorisation d'une friche militaire. Ce projet comporte un suivi de la biodiversité et un schéma de biodiversité afin d'anticiper et de prendre en compte les enjeux identifiés sur la base.
Action 39. Restaurer le cycle naturel de l'eau	L'OAP Mermoz intègre la gestion du cycle de l'eau au travers de différentes prescriptions : le maintien De deux espaces paysagers pour la gestion des eaux pluviales, la mise en valeur du cycle de l'eau, du Blutin, la récupération des eaux de pluie et l'aménagement de zone de fraicheur. Ces mesures ont été prises en concertation avec le SAGE.
Action 40. Produire et préserver la ressource en eau potable	Le développement de l'activité économique sur Mermoz est susceptible d'augmenter les besoins en eau potable. Toutefois le réseau d'eau potable apparait fiable du fait de la multiplication des sources possible et de la desserte par l'usine de potabilisation.
Action 42. Accompagner les communes dans l'intégration des enjeux de la transition écologique dans les documents d'urbanisme locaux	L'aménagement de la parcelle Mermoz intègre les enjeux de la transition écologique par la réglementation des énergies renouvelables, la prise en compte du cycle de l'eau, le maintien d'espaces de pleine-terre et la végétalisation des espaces libres. De plus la parcelle ne présente pas d'enjeux environnementaux supérieurs à faible en ce qui concerne les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge est compatible avec le PCAET Cœur d'Essonne Agglomération.**

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie

a) Présentation

La directive 2000/60/CE (Directive européenne cadre sur l'eau), adoptée le 23 octobre 2000 et publiée au journal officiel des communautés européennes le 22 décembre 2000, vise à établir un cadre général et cohérent pour la gestion et la protection des eaux superficielles et souterraines, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Cette directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs en termes de quantité et de qualité des eaux dans le but d'atteindre le « bon état » des masses d'eau souterraines et superficielles.
Son application en France s'effectue par la transposition de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 et l'élaboration des SDAGE(s). La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement ».

Cette gestion prend en compte « les adaptations nécessaires au changement climatique » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 dudit Code).

Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques

La commune de Brétigny-sur-Orge est couverte par le SDAGE Seine-Normandie porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie.

b) Compatibilité

Les principales orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 avec lesquelles les documents d'urbanisme (PLU, SCoT) doivent être compatible sont :

Orientation 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement

- **Disposition 1.1.2.** : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.1.3**. : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.2.1.** : Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités [Disposition en partie commune SDAGE-PGRI].

⇨ **D'après les résultats des prospections de terrain visant à la caractérisation des zones humides, le secteur de projet n'est pas concerné par la présence de zones humides.**

Orientation 2.1. : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

- **Disposition 2.1.2.** : Protéger les captages dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 2.1.7.** : Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique.

⇨ **La présente procédure d'évolution du PLU autorise un projet de développement économique se situant en dehors des périmètres de captage des eaux potables. Ainsi, le respect des protections de captage n'est pas remis en cause. En ce qui concerne les ruissellements, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU entraine la création de deux zones urbaines (UVI et Ulm) intégrant l'obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle avec un débit maximal d'infiltration. Par ailleurs, l'OAP prévoit des espaces paysagers permettant l'infiltration des eaux pluviales en points bas.**

Orientation 2.4. : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

- **Disposition 2.4.2.** : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.

⇨ **Le secteur de projet est actuellement occupé par une friche rudérale dépourvue d'éléments paysagers capteurs des ruissellements. Ainsi, l'OAP « Mermoz » permet d'intégrer ce phénomène par des espaces paysagers permettant l'infiltration des eaux pluviales en points bas. De plus, le règlement des zones UVI et Ulm intègrent des dispositions réglementaires pour la perméabilité des espaces de stationnement, des coefficients de pleine-terre.**

Orientation 3.2. : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu

- **Disposition 3.2.2.** : Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- **Disposition 3.2.4.** : Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales ;
- **Disposition 3.2.5.** : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux.

⇨ **La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge vient urbaniser un secteur de friche rudérale. Toutefois, les dispositions réglementaires des zones UVI et UIm viennent réduire l'artificialisation du secteur « Mermoz » par l'instauration d'une emprise au sol, d'un coefficient de pleine-terre, d'une végétalisation des toits, d'une perméabilité des places de stationnement (non-compris dans l'espace de pleine-terre) et de l'obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle.**

Orientation 4.1. : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

- **Disposition 4.1.1** : Adapter la ville aux canicules ;
- **Disposition 4.1.3** : Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme.

⇨ **L'OAP du secteur « Mermoz » intègre des ilots de fraicheur, des espaces paysagers plantés et une prescription visant au respect du cycle de l'eau, favorisant l'adaptation aux changements climatiques.**

Orientation 4.2. : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

- **Disposition 4.2.3** : Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant [disposition SDAGE-PGRI].

⇨ **Les eaux pluviales sont nécessairement gérées directement sur les parcelles privées selon un débit d'infiltration de 55 mm en 4 heures. De plus, des espaces d'infiltration sont repérés au sein de l'OAP sur les points bas de la parcelle.**

5) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Bassin Seine-Normandie 2022-2027

a) Présentation

Le PGRI Seine-Normandie, arrêté en date du 03 mars 2022, est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie sur la période 2022-2027. C'est l'outil de mise en œuvre de la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation au niveau du bassin hydrographique. Ce document est élaboré par l'État (DREAL) avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre des travaux de la commission inondation du comité de bassin.

Le plan de gestion des risques d'inondations a pour but de réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

b) Compatibilité

La mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge se doit d'être compatible avec les objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027. Les 4 axes principaux du PGRI Seine-Normandie 2022-2027 sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Un Atlas de Zone Inondable (AZI) couvre le territoire de Brétigny-sur-Orge ainsi qu'un un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi de l'Orge et de la Salmouille) qui démontre l'exposition du territoire au risque inondation. Cependant, le zonage de ce PPRi ne couvre pas le secteur concerné par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Au regard de la nature de la présente procédure d'évolution du PLU, le document doit être compatible avec les objectifs suivants :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	
1.A. Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires	1.A1. Comment évaluer la vulnérabilité d'un territoire aux inondations ?
	1.A.4. Accompagner les collectivités territoriales et/ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts, au moins partiellement, par un TRI dans la réalisation de leur diagnostic de vulnérabilité aux inondations
1.C. Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations	1.C.1. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme
	1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable
1.D. Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau	1.D.1. Éviter, réduire et compenser les impacts des aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau sur l'écoulement des crues
1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	1.E.3 Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	
2.C. Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau	2.C.3. Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.	2.E.2. Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise	

4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	
4.B Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impactée	4.B.1. Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés aux inondations.
4.E. Sensibiliser et mobiliser les élus autour des risques d'inondation	4.E.1. Diffuser l'information sur les risques d'inondation auprès des élus locaux

Tableau 1 : Objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027

Le secteur du projet n'est proche d'aucun cours d'eau et se situe en dehors des zones potentiellement inondables. De plus, le règlement modifié du PLU interdit les stationnements en sous-sol. S'agissant des ruissellements et plus généralement de la gestion des eaux pluviales, l'analyse de compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 réalisée ci-avant s'applique également ici.

⇨ **La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge est compatible avec le PGRi Seine-Normandie 2022-2027.**

6) Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés et Orge-Yvette

a) Présentation

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un SAGE fixe donc des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques. Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE.

Conformément à l'article L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Brétigny-sur-Orge doit être compatible avec « *les objectifs de protection définis par les SAGE* ».

Le territoire de Brétigny-sur-Orge est couvert par le SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés adopté le 11 juin 2013 et le SAGE Orge-Yvette adopté le 4 juillet 2014.

b) Compatibilité

➢ **<u>Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés</u>**

Le SAGE Nappe de Beauce comprend 5 objectifs spécifiques :

- **Gérer quantitativement la ressource :**
  gérer et maîtriser les prélèvements, sécuriser l'approvisionnement en eau potable, limiter l'impact des forages sur le débit des cours d'eau ;
- **Assurer durablement la qualité de la ressource :**
  préserver la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable, réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides, réduire les pollutions issues des rejets des eaux usées et des eaux pluviales,
- **Préserver les milieux naturels :**
  restaurer la continuité écologique et la fonctionnalité morphologique des cours d'eau, préserver les zones humides ;
- **Gérer et prévenir les risques d'inondation et de ruissellement** :
  préserver les zones d'expansion des crues et les zones inondables.
- **Partager et appliquer le SAGE.**

Ces mêmes objectifs se déclinent en orientations et en dispositions. Les principales dispositions avec lesquelles le PLU doit être compatible sont les suivantes :

- Disposition n°18 : protection et inventaire des zones humides ;
- Disposition n°19 : protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables.

Pour rappel, le Blutin passe sur le secteur Mermoz.

Pour rappel également, les prospections écologiques menées sur ce secteur n'ont déterminé aucune zone humide.

⇨ **Ainsi, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comprend des mesures en faveur de :**
- **la prise en compte du Blutin (cours d'eau souterrain) par son inscription au sein de l'OAP :**
- **la gestion des eaux pluviales par l'intégration de systèmes d'infiltration paysagers,**
- **L'intégration dans le règlement de l'interdiction de rejeter les eaux usées dans le cours d'eau.**

➢ **Orge-Yvette**

Le SAGE Orge-Yvette intègre dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) les dispositions suivantes :

- Pour la thématique fonctionnalités des milieux naturels & zones humides :

- Les zones humides avérées et les zones humides probables du SAGE Orge-Yvette.

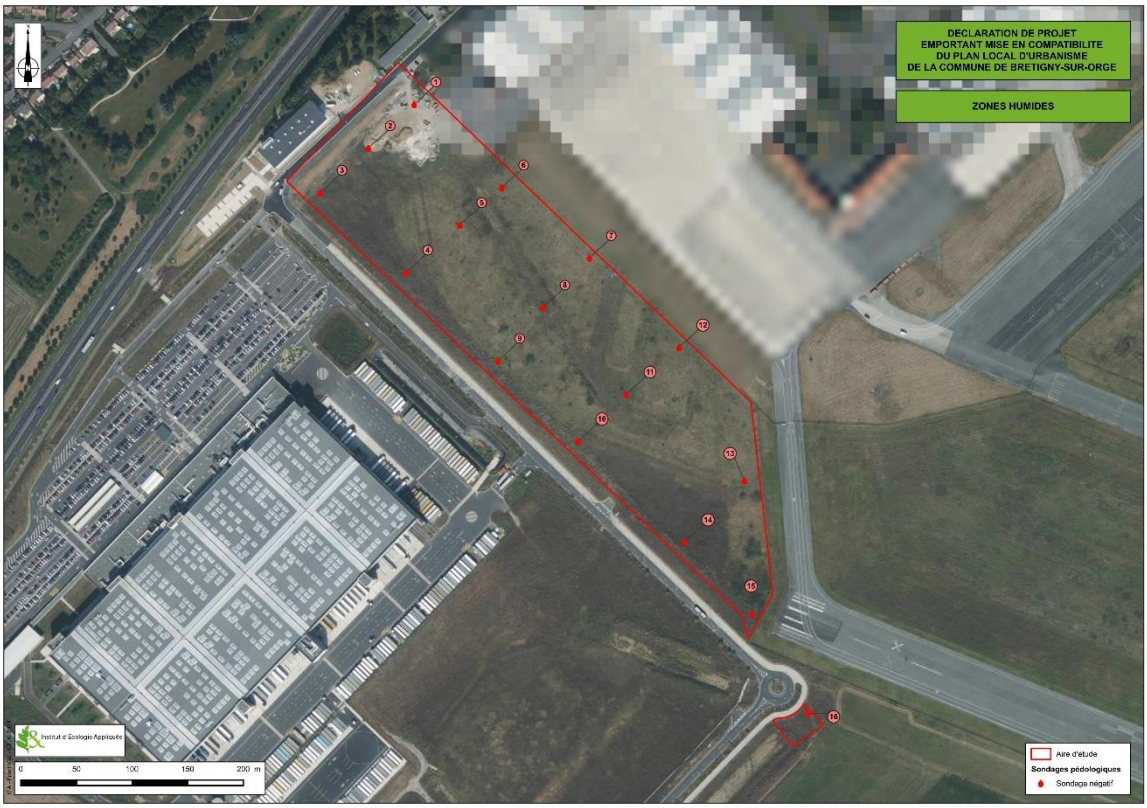
Le SAGE demande que les **zones humides avérées** soient intégrées dans les pièces du PLU de la commune et notamment au sein du règlement écrit via un zonage spécifique (Nzh, Azh, Uzh, AUzh) ainsi que dans le règlement graphique.

En revanche, pour les **zones humides probables**, le SAGE demande que la commune rappelle dans son règlement la nécessité pour tout projet d'aménagement de confirmer ou d'infirmer la présence de la zone humide probable identifiée, par le SAGE ou la cartographie DRIEE, par la réalisation d'une étude floristique et pédologique en respectant les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'OFB.

- Le SAGE cherche à limiter l'artificialisation des cours d'eau et de leur ripisylve.

Il cherche également à protéger et restaurer les trames vertes et bleues. Le SAGE invite donc la commune à protéger les abords de cours d'eau par un zonage quantifiable (en mètre), depuis le talus de la berge, de non-construction et de non-impact du milieu naturel. Cette protection (équivalant à une servitude) pourra être plus ou moins importante selon que l'on se trouve en zone urbaine, agricole ou naturelle.

⇨ **Le secteur de projet a fait l'objet de prospections écologiques incluant un repérage des zones humides sur le critère végétation et pédologique. Aucune zone humide n'a été répertoriée sur le secteur. Par ailleurs, celui-ci le Blutin cours d'eau souterrain traversant le secteur a été repéré sur l'OAP.**



Cartographie des sondages pédologiques réalisés en 2023

- <u>Pour la thématique gestion quantitative :</u>

- La commune devra intégrer les informations du PPRi dans ses documents d'urbanisme et notamment dans son règlement graphique et écrit afin de préserver ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.

- La commune devra préserver les zones d'expansion de crues (hors PPRi) connues sur son territoire afin de préserver ces espaces de toute artificialisation ou remblaiement par un zonage spécifique. La CLE encourage les communes à porter une politique d'acquisition foncière des parcelles situées en Zone d'Expansion des Crues (ZEC).

- Si la commune dispose d'un schéma de gestion des eaux pluviales sur son territoire, le SAGE incite cette dernière à préserver de toute artificialisation les axes de ruissellement prioritaires dans les documents d'urbanisme et notamment au sein du règlement écrit et du règlement graphique. Cela fait notamment écho à la notion de transparence hydraulique des projets vis-à-vis des écoulements amont.

- La commune devra inscrire dans ses documents d'urbanisme la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec pour objectif le "0 rejet". Elle devra promouvoir les techniques dites alternatives (ou fondées sur la nature) lorsque les critères techniques le permettent (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies...).

- Elle devra également indiquer qu'en cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales totalement par infiltration à la parcelle, les projets proposeront une gestion mixte caractérisée



par une gestion par infiltration au maximum couplée à une gestion par rétention avec un débit de fuite. La CLE du SAGE invite la commune à prendre en compte le débit de fuite le plus contraignant inscrit au choix, dans le PLU, ou dans le PAGD du SAGE ou dans les règlements d'assainissement des EPCI.

- Enfin, lorsque l'infiltration est jugée et justifiée impossible, la CLE du SAGE invite la commune à inscrire que les projets doivent à minima gérer via leurs espaces verts ou via des noues les premiers millimètres de pluie. (Il ne s'agit pas d'une disposition du SAGE, mais d'une tendance que le SAGE préconisera probablement à l'issue de sa révision).

⇨ **Le secteur de projet se trouve en dehors du périmètre du PPRi ou d'une zone d'inondation par débordement de crue. En ce qui concerne le traitement des eaux pluviales, le règlement des zones Ulm et UVi impose un traitement des eaux pluviales selon le principe du « zéro rejet ». Cette règle est complétée par l'OAP « Mermoz » qui intègre des espaces paysagers pour la gestion des eaux pluviales.**

- Pour la thématique sécurisation de l'alimentation en eau potable :

- Promouvoir la réutilisation des eaux pluviales pour les projets d'aménagement dans les documents d'urbanisme.

- S'assurer que les documents d'urbanisme sont compatibles avec une gestion équilibrée de la ressource en eau potable.

⇨ **La commune de Brétigny-sur-Orge est desservie en eau potable par une usine de potabilisation dont les sources d'approvisionnement multiples permettent une sécurisation de la desserte en eau potable.**

- Pour la thématique qualité de l'eau :

- Délimiter dans les documents d'urbanisme et notamment le règlement écrit et le règlement graphique les Aires d'Alimentation de Captages (AAC).

- Intégrer les schémas et zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales dans les documents d'urbanisme.

⇨ **Le secteur de projet se situe en dehors d'un AAC. Par ailleurs, il est raccordé à la station d'épuration de Paris-Seine Amont qui possède une capacité suffisante en 2022 pour accueillir le projet.**

➔ **La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge est compatible avec les SAGEs Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés et Orge-Yvette.**

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

I - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les principales caractéristiques et sensibilités environnementales du territoire communal sont les suivantes :

RESSOURCES EN EAU : PRESSIONS ET USAGES

Généralités

- Inclus au sein du périmètre du SDAGE Seine-Normandie
- Inclus totalement au sein du périmètre du SAGE Nappe de Beauce
- Inclus au sein du périmètre du SAGE Orge-Yvette
- Inclus dans les bassins versants topographiques nommés « *L'Orge du confluent de la Rémarde (exclu) au confluent de l'Yvette (exclu)* » et « *Essonne du confluent de la Juine (exclu) au confluent de la Seine (exclu)* »
- Compétence GEMAPI : Syndicat de l'Orge

Hydrographie et hydrogéologie

- Réseau hydrographique concentré au Nord-Ouest de la commune :
  - ✓ L'Orge, la Boële, le bras de la Boële le Blutin, la Salmouille et la Grande Boële.
- Deux grands plans d'eau localisés sur le réseau hydrographique ;
- Associé à trois masses d'eau superficielles :
  - ✓ FRHR96-F4592000 : « *Ru de Misery* » (partie Est du territoire communal) ;
    - ⇨ 2019 : Bon état chimique (sans ubiquistes) et état écologique mauvais – Pressions 2027 : Macropolluants ponctuels, Nitrates diffus, Phytosanitaires diffus et hydromorphologie
  - ✓ FRHR98 : « *L'Orge du confluent de la Remarde (exclu) au confluent de la Seine (exclu)* » ;
    - ⇨ 2019 : Bon état chimique (sans ubiquistes) et état écologique moyen – Pressions 2027 : Macropolluants ponctuels, hydromorphologie et phytosanitaires diffus.
  - ✓ FRHR98-F4645000 : « *la Salemouille*» (extrémité Ouest du territoire communal).
    - ⇨ 2019 : Bon état chimique (sans ubiquistes) et mauvais état écologique Pressions 2027 : Micropolluants ponctuels, nitrates diffus, phytosanitaires diffus et hydromorphologie
- Associé à deux masses d'eau souterraines :
  - ✓ FRGG092 : « *Calcaires tertiaires libres de Beauce* et craie sénonienne de Beauce» (niveau 1) ;
    - ⇨ Absence de données
  - ✓ FRHG218 : « *Albien-néocomien captif* » (niveau 2)
    - ⇨ 2019 : Bon état chimique et quantitatif.
- Contexte hydrogéologique (moins profond au plus profond):
  - ✓ « *Calcaires de Brie* » (3 - 4 m de profondeur) ;
  - ✓ « *Argiles vertes sous-jacentes* » (imperméable) ;
  - ✓ Aquifère multicouche : formation semi-perméable « *Marnes supragypseuses* », formations du « *Calcaire de Champigny* », du « *Calcaire de Saint-Ouen* » ainsi que des « *Sables de Beauchamp de l'Éocène supérieur* » ;
  - ✓ Aquifère multicouche : formations des « *Marnes et caillasses de l'Éocène moyen* » et « *Sables yprésiens sous-jacents (Éocène moyen)* » ;
  - ✓ « *Nappe de la craie (Séno-Turonien)* ».

Eau potable

- Absence d'Aire d'Alimentation de Captage (AAC)
- Absence de captage prioritaire
- Absence de captage d'alimentation en eau potable
- Compétence eau potable : Eau Cœur d'Essonne
  - ✓ 10 439 899 m^3 consommés en 2021 (périmètre de Eau Cœur d'Essonne) ;
  - ✓ 200 254 usagers desservis en 2021 (périmètre de Eau Cœur d'Essonne) ;
  - ✓ Rendement du réseau en 2021 : 84,3 % (périmètre de Eau Cœur d'Essonne) ;
  - ✓ 27 réparations de fuites sur la commune de Brétigny-sur-Orge ;

- ✓ Ressource en eau : Seine (majoritaire), Nappe du Champigny (compléments) et Essonne (alternative) ;
- ✓ Potabilisation : usines de Morsang-sur-Seine et de Viry-Châtillon ;

- Eau d'alimentation délivrée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (juin 2023).

Usages et gestion

- Commune classée en ZRE pour les nappes de Beauce et de l'Albien ;
- Compétence Collecte Assainissement Collectif et Eaux pluviales : Cœur d'Essonne Agglomération ;
- Compétence Transport et Traitement des Eaux usées et Eaux pluviales : Cœur d'Essonne Agglomération transférée au Syndicat de l'Orge ;
- Compétence Assainissement Non collectif : Syndicat de l'Orge ;
- Absence de station de traitement des eaux usées sur le territoire communal ;
- Secteur relié à la station d'épuration Paris Seine-Amont ;
- Station de traitement Paris Seine-Amont conforme en performance et en équipement en 2021 ;
- Station de traitement Paris Seine-Amont en 2021 : 2 800 425 EH (charges entrantes) / 3 600 000 (capacité nominale) ;
- Eaux pluviales dirigées vers le Blutin (majoritaire) ou vers la Seine et ses affluents (minoritaire) ;
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales :
  - ✓ bon état (réseau d'assainissement de type séparatif fonctionnelle : caniveaux à fente le long des pistes, collecteurs ou bassin Mermoz (hors périmètre Base) ;
  - ✓ bassin de stockage Mermoz d'une capacité de stockage de 30 000 m^3 : bassin n'est pas en capacité d'accueillir davantage d'eaux pluviales ;
- Ruissellements de la piste principale : fossés réalisés de chaque côté le long de la piste et dirigés dans des canalisations de 180 à 200 cm de diamètres vers un bassin d'orage dit Mermoz situé à Brétigny.

Pollutions

- Commune classée en zone vulnérable aux nitrates ;
- Commune répertoriée comme zone sensible à l'eutrophisation.

OCCUPATION DU SOL

- Nombreux espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins, espaces verts) : environ 15,82 % ;
- Urbanisation développée : environ 38,21 % dont environ 23 % pour l'habitat, plus de 10 % pour les activités économiques et moins de 5 % pour les équipements ;
- Espaces agricoles (cultures et prairies) représentant plus de ¼ de la superficie communale : environ 25,11 % ;
- Territoire peu boisé : environ 7,31% de forêts ;
- Peu de haies (environ 11 km linéaires) ;
- Réseau hydrographique concentrée sur la limite Nord-Ouest ;
- Deux massifs forestiers de feuillus : le bois de Beaulieu et le Bois de la Rouche.

A noter que les abords non viabilisés ou construits de la base aérienne sont comptabilisés en tant qu' « espaces ouverts artificialisés ».

MILIEUX NATURELS

Sites d'intérêt écologique reconnu

- Absence de périmètres de reconnaissance environnementale : sites Natura 2000, ZNIEFF, ABP, RNR, RNN, etc.

Zones humides

- Présence de zones humides avérées selon l'étude de prélocalisation menée dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce (le long de l'Orge, à l'Ouest du CFA des Métiers du Bâtiment, au sein du Bois de Beaulieu, sur le secteur de la Croix Louis) ;
- Présence de zones humides avérées et potentielles identifiées par le SAGE Orge-Yvette ;

- Présence de zones humides avérées selon l'étude de prélocalisation menée dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce (le long de l'Orge, à l'Ouest du CFA des Métiers du Bâtiment, au sein du Bois de Beaulieu, sur le secteur de la Croix Louis) ;
- Présence de zones humides avérées et potentielles identifiées par le SAGE Orge-Yvette.

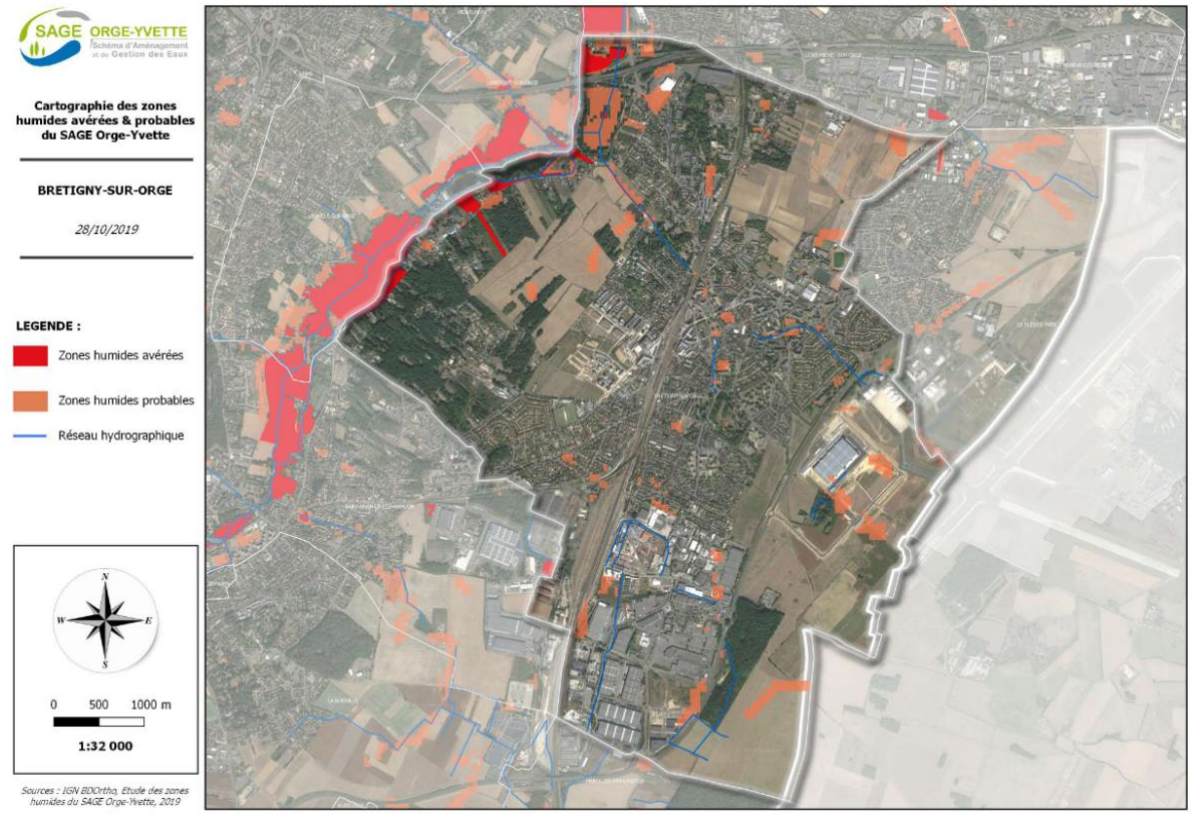


Figure 13 : Zones humides sur la commune de Brétigny-sur-Orge (SAGE Orge-Yvette)

Trame Verte et Bleue

- Trois corridors écologiques de la sous-trame herbacée (SRCE Ile-de-France) ;
- Plusieurs continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue du SCoT Cœur Essonne Agglomération (DOO – P.31) :
  - ✓ Réservoirs de biodiversité des milieux arbustifs et boisés de niveau 1 et 2 : bois de la Rouche (Nord-Ouest du territoire communal) ;
  - ✓ Réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et formation herbacée : Autres abords des bois et espaces verts des milieux urbains (bourg de Brétigny-sur-Orge) ;
  - ✓ Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques : l'Orge, les fossés de la ZA de la Moinerie ;
  - ✓ Réservoirs de biodiversité des milieux humides niveau 2 : principalement le long des cours d'eau ;
  - ✓ Deux corridors écologiques à restaurer entre le bois de Beaulieu et le Bois des Bordes ;
  - ✓ Corridor écologique « en pas japonais » : Espaces végétalisés compris dans l'enveloppe urbaine (jardins privés, squares végétalisés, parcs et jardins publics, etc.) ;
  - ✓ Potentiel écologique des espaces agricoles participant à la continuité de la TVB à développer : parcellaire agricole du Nord et Sud du territoire communal.

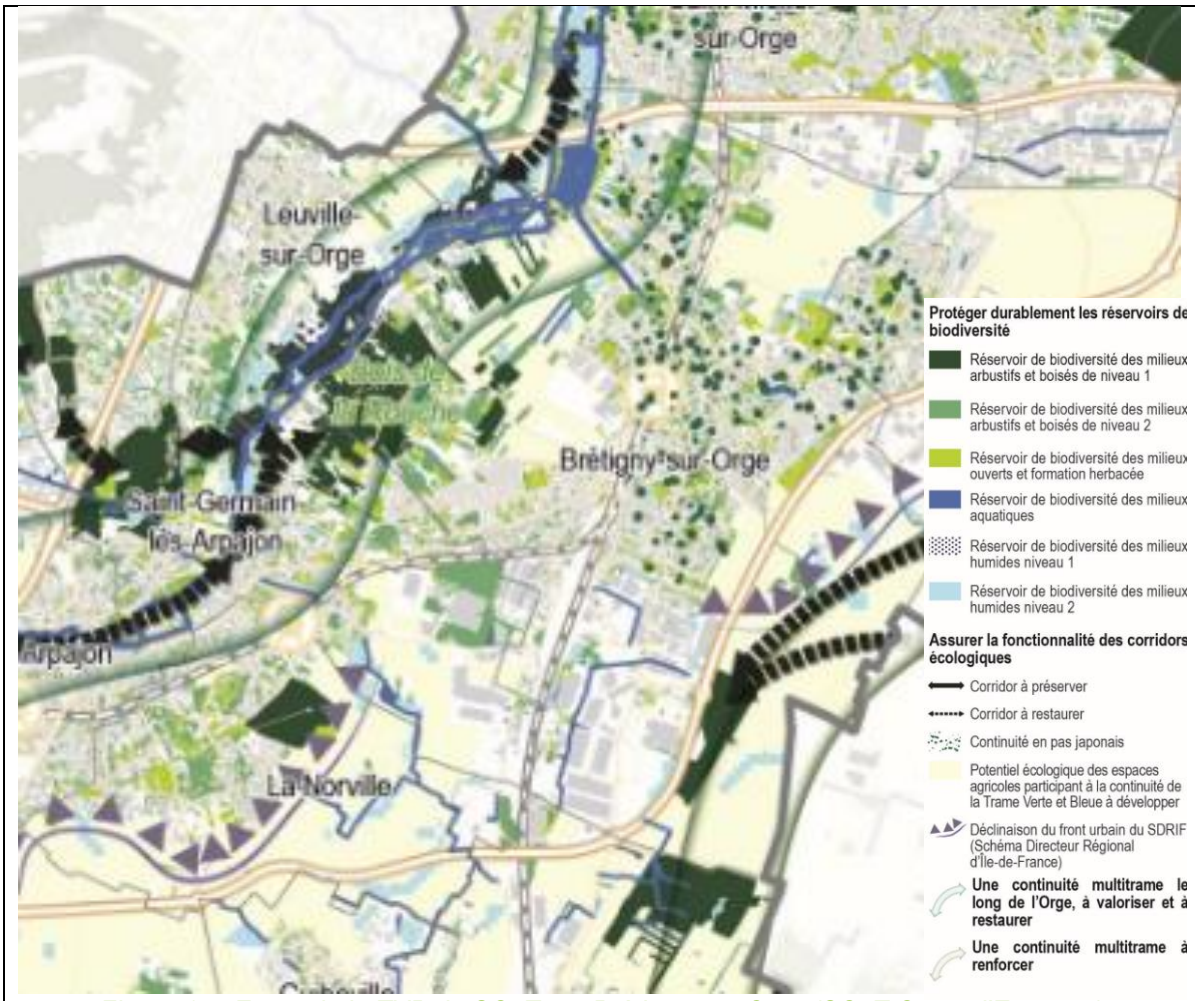


Figure 14 : Zoom de la TVB du SCoT sur Brétigny-sur-Orge (SCoT Cœur d'Essonne)

Paysages

- Absence de site inscrit, site classé sur le territoire communal ;
- Un monument historique : Eglise Saint-Pierre-aux-Liens ;
- Paysage de transition, entre les milieux périurbains adjacents composés de tissus résidentiels et de tissus industriels, et le milieu rural (ouverture vers le grand territoire agricole au Sud)
- Architectures militaires existantes avec valeur patrimoniale.

RISQUES NATURELS et TECHNOLOGIQUES

Risques naturels

- 15 arrêtés de catastrophes naturelles dont :
  - ✓ Inondations et coulées de boue : 11 ;
  - ✓ Sécheresse : 4.
- Commune concernée par l'AZI de l'Orge (01/12/1999) ;
- Intégrée aux PAPI Orge-Yvette et PAPI d'intention Juine-Essonne-Ecole (en limite Est) ;
- Inclus dans le PPRi de l'Orge et de la Samouille.
- Sensible aux remontées de nappes sur le quart Sud-Est et aux bords de l'Orge ;
- Exposition modérée à forte (le long de l'Orge) au phénomène de Retrait-Gonflement des argiles ;
- Absence de cavités ou mouvements de terrains repérés.

Risques technologiques

- Risques liés au transport de matières dangereuses : Oléoduc « Le Havre-Grandpuits » et gazoducs
- 35 sites ICPE principalement situés sur la ZA de la Moinerie.

POLLUTIONS / DECHETS / NUISANCES
Sols
- 4 sites Basol : Prosign, Ancienne usine à gaz, INX International France et SOREDIV France ; - 71 anciens sites industriels et activités de service BASIAS ; - Potentiel radon faible (catégorie 1) ; - Risque de pollution pyrotechnique important sur l'emprise du site de la BA217.
Air
- Commune inscrite en zone sensible pour la qualité de l'air ; - Qualité de l'air dégradée sur le critère de l'Ozone selon Airparif ; - 12 établissements déclarants des rejets et transferts de polluants en 2021 : - Émissions de GES estimées à 98 ktCO2eq en 2019.
Lumineuse
- Pollution lumineuse importante liée à la localisation géographique communale (contexte de la Métropole du Grand Paris) au sein d'un environnement urbain dense à très dense.
Déchets
- Compétence Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés : Cœur d'Essonne Agglomération ; - Compétence Traitement des déchets et gestion des déchèteries : SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères) ; - 206,33 kg/an/hab collectés en 2021 contre 213,57 kg/an/hab en 2019 (soit -3,5%).
Nuisances
- Cinq voies recensées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : la RD 19 (catégories 2 et 3), la RD 117 (catégories 3 et 4), la RD 133 (catégories 3 et 4), la RD 152 (catégories 3 et 4) et le RER C (catégorie 1 et 3).
ENERGIE
- Consommation énergétique en 2019 estimée à 525 GWh ; - Production d'énergie uniquement liée au solaire photovoltaïque (313 MWh en 2019 pour 51 installations) ; - Schéma directeur de développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) adopté en février 2021 : ✓ Diminuer de 3% les consommations énergétiques à horizon 2030 et de 31% à l'horizon 2050 (par rapport aux chiffres 2017) ; ✓ Porter de 4% à 18% la production énergétique d'EnR&R en 2030 et à 40% à l'horizon 2050. - Faible potentiel pour le petit et le moyen éolien ; - Potentiel de production d'énergie (électricité ou ECS) à partir de l'énergie solaire relativement important (surface de toiture disponible) ; - Potentiel d'exploitation de la géothermie sur nappe semble très limité ; - Potentiel géothermique sur sondes intéressant pour l'approvisionnement des besoins en chaud ou en froid ; - Autres potentiels d'énergie renouvelable : bois-biomasse, biomasse agricole et aérothermie.

II - CARACTERISATION DU SECTEUR TOUCHE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'état initial de l'environnement réalisé à l'échelle du territoire communal et présenté dans la partie ci-avant a été zoomé et affiné sur le secteur « Mermoz » objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

La caractérisation du secteur s'appuie sur des éléments bibliographiques et des expertises de terrain. Ces dernières correspondent notamment à des inventaires réalisés par des spécialistes (fauniste et botaniste) afin de préciser les enjeux concernant la faune, la flore, les habitats naturels ainsi que la recherche d'éventuelles zones humides.

Les expertises écologiques se sont réalisées lors des campagnes d'inventaires suivantes :

- entre octobre 2014 et aout 2015 sur le périmètre de la base aérienne (secteur « Mermoz » inclus) ;
- entre février et juillet 2016 sur le périmètre Sud autour du Ball-trap, et de la future entrée Sud de l'aménagement pour l'insertion du site Amazon (secteur « Mermoz » exclus);
- en juin 2015 sur le site des casernes au Sud-Est du périmètre d'aménagement (secteur « Mermoz » exclus). Ce diagnostic a été réalisé par le bureau d'étude CAPSE environnement ;
- année 2018 et 2019 (secteur « Mermoz » inclus) ;
- entre juillet 2021 et aout 2022 sur le périmètre de la Base aérienne et le Ball-trap (secteur « Mermoz» inclus).
- Le 31 juillet 2023 pour la recherche des enjeux de biodiversité et les sondages pédologiques. Cet inventaire a été ciblé sur le périmètre « Mermoz ».

Les résultats des expertises écologiques menées sur l'ensemble du périmètre de la BA217 sont présentés ci-dessous afin d'identifier les enjeux écologiques en périphérie du secteur objet de la présente procédure. Un zoom sur le secteur « Mermoz » est réalisé.

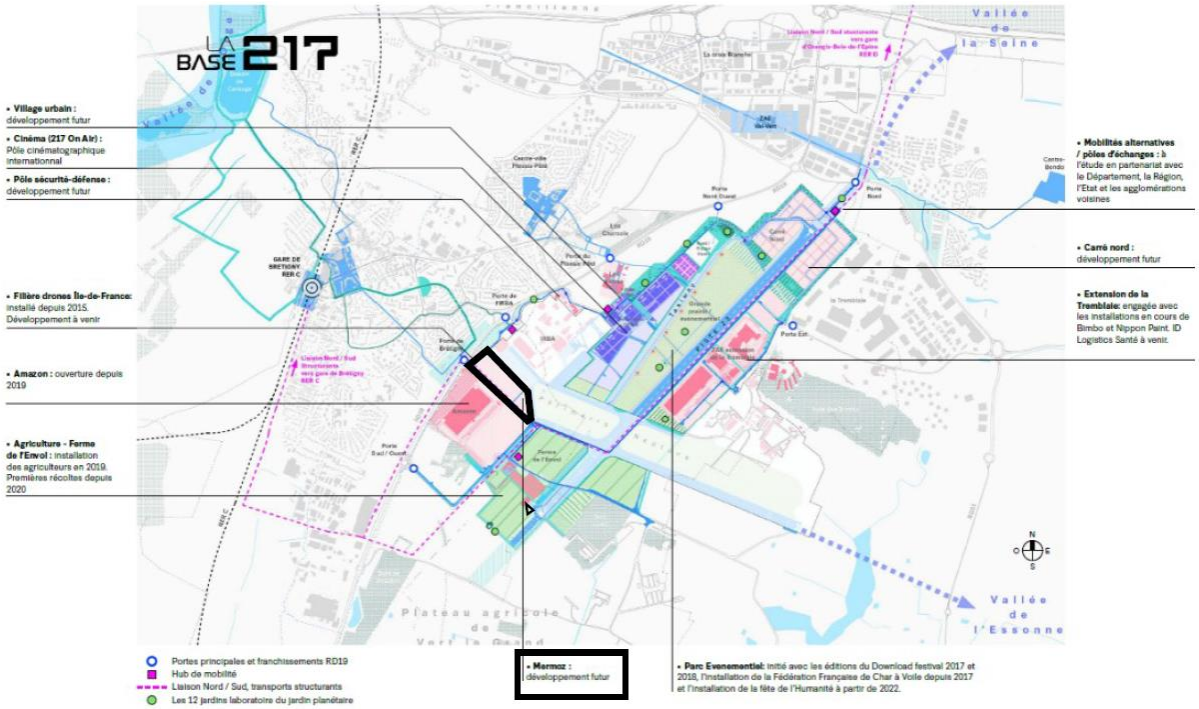


Figure 15 : Plan guide actualisé et projet Mermoz (Espace Ville)

HABITATS

Périmètre de la BA217 (Prospections 2014 à 2022) :

8 habitats sont identifiés sur ce périmètre. La surface importante de prairie de fauche accueille une diversité floristique et faunistique notable. Aucun habitat identifié ne présente de statut de patrimonialité.

Tableau 2 : Habitats présents sur le périmètre de la BA217

Code Corine Biotopes.	Code EUNIS	Nom de l'habitat
38.2	E2.2	Prairie de fauche
82.11	I1.1	Cultures
87.2	E5.13	Bâti abandonné
31.81	F3.11	Fourrés médio-européens
87.2	E5.12	Friche rudérale herbacée
22.12	C1.2	Mares
41.3	G1.A2	Frênaie non riveraine dégradée
41.2	G1.A1	Chênaie-charmaie dégradée

➔ **Aucun enjeu biologique significatif lié aux habitats n'est retenu.**

Périmètre de la BA217 (Prospections 2021) :

Une actualisation des habitats présents sur le périmètre de la BA217 a été réalisée afin de prendre en compte les diverses évolutions et notamment l'urbanisation de certains habitats (ex : entrepôt Amazon), l'évolution de pratiques agricoles (ex : recul de cultures au profit de friches rudérales herbacées ou prairies de fauche), le développement de nouveaux habitats (ex : enfrichement de certaines prairies avec apparition de ligneux arbustifs ou arborés) et la disparition d'autres (ex : mare à l'Est du ball-trap semble avoir été remblayée).

La situation initiale (année 2014 à 2019) et son évolution (année 2021) sont présentées dans les deux cartographies ci-dessous.

➔ **Les enjeux habitats ne sont pas supérieurs aux enjeux observés initialement.**

Périmètre « Mermoz » :

Les habitats au sein du secteur « Mermoz » ont peu évolué depuis les premières prospections. Le secteur est occupé par une friche rudérale herbacée, résultat de l'arrêt de l'activité agricole (culture et fauche intensive).

➔ **Aucun enjeu biologique significatif lié aux habitats n'est retenu pour le secteur objet de la présente procédure.**

FLORE

Périmètre de la BA217 (Prospections 2014 à 2019) :

230 espèces ont été répertoriées sur ce périmètre. Aucune espèce protégée, ni déterminante de ZNIEFF pour la région Île-de-France n'est identifié.

Toutefois, 8 espèces patrimoniales, définies en fonction de leur degré de rareté ou de leur inscription sur la liste rouge régionale ont été observées.

Tableau 3 : Flore patrimoniale sur le périmètre de la BA217

Nom latin	Nom vernaculaire	Statut	Habitat
Carduus tenuiflorus	Chardon à petites fleurs	RR	Bâti abandonné
Lathyrus nissolia	Gesse de Nissole	RR	Prairie de fauche
Lathyrus hirsutus	Gesse hérisée	NT, RR	Prairie de fauche
Leontodon saxatilis	Liondent	R	Prairie de fauche

Rhinanthus minor	Petit cocriste	R	Prairie de fauche
Potentilla recta	Potentille dressée	RR	Praire de fauche, bordure de route
Stachys germanica	Epiaire d'Allemagne	CR, RRR	Entre fourré et culture
Verbascum blattaria	Molène blattaire	R	Prairie de fauche

Légende : RRR : extrêmement rare, RR : très rare, R : Rare,
Liste rouge : CR : espèce en danger critique d'extinction, NT : espèce quasi-menacée

Les enjeux pour la flore sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 4 : Flore à enjeu sur le périmètre de la BA217

Nom latin	Nom vernaculaire	Statut	Enjeu
Carduus tenuiflorus	Chardon à petites fleurs	RR	Faible
Lathyrus nissolia	Gesse de Nissole	RR	Faible
Lathyrus hirsutus	Gesse hérisée	NT, RR	Faible
Leontodon saxatilis	Liondent	R	Faible
Rhinanthus minor	Petit cocriste	R	Faible
Potentilla recta	Potentille dressée	RR	Faible
Stachys germanica	Epiaire d'Allemagne	CR, RRR	Majeur
Verbascum blattaria	Molène blattaire	R	Faible

Périmètre de la BA217 (Prospections 2021) :

Certaines espèces patrimoniales observée initialement ont été observées à nouveau :

- ✓ Le Chardon à petits capitules (*Carduus tenuiflorus*)
- ✓ La Gesse hérissée (*Lathyrus hirsutus*)
- ✓ La Potentille dressée (*Potentilla recta*)

➔ **Les enjeux flore ne sont pas supérieurs aux enjeux observés initialement.**

Périmètre « Mermoz » :

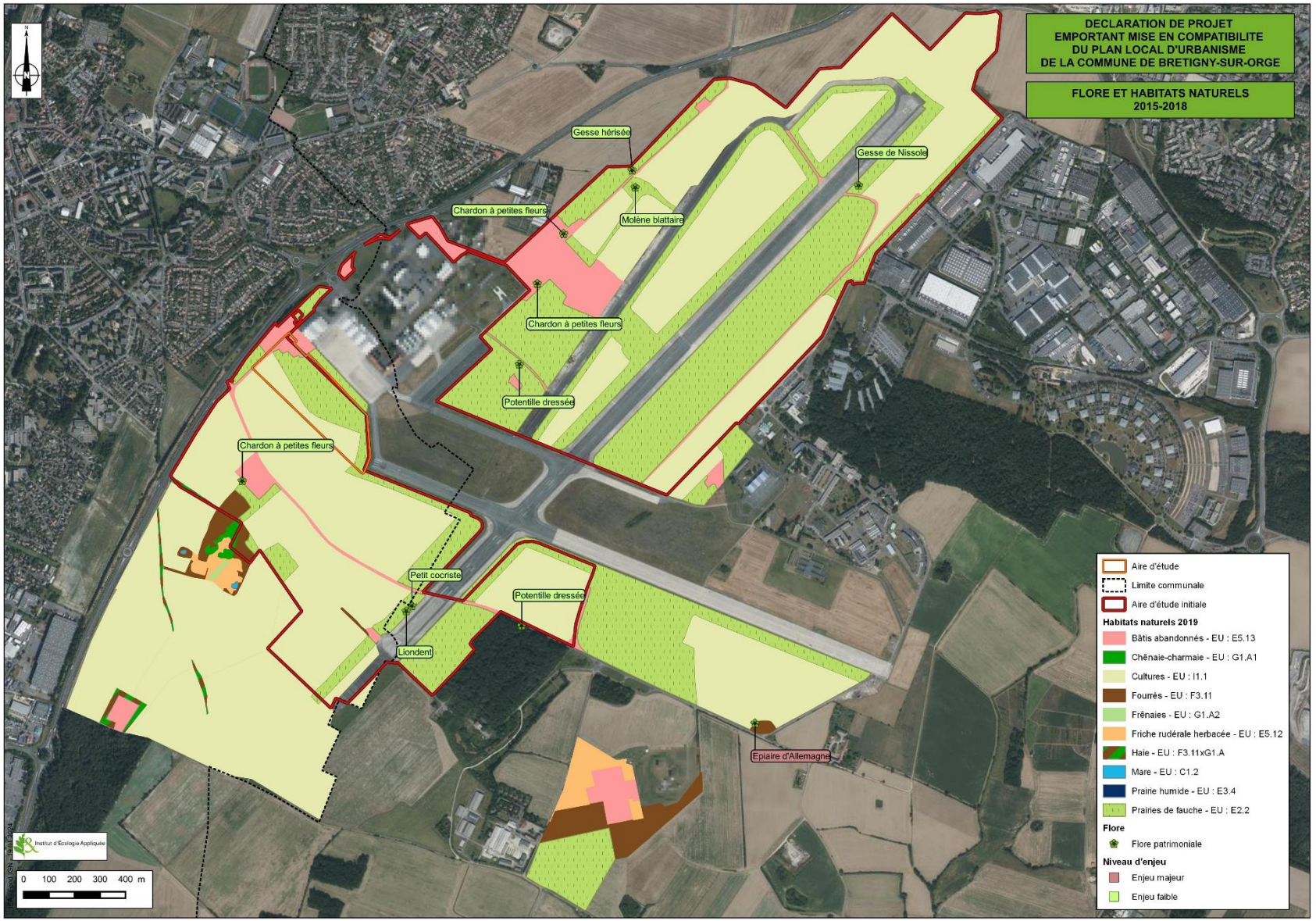
Les données fournies par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) font état de 453 espèces végétales sur la commune de Brétigny-sur-Orge dont six espèces patrimoniales, observées ente 2004 et 2019 :

- Patience des marais (*Rumex palustris*) (CR)
- Queue-de-souris naine, (*Myosurus minimus*) (EN)
- Potamot filiforme (*Potamogeton trichoides*) (EN)
- Gaillet de Paris (*Galium parisiense*) (VU)
- Gesse sans vrille (*Lathyrus nissolia) (VU)*
- Renouée douce (*Persicaria mitis*) (VU)

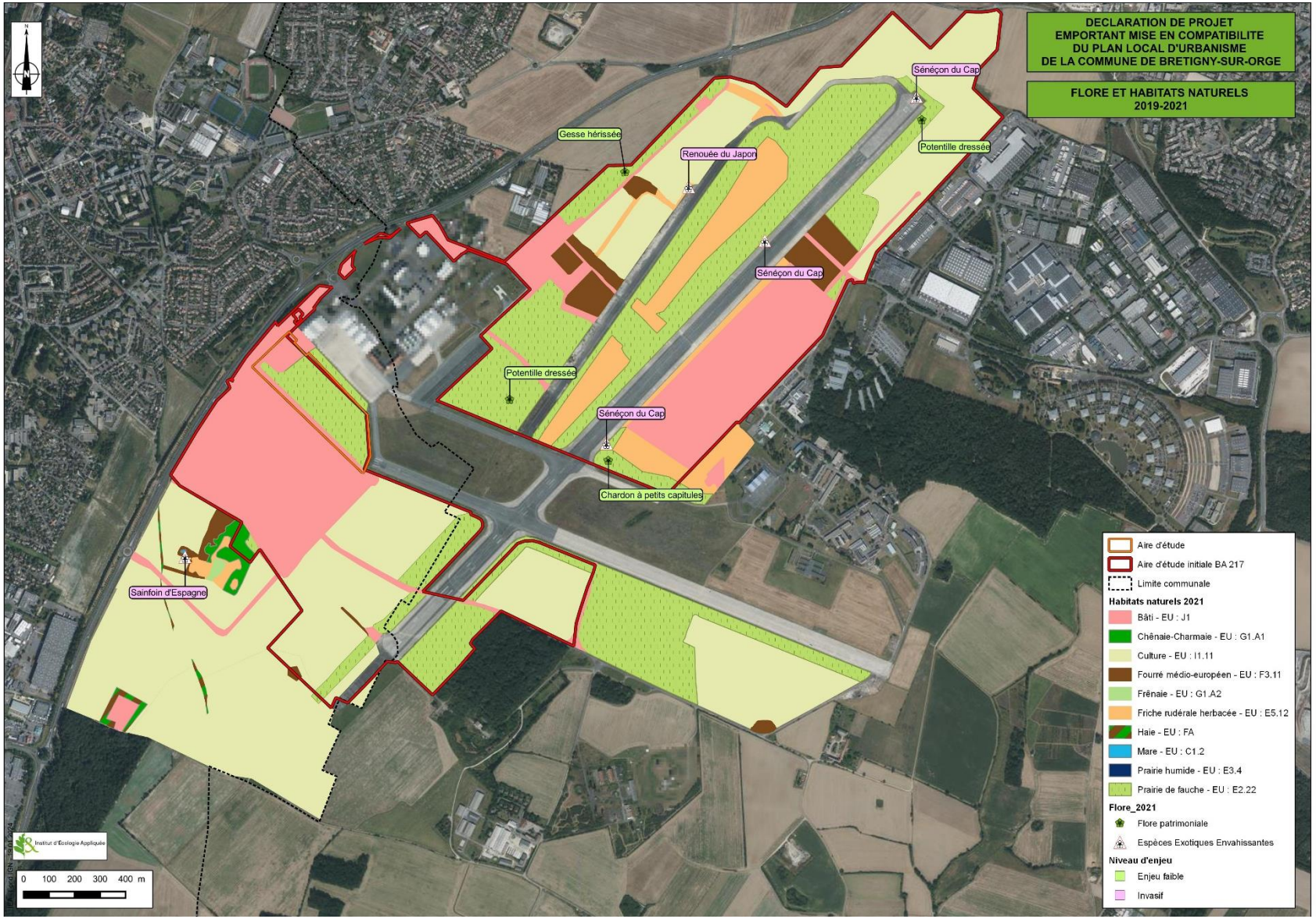
Parmi ces espèces, seule la Gesse sans vrille n'est pas déterminante de ZNIEFF pour la région Ile-de-France.

Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée sur le secteur « Mermoz » entre 2014 et 2022. Les inventaires de 2023 ont confirmé l'absence d'espèce à enjeu de la flore sur le secteur en question.

➔ **Aucun enjeu biologique significatif lié à la flore n'est retenu pour le secteur objet de la présente procédure.**



Carte 4 : Habitats et Flore présents sur le périmètre de la BA217 – Résultats des prospections 2014 à 2019 (IEA)



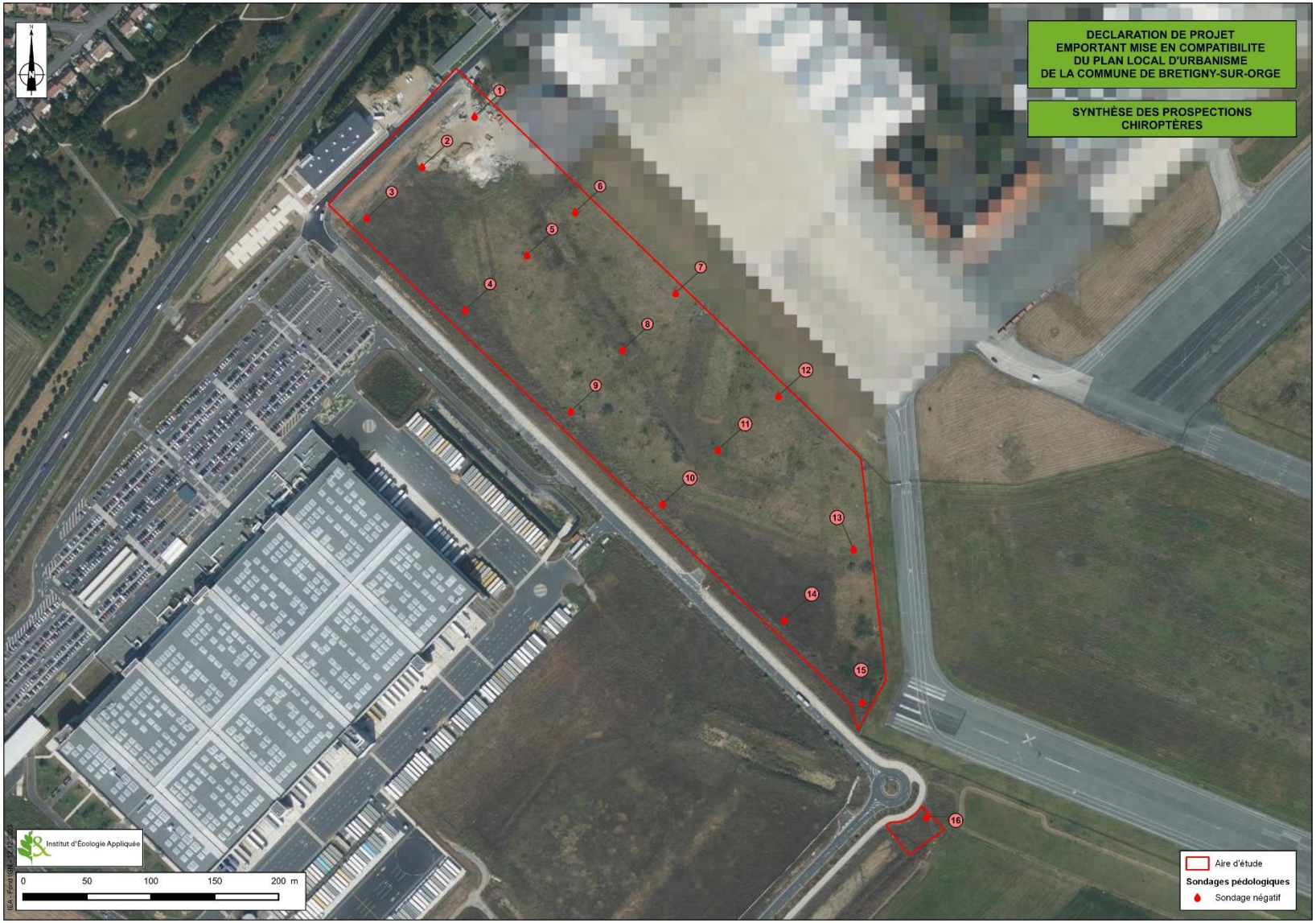
Carte 5 : Habitats et Flore présents sur le périmètre de la BA217 – Résultats des prospections 2021 (IEA)

ZONE HUMIDE

Le secteur « Mermoz » est identifié en tant que zone humide potentielle au sein de l'étude de pré-localisation menée dans le cadre de l'étude d'identification des « zones humides avérées et probables » du SAGE Orge-Yvette.

Toutefois, aucune espèce végétale/ habitat caractéristique de zones humides n'a été identifié sur le secteur. De plus, les 16 sondages pédologiques réalisés le 31 juillet 2023 sur le secteur « Mermoz » se sont tous révélés négatifs. En effet, l'analyse des profils pédologiques montre une texture du sol majoritairement argileuse en surface et en profondeur, la couleur du sol est brune. Certains sondages illustrent les divers terrassements réalisés sur les premiers horizons de sol notamment dans la partie Ouest du secteur inventorié.

➔ **Aucune zone humide n'est identifiée sur le secteur « Mermoz ». Aucun enjeu afférant n'est à qualifier.**



Carte 6 : Sondages pédologiques réalisés sur le périmètre « Mermoz » – Résultats des prospections 2023 (IEA)

FAUNE

Périmètre de la BA217 (Prospections 2014 à 2019) :

- **Amphibiens** : Trois espèces protégées ont été recensées en période de reproduction sur la mare fonctionnelle localisée au sud-est du ball-trap.

➔ **L'enjeu pour le groupe des amphibiens est fort pour la mare fonctionnelle.**

- **Reptiles :** Une seule espèce a été recensée, le Lézard des murailles. Cette espèce est protégée mais est commune, non menacée et ne présente pas de réel intérêt écologique.

➔ **L'enjeu pour le groupe des reptiles est faible.**

- **Avifaune** :

➢ Avifaune en période de reproduction

Au total, 61 espèces fréquentent la zone d'étude à cette période de l'année.

12 espèces patrimoniales ont été recensées sur le périmètre de la BA217. Trois cortèges d'espèces se distinguent :

Le cortège des espèces des milieux ouverts, fréquentant les cultures et prairies de la BA 217, avec notamment l'Alouette des champs (*Alauda arvensis*), la Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*), le Bruant proyer, la Caille des blés, les perdrix grises (*Perdix perdix*) et rouges (*Alectoris rufa*) et le Pipit farlouse (dans les prairies). Ces milieux sont également fréquentés par le Goéland argenté et le Milan noir. À noter la nidification du Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*) dans une friche, ce qui constitue un milieu de substitution pour cette espèce.

Le cortège des espèces du milieu bâti, avec la présence d'espèces des fourrés, telles que la Fauvette grisette et la Linotte mélodieuse, des espèces des parcs et jardins comme la Mésange charbonnière (*Parus major*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) et le Pigeon ramier (*Columba palombus*) et des espèces plus spécifiquement liées au bâti, comme la Bergeronnette grise (*Motacilla alba*) et le Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*).

Le cortège des espèces forestières, localisé au niveau du bois carré (zone Sud) avec notamment le Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), la Grive musicienne (*Turdus philomelos*), le Pic épeichette, le Pigeon colombin (*Columba oenas*) et la Sittelle torchepot (*Sittea europeaea*).

Deux espèces patrimoniales susceptibles de nicher sur la BA 217 et contactées en période hivernale ou de migration, le Busard Saint-Martin et le Cochevis huppé, n'ont pas été recontactées en période de reproduction. Les espèces protégées non patrimoniales sont d'enjeu très faible. Elles n'ont pas été cartographiées.

Hormis les espèces patrimoniales, l'ensemble des autres espèces sont caractérisées par un enjeu nul à très faible.

Tableau 5 : Avifaune nicheuse patrimoniale en période de reproduction sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	PE	PN	LRN	LRR	DZ	RR	BA : Cultures/Fourrés/Bois carré	BA : Bâtis	Ball-trap et partie Sud-Est	Casernes	Enjeu
Bruant jaune	*Emberiza citrinella*	*	Art. 3	NT	NT	*	C	R+A (1)	-	R+A (1)	R+A	Faible
Bruant proyer	*Emberiza calandra*	*	Art. 3	NT	*	*	C	R+A (10)	-		-	Faible
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	DO An. I	Art. 3	LC	VU	DZ	NR			A		Faible
Caille des blés	*Coturnix coturnix*	*	*	*	NT	*	PC	R+A (2)	-		-	Faible
Fauvette grisette	*Sylvia communis*	*	Art. 3	NT	*	*	TC	-	R+A (6)	R+A (2)		Faible

Goéland argenté	*Larus argentatus*	*	Art. 3	*	NT	*	R	A	-	-	-	Faible
Linotte mélodieuse	*Carduelis cannabina*	*	Art. 3	VU	NT	*	C	-	R+A (2)	-		Modéré
Milan noir	*Milvus migrans*	DO	Art. 3	*	VU	DZ	TR	A (2)	-		-	Faible
Pic épeichette	*Dendrocopos minor*		Art. 3	*	VU	*	PC	R+A (1)	-	R+A (1)	-	Modéré
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	*	Art. 3	VU	VU	*	PC	R+A (3)	-	-	-	**Fort**
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*		*	LC	NT	*	NC			R+A (1)		Faible
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	*	*	*	VU	DZ	R	R+A (1)	-	-	-	Modéré

DO An. I : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CE dite "Directive Oiseaux"
Protection Nationale : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national - Arrêté du 29 octobre 2009.
Listes rouges nationale et régionale des oiseaux nicheurs
VU : vulnérable, NT : quasi menacée, LC : préoccupation mineure , NA : non applicable, DD : donnée insuffisante
DZ : Espèce déterminante de ZNIEFF en région Île-de-France
RR : Rareté régionale :TR : très rare, R : rare, PC : peu commun, C : commun, TC : très commun
espèce patrimoniale avec entre parenthèses le nombre d'individus ou couple observés
R : zone de reproduction pour l'espèce
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce

- Avifaune en période de migration

Au total, 48 espèces fréquentent la zone d'étude à cette période de l'année.

33 espèces recensées sont protégées au niveau national. Deux sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) et la Cigogne blanche (*Cicogna cicognia*). Les espèces protégées non patrimoniales sont d'enjeu très faible. Elles n'ont pas été cartographiées. Le reste de l'avifaune observée est classique des milieux ouverts en Île-de-France à ces périodes de l'année. Elles sont caractérisées par un enjeu nul à très faible.

Tableau 6 : Avifaune patrimoniale en période de migration sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	PE	PN	LRN	LRR	DZ	RR	BA					Enjeu
								Zone Nord		Zone Sud		Abords Zone Sud	
								Cultures	Bâtis	Cultures	Fourrés /	Bois Carrés	
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	DO	Art. 3	*	*	*	PC	-	-	A (1)	-	-	Faible
Cigogne blanche	*Ciconia ciconia*	DO	Art. 3	*	*	*	PC	HM (1)	-	-	-	-	Faible

DO An. I : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CE dite "Directive Oiseaux"
Protection Nationale : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national - Arrêté du 29 octobre 2009.
Listes rouges nationale et régionale des oiseaux de passage
DZ : Espèce déterminante de ZNIEFF en région Île-de-France
RR : Rareté régionale :TR : très rare, R : rare, PC : peu commun, C : commun, TC : très commun
***En gras** : espèce patrimoniale avec entre parenthèses le nombre d'individus ou couple observés*
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce
M : zone de migration active de l'espèce
HM : zone de halte migratoire de l'espèce

- Avifaune en période hivernale

Au total, 37 espèces fréquentent la zone d'étude à cette période de l'année.

23 espèces recensées sont protégées au niveau national. Une est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, le Faucon émerillon. 3 espèces, y compris le Faucon émerillon sont considérées comme patrimoniales à cette période de l'année, malgré l'absence de statut menace.

Le reste de l'avifaune observé est classique des milieux ouverts en Île-de-France à ces périodes de l'année. Elles sont caractérisées par un enjeu nul à très faible. Les espèces protégées non patrimoniales sont d'enjeu très faible. Elles n'ont pas été cartographiées.

Tableau 7 : Avifaune patrimoniale en période hivernale sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	PE	PN	LRN	LRR	DZ	RR	Site d'étude					Enjeu
								Zone Nord		Zone Sud		Abords Zone Sud	
								Cultures	Bâtis	Cultures	Fourrés /	Bois Carrés	
Cochevis huppé	*Galerida cristata*	*	Art. 3	*	*	*	R	A (1)	-	-	-	-	Modéré
Faucon émerillon	*Falco columbarius*	DO	Art. 3	*	*	*	TR	A (1)	-	-	-	-	Modéré
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	*	*	*	*	*	C	P (1200)	-	-	-	A (120)	Faible

DO An. I : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CE dite "Directive Oiseaux"
Protection Nationale : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national - Arrêté du 29 octobre 2009.
Listes rouges nationale et régionale des oiseaux hivernants
DZ : Espèce déterminante de ZNIEFF en région Île-de-France
RR : Rareté régionale :TR : très rare, R : rare, PC : peu commun, C : commun, TC : très commun
***En gras** : espèce patrimoniale avec entre parenthèses le nombre d'individus ou couple observés*
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce

➔ Les enjeux pour l'avifaune sont liés à l'importance et la quiétude de la surface en milieux ouverts de la Base 217. On distingue :

- ✓ **la reproduction d'espèces menacées à l'échelle régionale et ou nationale avec notamment la nidification de trois couples de Pipit farlouse dans les prairies ;**
- ✓ **l'alimentation d'espèces patrimoniales en période de reproduction (le Milan noir), de migration (le Busard Saint-Martin) et d'hivernage (le Faucon émerillon) ;**
- ✓ **l'hivernage et la halte migratoire d'espèces telles que la Cigogne banche et le Vanneau huppé.**

- **Mammifères terrestres** : Au total, onze espèces sont recensées lors des inventaires dont une seule espèce patrimoniale : le lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*). Aucune espèce protégée n'a été recensée lors des inventaires.

Tableau 8 : Liste des mammifères recensés sur le site d'étude

Nom français	Nom latin	PE	LRE	PN	LRN	DZ	BA : Cultures/Fourrés/Bois carré	BA : Bâtis	Ball-trap et partie Sud-Est	Casernes
Lapin de Garenne	*Oryctolagus cuniculus*	*	NT	*	NT	*	R+A	-	R+A	R+A

Protection Nationale : liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 23 Avril 2007
Listes rouges européenne et nationale des mammifères :NT : quasi menacée, LC : préoccupation mineure,
NA : non applicable
R : zone de reproduction pour l'espèce
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce

Quatre espèces de micromammifères ont été identifiées dans des pellotes de rapace nocturne : le Campagnol des champs (*Microtus arvalis*), la Crocidure musette (*Crocidura russula*), le Mulot sylvestre (*Apodemus sylvativus*) et la Musaraigne couronnée (*Sorex coronatus*). Ces espèces sont communes et non menacées.

➔ **Les enjeux écologiques se concentrent principalement sur la fonctionnalité des milieux ouverts de la Base 217, permettant le passage de grands ongulés comme le Chevreuil européen et le Sanglier. Dun point de vue spécifique, l'intérêt de la zone d'étude est limité.**

➔ **L'enjeu pour le groupe des mammifères terrestres est faible.**

- **Chiroptères** : Globalement, l'activité chiroptérologique est faible. Aucun indice de présence de chauve-souris n'a été mis en évidence lors des prospections hivernales dans le bâti abandonné. Les potentialités de gîtes sont très faibles dans ces bâtiments souvent ouverts. Par ailleurs, au regard du jeune âge des peuplements forestiers, aucun gîte arboricole n'est potentiellement présent. Trois espèces de chauves-souris a été mise en évidence. Toutes sont protégées à l'échelle nationale, inscrite à l'annexe VI de la « Directive Habitat » et patrimoniales.

Tableau 9 : Liste des chiroptères recensés sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	Statut européen		Statut national		Statut régional		Ensemble de l'aire d'étude
		PE	LRE	PN	LRN	LRR	DZ	
Noctule commune	*Nyctalus noctula*	DH An. IV	LC	Art. 2	NT		DZ	P
Pipistrelle de Kuhl	*Pipistrellus kuhlii*	DH An. IV	LC	Art. 2	LC		DZ	A
Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*	DH An. IV	LC	Art. 2	LC			A

Protection européenne :
DH An. IV : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive européenne modifiée n° 92/43/CEE dite "Directive Habitats"
Protection Nationale : liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national
Art. 2 : protection des individus et de leur habitat
Listes rouges européenne, nationale et régionale des mammifères/chiroptères
NT : quasi menacée
LC : préoccupation mineure
***En gras** : espèce patrimoniale*
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce

➔ **L'aire d'étude semble peu attractive pour les Chiroptères. Seules les lisières boisées et les fourrés sont intéressants pour ce groupe d'espèces. En effet, ces éléments naturels représentent une zone d'alimentation pour des espèces à faibles exigences et des axes de déplacement pour divers individus.**

- **Insectes** :

✓ 5 espèces d'odonates ont été inventoriées mais aucune espèce patrimoniale.
✓ 22 espèces de lépidoptères-rhopalocères ont été inventoriées dont 3 patrimoniales.

Tableau 10 : Liste des rhopalocères recensés sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	PE	LRE	PN	LRN	PR	DZ	RR	BA : Cultures/Fourrés/Bois carré	Ball-trap et partie Sud-Est	Casernes	Enjeu
Azuré bleu-céleste	*Lysandra bellargus*	*	LC	*	LC	*	DZ	C/AC	R+A	-	-	Faible
Demi-Deuil	*Melanargia galathea*	*	LC	*	LC	*	DZ	C/AC	R+A	R+A	R+A	Faible
Hespérie du Dactyle	*Thymelicus lineola*	*	LC	*	LC	*	*	AR/TR		R+A	-	Faible

Listes rouges européenne, nationale et régionale des rhopalocères
LC : préoccupation mineure
DZ : espèce déterminante de ZNIEFF en Île-de-France
Rareté régionale : AR/TR *: assez rare à très rare,* R/AR *: rare à assez rare,* C/AC *: commun à assez commun*
R : zone de reproduction pour l'espèce
A : zone d'alimentation pour l'espèce
P : zone de passage pour l'espèce

Les secteurs les plus fréquentés par les Rhopalocères sont les nombreuses prairies de la BA 217 ainsi que les abords des zones bâties.

✓ 15 espèces d'orthoptères ont été inventoriées dont 5 patrimoniales

Tableau 11 : Liste des orthoptères recensés sur le périmètre de la BA217

Nom français	Nom latin	Statut européen	Statut national		Statut régional				Ensemble de l'aire d'étude	Enjeu
		PE	PN	LRN	LR némoral	PR	DZ	RR		
Conocéphale gracieux	*Ruspolia nitidula nitidula*	*	*	4	4	Art. 1	DZ	FM	R+A	Faible
Criquet marginé	*Chorthippus albomarginatus albomarginatus*	*	*	4	4	*	DZ	M	R+A	Faible
Criquet verte-échine	*Chorthippus dorsatus dorsatus*	*	*	4	4	*	DZ	GM	R+A	Faible
Decticelle bariolée	*Roeseliana roeselii*	*	*	4	4	*	DZ	V	R+A	Faible
Grillon d'Italie	*Oecanthus pellucens pellucens*	*	*	4	4	Art. 1	*	*	R+A	Faible
Œdipode turquoise	*Oedipoda caerulescens caerulescens*	*	*	4	4	Art. 1	*	*	R+A	Faible

Listes rouges nationale des orthoptères :
4 : espèce non menacée
Protection régionale :
PR : espèce protégée en Île-de-France
DZ : Espèce déterminante de ZNIEFF en région Île-de-France
Rareté régionale :
FM *: fortement menacé*
V *: vulnérable*
R : zone de reproduction pour l'espèce
A : zone d'alimentation pour l'espèce

D'un point de vue réglementaire, les enjeux sont concentrés sur la présence de trois orthoptères protégés en Île-de-France :

✓ Le Conocéphale gracieux et le Grillon d'Italie, abondants et bien répartis sur l'ensemble des prairies et fourrés la Base 217.
✓ L'Œdipode turquoise localisé sur une seule station.

➔ **Les enjeux pour les insectes sont faibles malgré la présence de plusieurs espèces patrimoniales de faible intérêt. La Base 217, malgré sa vaste surface en milieux ouverts, ne présente pas de réel intérêt pour les insectes.**

<u>Périmètre de la BA217 (Prospections 2021/2022)</u> :

- **Amphibiens :** Aucun amphibien n'a été recensé.

  ➔ **L'enjeu pour le groupe des amphibiens n'est pas supérieur à celui identifié initialement lors des premières prospections.**

- **Reptiles :** Le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a été recensé en lisière d'un fourré au Nord-Ouest du périmètre.

  ➔ **L'enjeu pour le groupe des reptiles n'est pas supérieur à celui identifié initialement lors des premières prospections.**

- **Avifaune :** Les enjeux pour l'avifaune restent liés à l'importance et la quiétude de la surface en milieux ouverts et semi-ouvert, de manière assez homogène depuis 2015.

➢ Avifaune en période de reproduction

25 espèces d'oiseaux ont été observées dans l'aire d'étude lors des prospections en période de nidification. Sur les 26 espèces d'oiseaux, 18 sont protégées au niveau national et 11 sont considérées comme patrimoniales. Sur ces 11 espèces patrimoniales, 9 n'étaient pas recensées en lors des prospections précédentes. La liste des espèces patrimoniales recensées ainsi que leur statut de protection et de conservation est présentée dans le tableau ci-après. Les autres espèces observées sont caractérisées par un enjeu non significatif à très faible.

Tableau 12 : Avifaune patrimoniale en période de reproduction sur le périmètre de la BA217

Taxonomie		Statut Europe		Statut National		Statut Régional		Zone d'étude		Enjeu
Nom français	Nom latin	DO	LRE	PN	LRN	LRR	DZ	Ball Trap	BA 217	
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*		LC	Art.3	LC	NT	*	x		Faible
Alouette des champs	*Alauda arvensis*	*	LC	*	NT	VU	*	x		Faible
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	*	LC	Art. 3	VU	NT	*	x		Modéré
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	*	LC	Art. 3	NT	NT	*		x	Faible
Goéland argenté	*Larus argentatus*	*	NT	Art. 3	NT	LC	*		x	Faible
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	*	LC	Art. 3	NT	VU	*	x	x	Faible
Linotte mélodieuse	*Linnaria cannabina*	*	LC	Art. 3	VU	VU	*		x	Modéré
Martinet noir	*Apus apus*	*	LC	Art. 3	NT	LC	*	x		Faible
Moineau domestique	*Passer domesticus*	*	LC	Art. 3	LC	VU	*	x	x	Faible
Tarier pâtre	*Saxicola rubicola*	*	LC	Art. 3	NT	VU	*		x	Modéré
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*	*	VU	*	VU	EN	*	x		Modéré

Liste rouge : LC : Préoccupation mineure / NT : quasi menacée / VU : vulnérable / EN : en danger/ DD : Données insuffisantes / NA : Non applicable
PN : Protection Nationale, Art 3 : protection de l'espèce uniquement
DO An I : espèce classée à l'annexe I de la Directive oiseau
DZ : espèce déterminante de ZNIEFF en région Ile-de-France

- Avifaune en période de migration

17 espèces d'oiseaux ont été observées lors de la prospection faunistique pour cette période. Parmi ces espèces, 8 sont protégées au niveau national et une est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Seule la cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) est espèce patrimoniale. La liste des espèces recensées ainsi que leur statut de protection et de conservation est présentée dans le tableau ci-après. Les autres espèces sont caractérisées par un enjeu non significatif à faible.

Tableau 13 : Oiseaux recensés en période de migration sur la zone d'étude

Taxonomie		Statut Europe		Statut National		Statut Régional		Zone d'étude		Enjeu
Nom français	Nom latin	DO	LRE	PN	LRN	LRR	DZ	Ball Trap	BA 217	
Cigogne blanche	*Ciconia ciconia*	An. I	*	Art. 3	NA.d	*	*		x	Faible

PN : Protection Nationale / Art 3 : protection de l'espèce uniquement
DO An I : espèce classée à l'annexe I de la Directive oiseau
Liste rouge : NA : non applicable / DD : Données insuffisantes

➔ **L'enjeu pour l'avifaune en période de reproduction est considéré comme modéré.**
➔ **L'enjeu pour l'avifaune en période de migration est considéré comme faible.**

- **Mammifères terrestres :** 4 espèces de mammifères terrestres ont été observées. Ils ne sont pas protégés et sont communs en France métropolitaine, aucune n'est patrimoniale.

➔ **L'enjeu pour le groupe des mammifères terrestres est non significatif.**

- **Chiroptères :** Aucun arbre ni aucune grotte ou abri souterrain pouvant accueillir une colonie ou des individus de chauves-souris n'a été repéré. Les arbres des abords du périmètre ne présentent aucune cavité ou fissure pouvant accueillir une colonie de chauve-souris. Les 2 espèces de chiroptères observées sont considérées comme patrimoniales. Sont retenus un enjeu modéré pour la Noctule commune et un enjeu faible pour la Pipistrelle commune.

  La zone d'étude est utilisée par ce cortège chiroptérologique pour la chasse et la recherche de nourriture. Les espèces sont guidées par les haies qui constituent une zone de chasse pour les chiroptères

Un enjeu faible est retenu pour le groupe des chiroptères en raison de l'utilisation des haies comme zone d'alimentation mais l'absence de gites pour ces espèces. L'enjeu pour ce groupe n'est pas supérieur à celui identifié initialement.

Deux des trois espèces identifiées lors des prospections précédentes ont été réidentifiées. Il s'agit de la noctule commune (*Nyctalus noctula*) et de la pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*).

- **Insectes :**
  - ✓ Aucune espèce d'odonates ont été inventoriées ;
  - ✓ 7 espèces de lépidoptères-rhopalocères ont été inventoriées mais aucune patrimoniale ;
  - ✓ 8 espèces de lépidoptères-rhopalocères ont été inventoriées dont deux espèces patrimoniales :

Tableau 14 : Espèces d'orthoptères recensées sur l'aire d'étude

Taxonomie		Statut Europe		Statut National		Statut Régional				Zone d'étude		Enjeu
Nom français	Nom latin	DH	LRE	PN	LRN	LRR	PR	DZ	Conditions DZ	Ball Trap	BA 217	
Mante religieuse	*Mantis religiosa*	*	*	*	4	LC	Art. 1	*	*		x	Faible
Œdipode turquoise	*Oedipoda caerulescens*	*	LC	*	4	LC	Art. 1	*	*	x	x	Faible

Liste rouge nationale des orthoptères : 4 : espèce non menacée, 3 : espèce menacée à surveiller
Liste rouge : LC : Préoccupation mineure
PR : Protection régionale, Art.1 : espèce protégée en Île-de-France

➔ **L'enjeu pour le groupe des insectes terrestres est faible.**

Périmètre « Mermoz » :

- **Amphibiens :** Au cours des prospections, aucune espèce d'amphibien n'a été recensée sur le secteur. Les milieux identifiés présentent une potentialité très faible d'accueil des espèces d'amphibiens, en particulier, aucun point d'eau n'est identifié.

  ➔ **L'enjeu pour le groupe des amphibiens est nul.**

- **Reptiles :** Au cours des prospections, aucune espèce de reptile n'a été recensée sur le secteur.

  ➔ **L'enjeu pour le groupe des reptiles est nul.**

- **Avifaune :** 2 espèces patrimoniales ont été recensées sur le secteur (2014/2019).

Tableau 15 : Avifaune patrimoniale nicheuse en période de reproduction sur le secteur « Mermoz »

Nom français	Nom latin	Enjeu
Bruant proyer	*Emberiza calandra*	Faible
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	Faible

- **Mammifères terrestres :** Aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le secteur.

  ➔ **L'enjeu pour le groupe des mammifères terrestres est nul.**

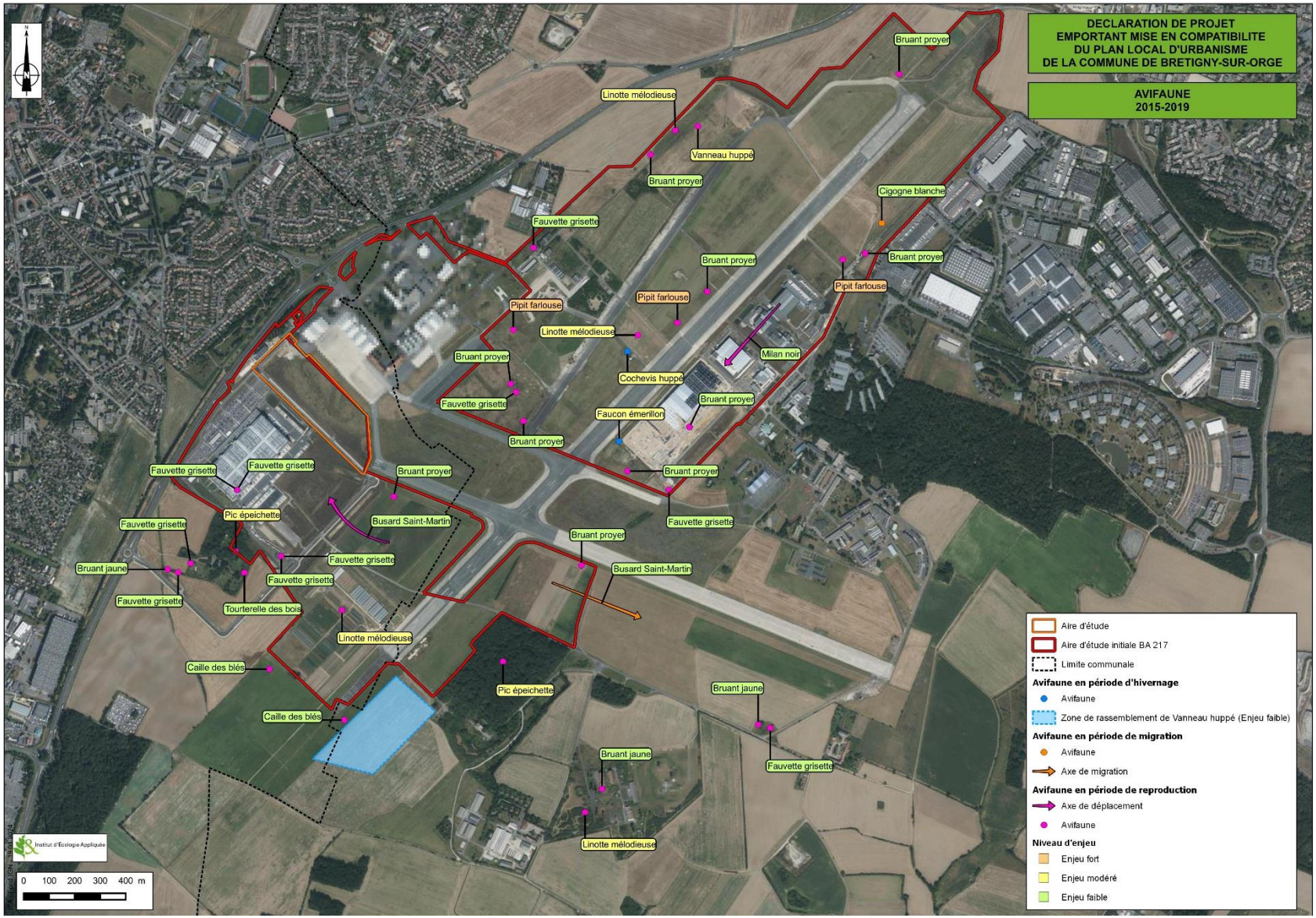
- **Chiroptères :** La Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), identifiée non loin est l'unique espèce sur le secteur. Cette espèce est la plus commune et la mieux représentée sur l'ensemble du territoire national et régional. Elle est classée quasi menacée sur les listes rouge nationale et régionale. Il s'agit d'une espèce très ubiquiste, ayant une assez grande flexibilité dans le choix de son habitat de chasse et de son gîte d'estivage. Ce dernier est presque toujours installé dans un bâtiment (combles, murs disjoints ou derrière les volets…).. L'enjeu pour cette espèce commune est faible.

Elle a été contactée dans le secteur accueillant les bâtiments au Sud entre 2015 et 2019.

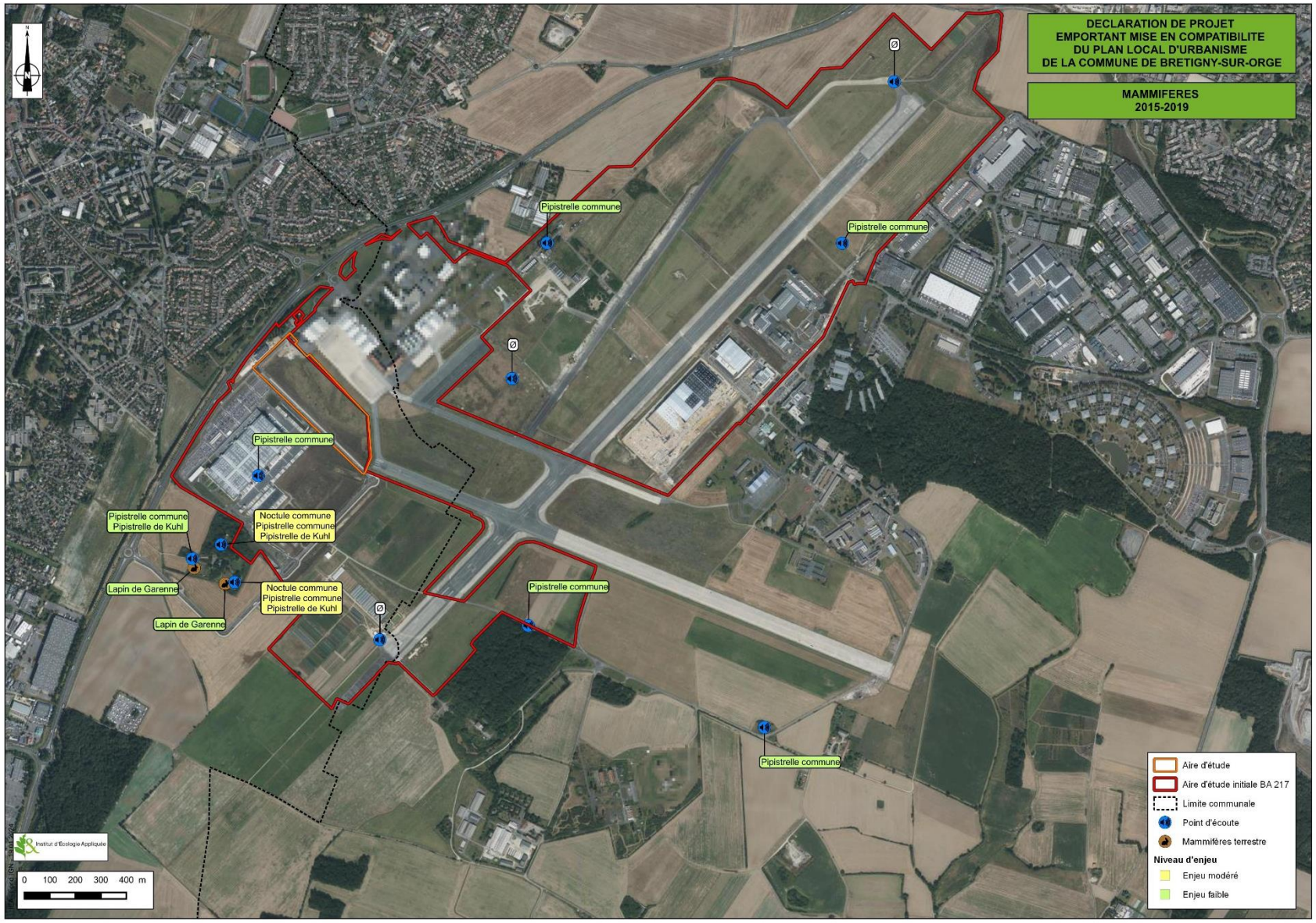
➔ **L'enjeu pour le groupe des chiroptères terrestres est faible.**

- **Insectes :** Aucune espèce patrimoniale n'a été recensée sur le secteur.

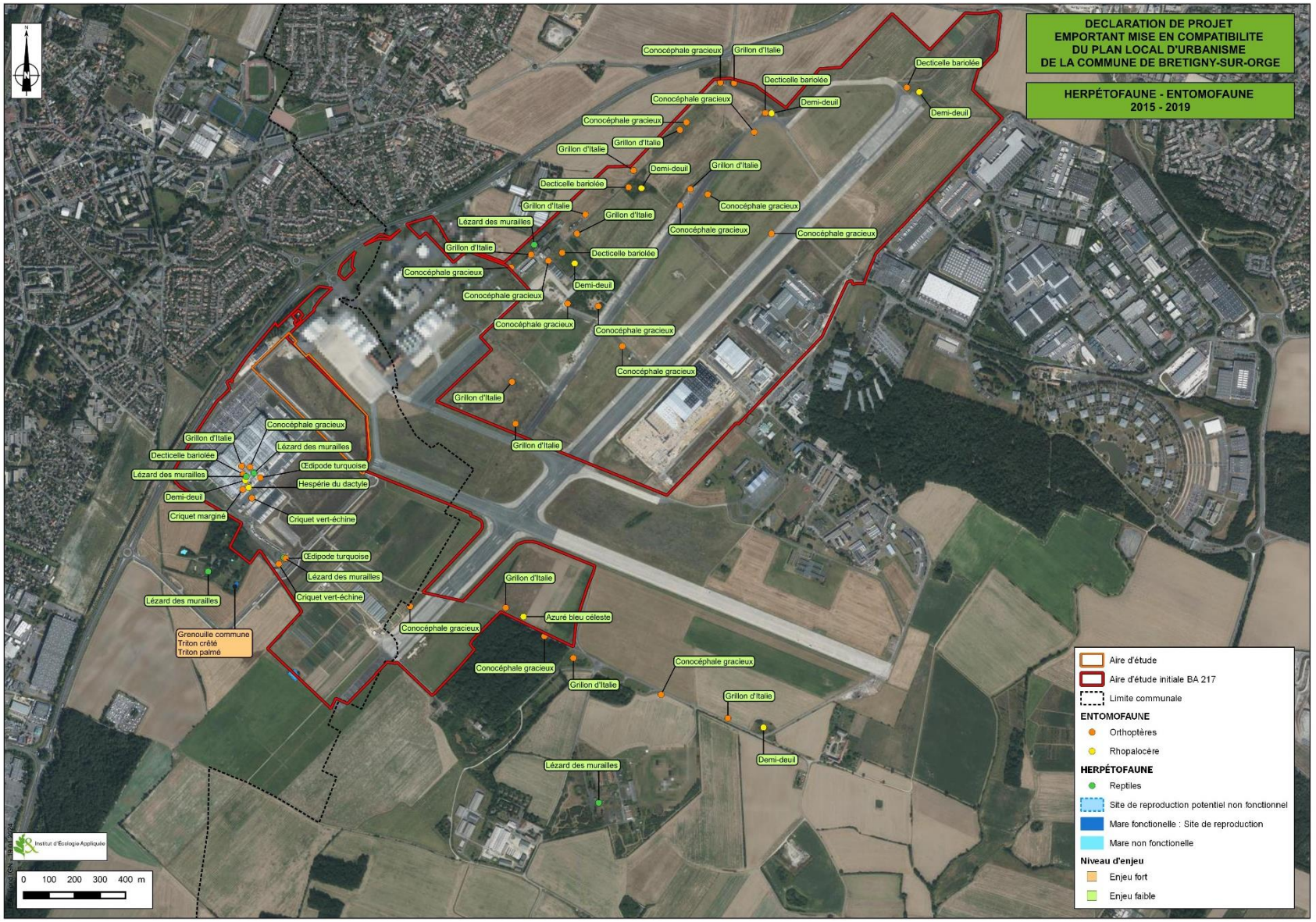
➔ **L'enjeu pour le groupe des insectes terrestres est nul.**



Carte 7 : Avifaune présente sur le périmètre de la BA217 et enjeux – Résultats des prospections 2015 à 2019 (IEA)



Carte 8 : Faune (groupe des chiroptères et mammifères terrestres) présents sur le périmètre de la BA217 – Résultats des prospections 2015 à 2019 (IEA)



Carte 9 : Entomofaune - Herpétofaune présents sur le périmètre de la BA217 – Résultats des prospections 2015 à 2019 (IEA)

Depuis les premières prospections de 2014, une artificialisation partielle de la BA217 a été menée. Ainsi, les enjeux de biodiversité établis en 2021 sont moindres que ceux identifiés initialement en 2015/2016 pour la majeure partie du périmètre de la BA217. Toutefois, les enjeux définis initialement sont conservés. A noter que le secteur « Mermoz » objet de la présente procédure n'a pas été concernée par cette artificialisation et le niveau des enjeux écologiques a peu évolué.

ENJEUX BIOLOGIQUES

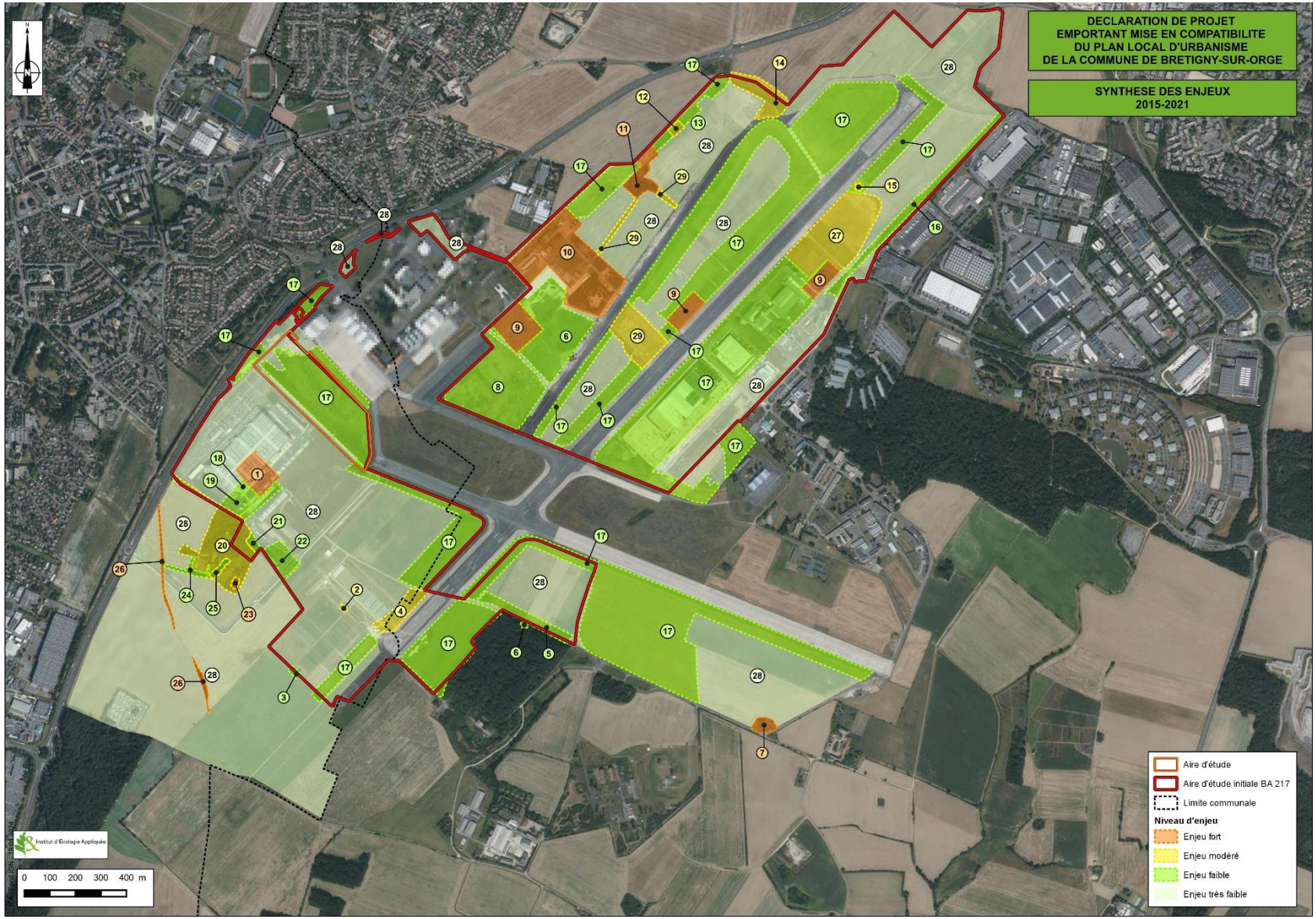
Les enjeux biologiques sont définis de manière surfacique. Chaque zone comprend une ou plusieurs espèces floristiques et ou faunistiques définies précédemment comme à enjeux. Les critères suivants sont pris en compte pour définir les zones à enjeux et leur niveau d'enjeu :

- Pour la flore, toutes les stations de plantes patrimoniales ont été intégrées dans l'analyse. Le niveau d'enjeu défini pour la zone est au minimum celui défini pour l'espèce considérée,
- Pour les habitats, aucun enjeu n'a été initialement défini. Par conséquent, ils ne sont pas pris en compte dans la définition des zones à enjeux. Néanmoins, la grande surface de prairie de fauche support d'une biodiversité ordinaire a été prise en compte,
- Pour les amphibiens, le site de reproduction identifié est pris en compte,
- Pour les reptiles, le Lézard des murailles, seule espèce patrimoniale recensée, est intégrée dans l'analyse,
- Pour les oiseaux, les zones de nidification des espèces à enjeux modéré et fort sont prises en compte. La nidification potentielle d'une espèce, le Vanneau huppé, est également prise en compte. Les espèces non nicheuses observées en alimentation (Busard Saint-Martin, Milan noir) ne sont pas intégrées à l'analyse, car elles peuvent être contactées sur l'ensemble des milieux ouverts de la BA 217 (pas de zone spécifique identifiée),
- Les chauves-souris comme les mammifères terrestres ne sont pas pris en compte; aucun enjeu d'importance n'ayant été relevé pour ces groupes.
- Pour les insectes, seules des espèces à enjeux faibles sont identifiées. Des zones à enjeux ont été définies uniquement si plusieurs espèces d'insectes ou d'autres espèces de flore ou de faune étaient localisées à proximité. Ainsi, le Conocéphale gracieux, présent sur la majeure partie de la BA 217, n'est intégré dans des zones à enjeux uniquement s'il a été localisé à proximité d'autres espèces à enjeux,

Les niveaux d'enjeux du secteur est défini en fonction de l'enjeu défini pour la ou les espèces présentes in-situ, ainsi que par le nombre d'espèces patrimoniales recensées sur le secteur.

Au total, 26 zones d'enjeux biologiques sont définies sur le périmètre de la BA217. Le secteur « Mermoz » est concerné par une zone à enjeu détaillée ci-dessus.
Cette zone d'enjeu illustre la présence potentielle d'espèce, en lien avec les espaces prairiaux et enfrichés.

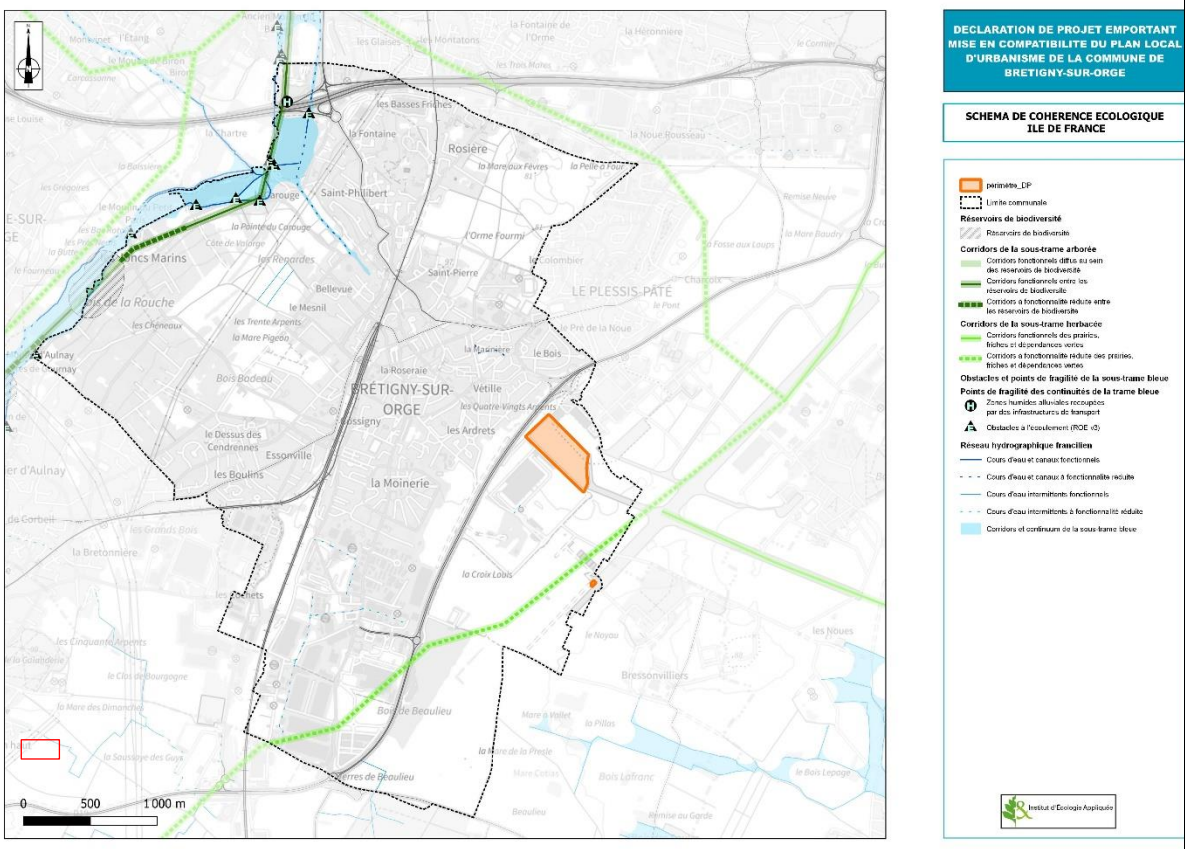
N°	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
17	Présence potentielle d'orthoptères protégés (Grillon d'Italie, Conocéphale gracieux) et patrimoniaux (Decticelle bariolée)	Faible
	Présence potentielle de Rhopalocères (papillons de jours) patrimoniaux (Demi-deuil)	
	Diversité ordinaire dans les friches rudérales herbacées en particulier pour les Orthoptères et les Rhopalocères	



Carte 10 : Enjeux biologiques présents sur le périmètre de la BA217 – Résultats des prospections 2015 à 2021 (IEA)

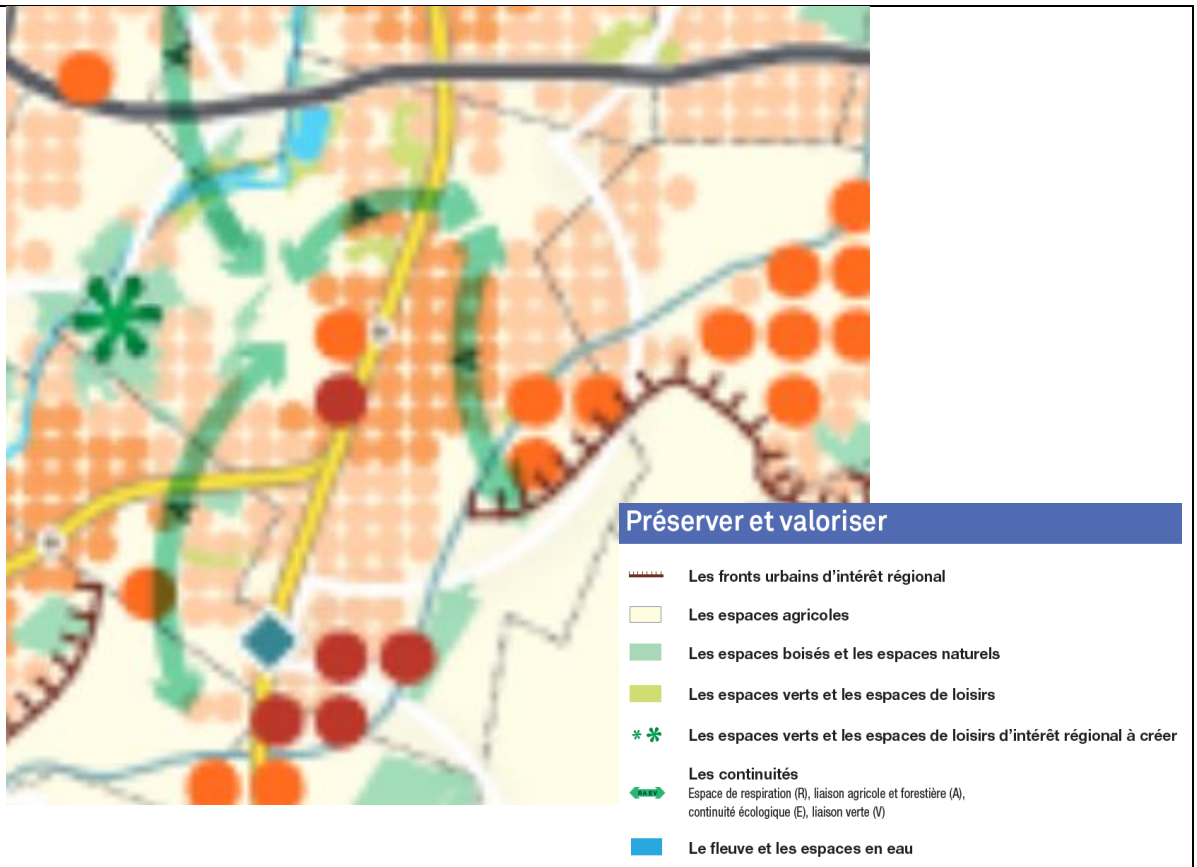
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Selon le SRCE Île-de-France, aucun corridor ou réservoir écologique n'est présent sur le site « Mermoz ». Le corridor écologique le plus proche se situe à 400 mètres au Sud. Il s'agit d'un corridor de prairies, friches et dépendances vertes. Toutefois, en raison de nombreux obstacles et fragilités (ex : RD19, N104, urbanisation de la commune de Saint-Michel-sur-Orge) sa fonctionnalité est réduite.



Carte 11 : Continuités écologiques du SRCE Île-de-France sur le territoire communal et secteur « Mermoz » (IEA)

Le SDRIF identifie quatre liaisons agricoles et forestières sur la commune de Brétigny-sur-Orge. Toutefois, aucune de ces liaisons ne concerne le secteur de projet. Le secteur Mermoz est situé au Nord du front urbain d'intérêt régional, au sein d'une zone d'urbanisation préférentielle.



Carte 12 : Continuités écologiques du SDRIF sur le territoire communal (IEA)

Le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération établit une déclinaison des continuités écologiques du SRCE Ile-de-France et du SDRIF à l'échelle intercommunale au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO – P.31). Le secteur est situé en dehors des continuités écologiques identifiées au sein du DOO du SCoT.



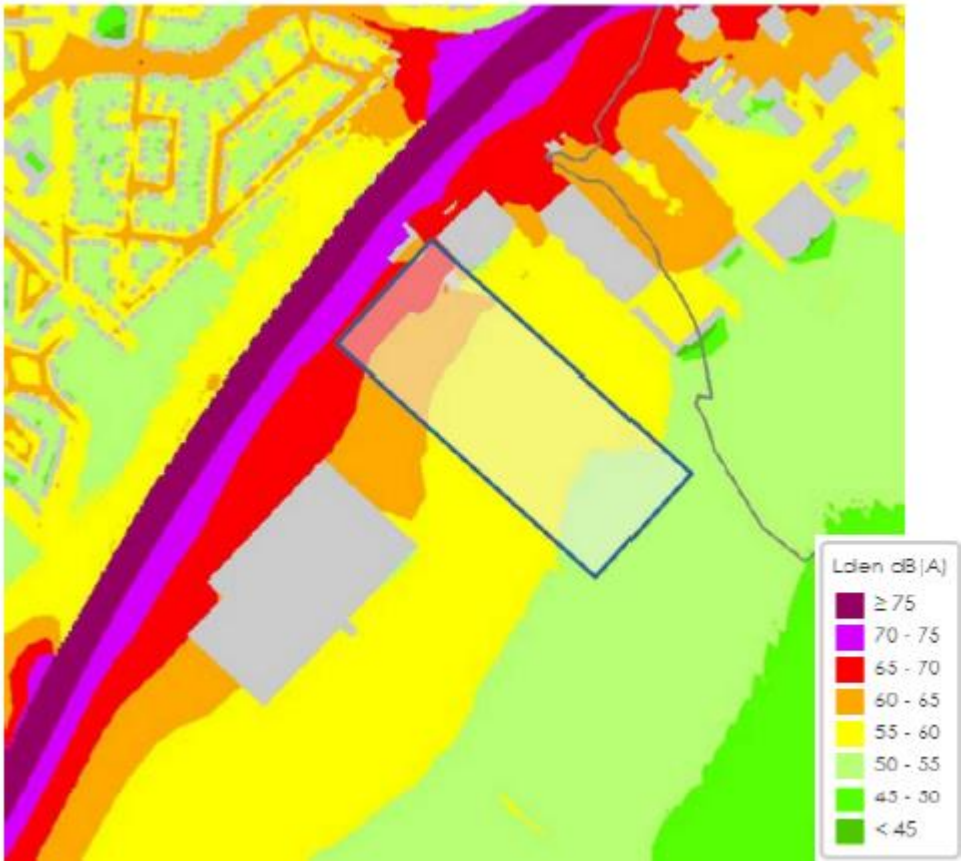


Figure 16 et 17 : Cartographies de la Trame Verte et Bleue du territoire intercommunal avec un zoom sur la commune de Brétigny-sur-Orge (DOO du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération)

AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	
Milieux naturels	Secteur non inclus au sein d'un périmètre de reconnaissance environnementale (site Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, etc.). Les sites Natura 2000 recensés à moins de 10 km sont : - FR1100805 « *Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne* » - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ; - FR1110102 « *Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte* » - Zone de Protection Spéciale (ZPS)
Paysages (Patrimoines naturel et bâti)	- Le secteur ne comporte pas d'éléments paysagers remarquables majeurs (ex : monument historique) ou inscrits au sein d'un périmètre de protection pour motif paysager. - Bien que visible depuis plusieurs points extérieurs du fait du relief plan, notamment depuis la RD19 (axe très fréquenté), une haie arbustive et un bâtiment sont déjà implantés entre la RD 19 et le secteur. Ainsi, les vues directes sont réduites. - Un cône de vue remarquable sur le grand paysage depuis la RD19 en direction du Sud est identifié sur le secteur et signalé au sein de la cartographie synthétique de l'axe n°1 du PADD du SCoT. - Le secteur comporte un patrimoine architectural et infrastructurel hérité de l'histoire aéronautique (voir Figure 19 ci-après). - Sur l'échelle de la BA217, un paysage de transition, entre les milieux périurbains adjacents composés de tissus résidentiels et de tissus industriels, et le milieu rural. Ce paysage est concomitant et relatif à la grande figure horizontale des sols historiques de la Base 217 et des architectures militaires existantes dont la valeur patrimoniale, les qualités plastiques et spatiales en font un des piliers du projet de reconversion. - 7 bâtiments marquent le paysage de la base : • le premier entrepôt d'Amazon (ORY4) au Sud côté Brétigny, • les quatre premiers bâtiments industriels du secteur « extension de la Tremblaie » à l'Ouest : East Balt et Steff (usine de production de petits pains) et Bollig & Kemper (usine de fabrication de peinture pour automobile) en cours de construction, Prêt A Manger (plateforme tri pour le groupe PRET A MANGER), Parcolog (logistique pharmaceutique) en cours de finalisation. • le bâtiment Modul'Air en bordure de RD19, • les serres du pôle d'agriculture biologique.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"> 
Photo 1 : Le bâtiment Modul'Air vue depuis la parcelle ZAE Mermoz</td></tr>
<tr><td>Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces</td><td colspan="2">- Secteur de densification venant fermer l'enveloppe urbaine existante et vierge de construction.
-Aux alentours, des terrains essentiellement cultivés temporairement mais avec présence des anciennes structures et infrastructures de l'ex-base aérienne (pistes, géode…)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Eau</td><td>Réseau hydrographique</td><td>Aucun cours d'eau ni plan d'eau sur le secteur ou en limite.</td></tr>
<tr><td>Ressource en eau</td><td>- Aquifère permanent « Formation des Calcaires de Brie » (3 - 4 m de profondeur) soutenu par la formation imperméable « des Argiles vertes sous-jacentes »
- Classé en ZRE pour les nappes de Beauce et de l'Albien</td></tr>
<tr><td>Eau potable</td><td>- Non inclus dans un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable, AAC et non associé à un captage prioritaire ;
- Eau d'alimentation souterraine conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (année 2023) ;
- Bonne capacité d'approvisionnement en eau potable (Seine) et possibilité de compléments identifié (nappe du Champigny) ;
- Rendement du réseau conforme (> 84 % en 2021).</td></tr>
<tr><td>Assainissement</td><td>- Station de traitement Paris Seine-Amont conforme en performance et en équipement en 2021 ;
- Station de traitement Paris Seine-Amont en 2021 : 2 800 425 EH (charges entrantes) / 3 600 000 (capacité nominale).</td></tr>
<tr><td>Eaux pluviales</td><td>- Inclus dans le bassin versant topographique nommé « Essonne du confluent de la Juine (exclu) » et plus</td></tr>
</table>

		précisément dans le bassin versant hydrographique du Blutin (voir Figure 21 et Figure 22 ci-après) ; - Perméabilité de surface suffisante pour infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la pluie vicennale (études de perméabilité 2014) ; - Perméabilité moyenne (études de perméabilité 2020).
	Masses d'eau	- Superficielle : FRHR96-F4592000 : « Ru de Misery » ; ➔ Bon état chimique et état écologique mauvais – Pressions 2027 : Macropolluants ponctuels, Nitrates diffus, Phytosanitaires diffus et hydromorphologie. - Souterraine : FRGG092 *« Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce de Beauce »* (niveau 1) et FRHG218 *« Albien-néocomien captif »* (niveau 2) ; ➔ Bon état chimique et quantitatif pour FRGG092.
Risques naturels	- Aléa modéré au risque de retrait-gonflement des argiles ; - Moyennement sensible au risque de remontées de nappe (voir Figure 24 ci-après) ; - Sujet à des ruissellements ; - Hors Plan de Prévention des Risques Naturels.	
Risques technologiques et industriels	- Aucun site ICPE, à fortiori site SEVESO ; - Aucun PPRT ; - Aucune canalisation de transport de matières dangereuses (voir Figure 25 ci-après) ; -Absence de risque pyrotechnique (voir Figure 26 ci-après).	
Pollutions (eau / sols / lumineuse)	- Classé en zone vulnérable aux nitrates ; - Aucun site BASOL ni BASIAS mais un site BASIAS à proximité (Shell) ; - Etude sur la pollution de sols menée par SOLPOL concluant que « les terrains étaient compatibles avec les usages projetés » ; - Selon la campagne de mesure menée par GINGER BURGEAP sur l'ensemble de la BA217, les concentrations en NO2 et de benzène ne dépassent pas la valeur règlementaire en point 15 (le plus proche du secteur Mermoz) ; - Pollution lumineuse générée : Faible ; - Pollution lumineuse : Elevée.	
Circulation et desserte	-Inclus dans le PDUIF et dans Le schéma cadre des mobilités de l'Essonne 2017-2021 ; - Un Plan Local de Déplacements de la Communauté de Communes Val d'Essonne a été approuvé par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2007 ; -Secteur desservi par la D19 et maillé par la D26, la D31 et la D312 ; -Deux lignes de RER, la C et la D ;	

	-Un trafic à l'heure de pointe du matin entre 2400 et 2500 véhicules et le soir entre 1700 et 1750 véhicules selon les comptages de l'étude d'impact ;
Nuisances	Impacté par la proximité de la RD19, voie classée à grande circulation (75 m) et recensée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (catégorie 2 : 250 m) ; Selon la simulation de l'état initial (2019) sous la forme de cartes d'isophones à 4 m de hauteur permettant la visualisation rapide des niveaux de bruit pour les périodes réglementaires diurne (6 h – 22 h) le secteur Mermoz est concerné par une ambiance sonore comprise entre 45 et 55 dB(A)  *Figure 18 : Extraits de la carte Bruitparif sur Mermoz (Bruitparif-Avis Mrae)*
Énergie / Air	- Aucune production d'énergie renouvelable ; - Aucun établissement recensées aux émissions polluantes mais un à proximité : Amazon France Logistique ; - Hors zone favorable au développement de l'éolien.

Sont présentés ci-dessous des éléments cartographiques illustrant certains enjeux présentés dans le tableau ci-dessus.

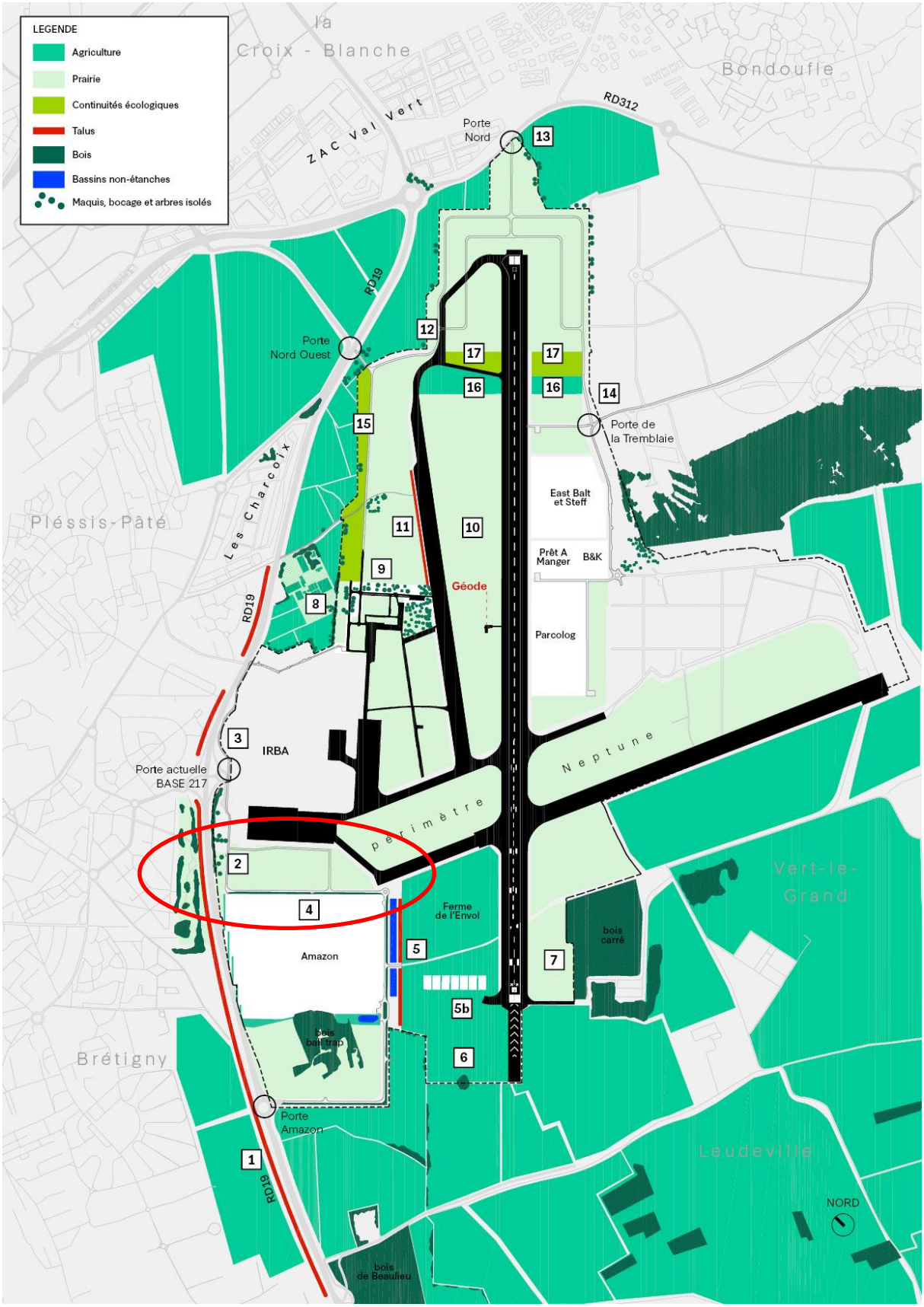


Figure 19 : Plan de localisation des éléments de paysage existants, janvier 2022 (AUC)



Figure 20 : Extrait du plan guide V2

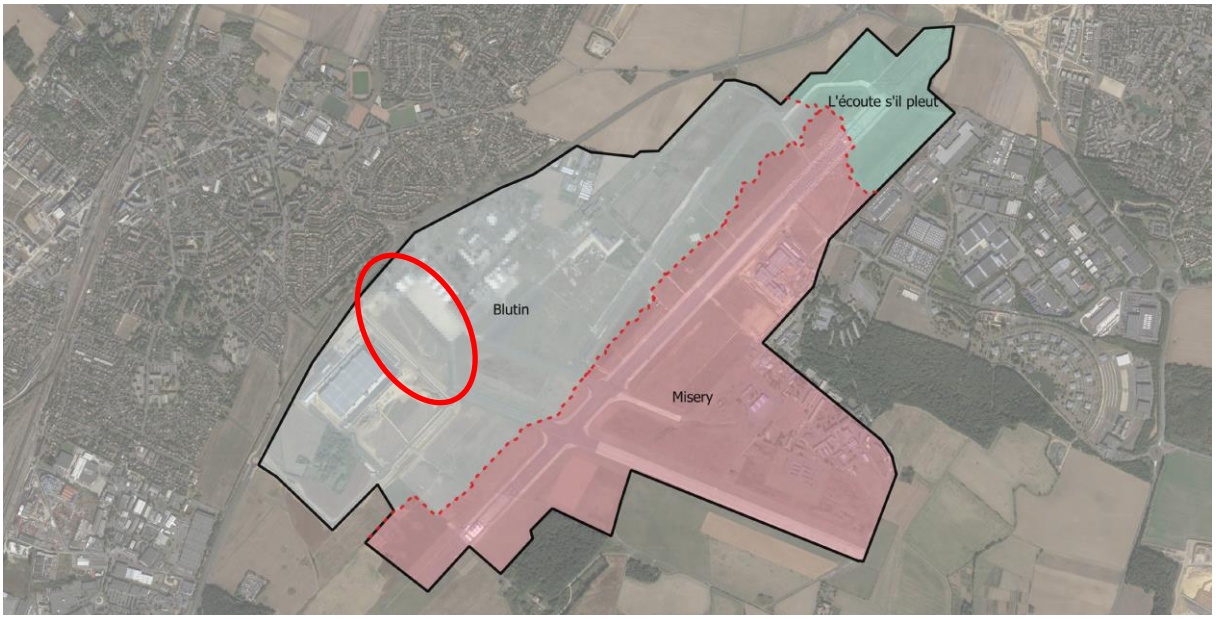


Figure 21 : Délimitation des bassins versants existants selon les levés topographiques de terrain (ATM)

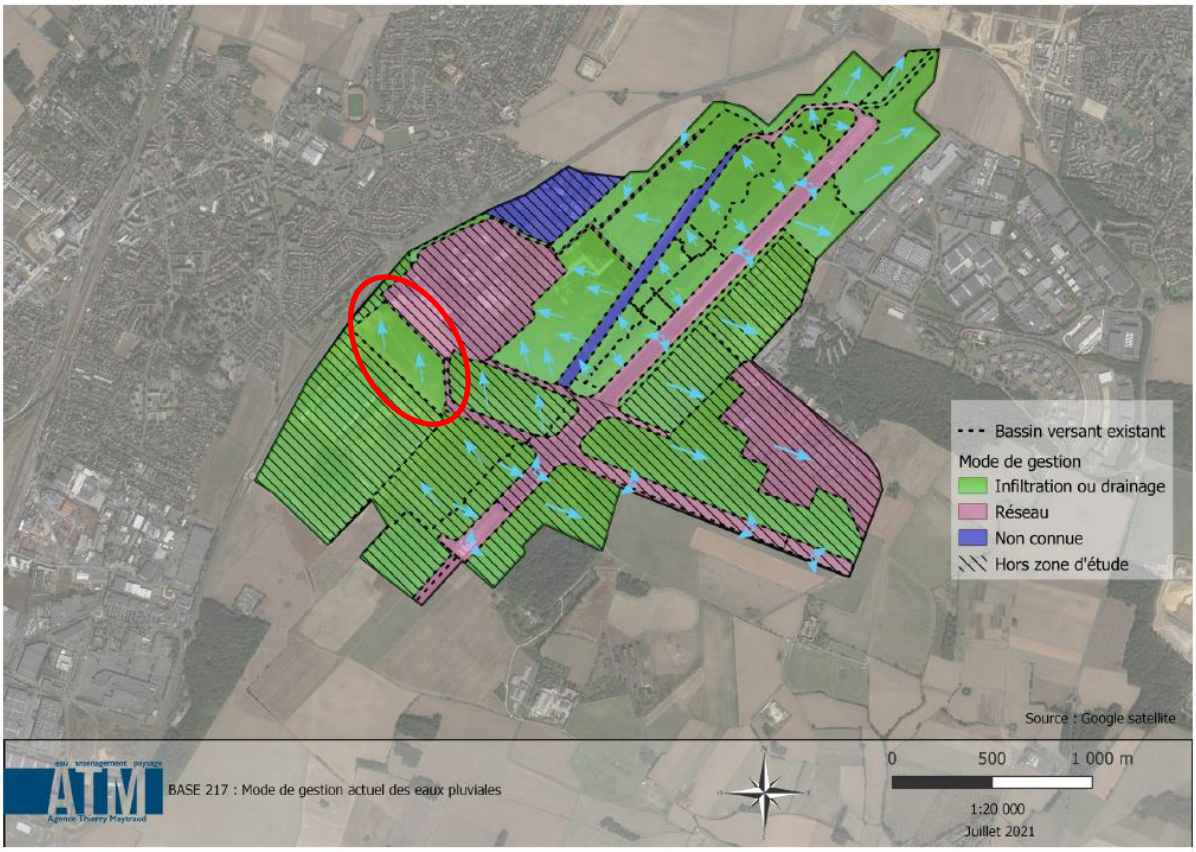


Figure 22 : Découpage des sous-bassins versants existants (ATM)

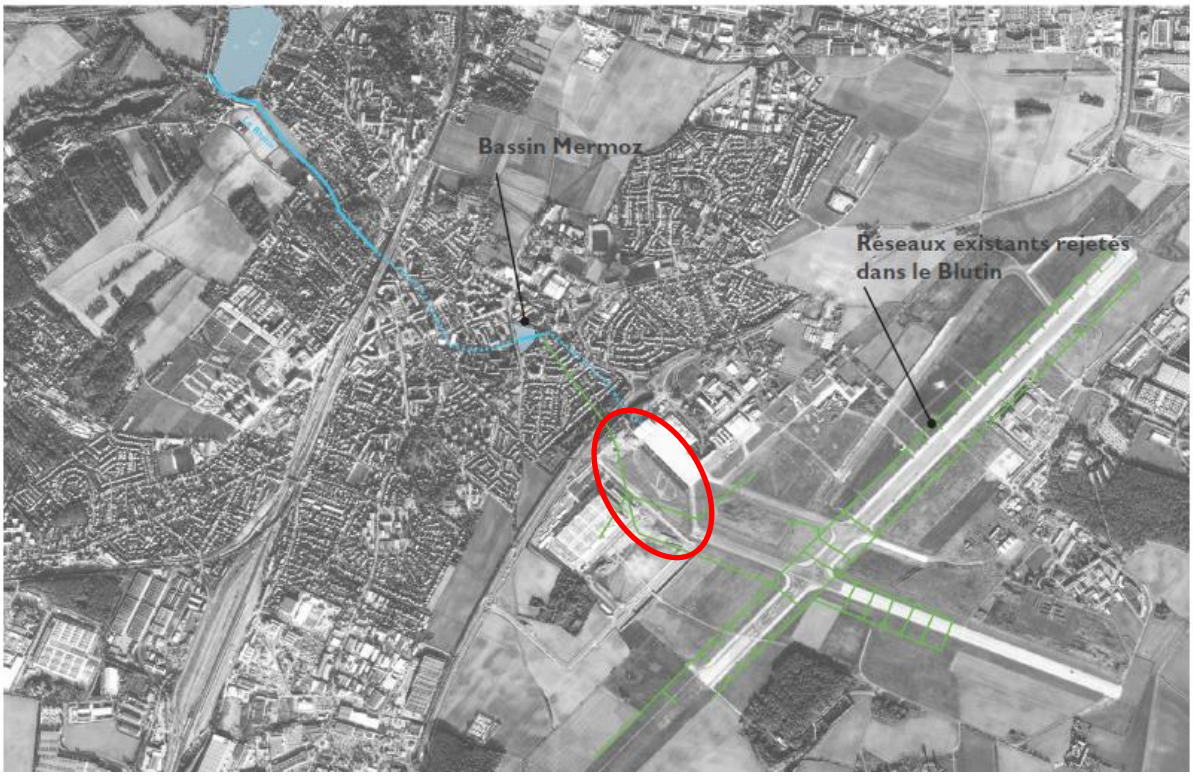


Figure 23 : Réseau de collecte des eaux pluviales existant (ATM, SGEP)

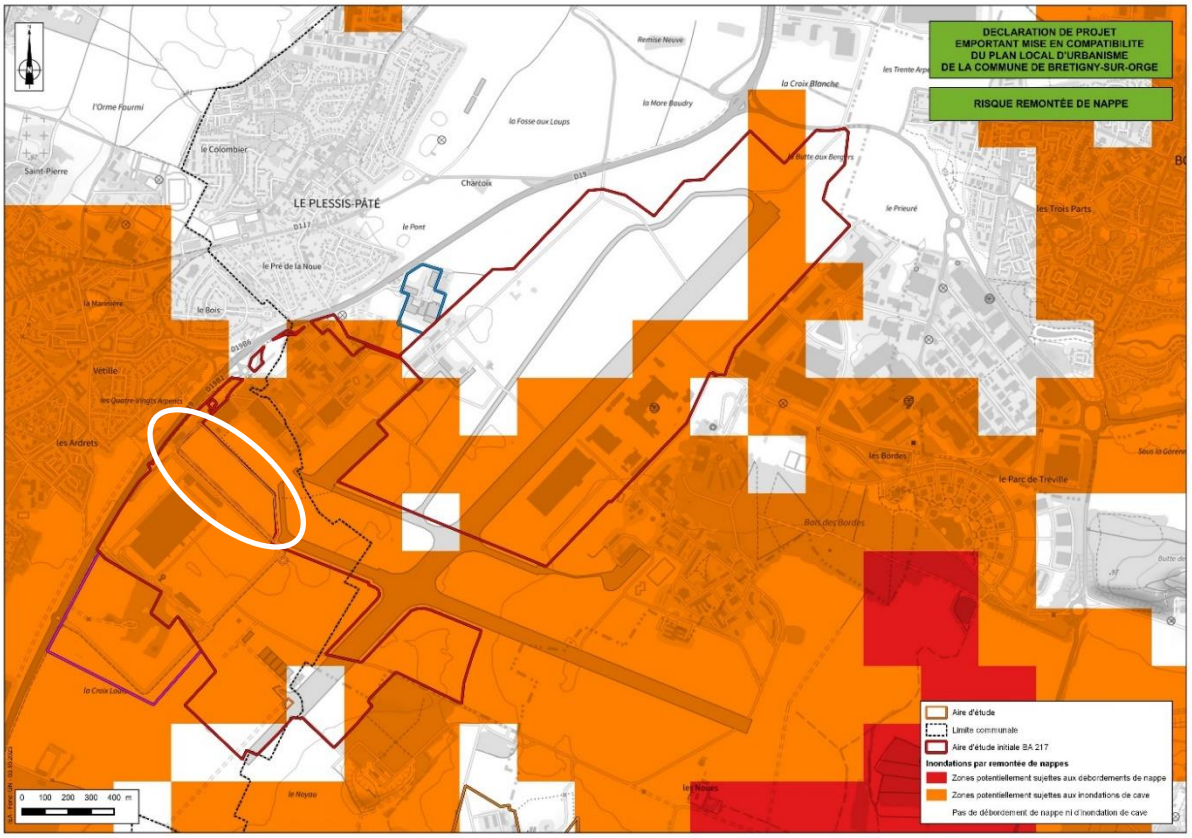


Figure 24 : Risques de remontées de nappe (BRGM)

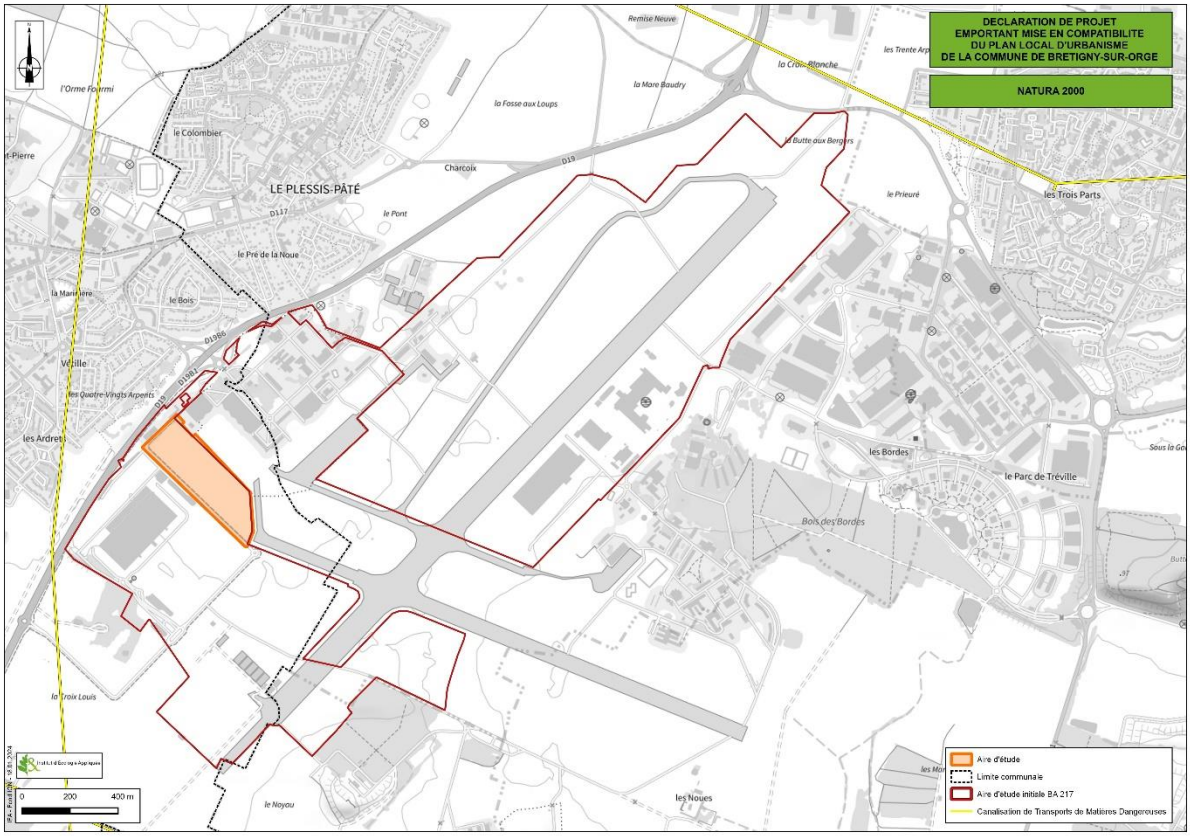


Figure 25 : Canalisations de transport de matières dangereuses (Géorisques)

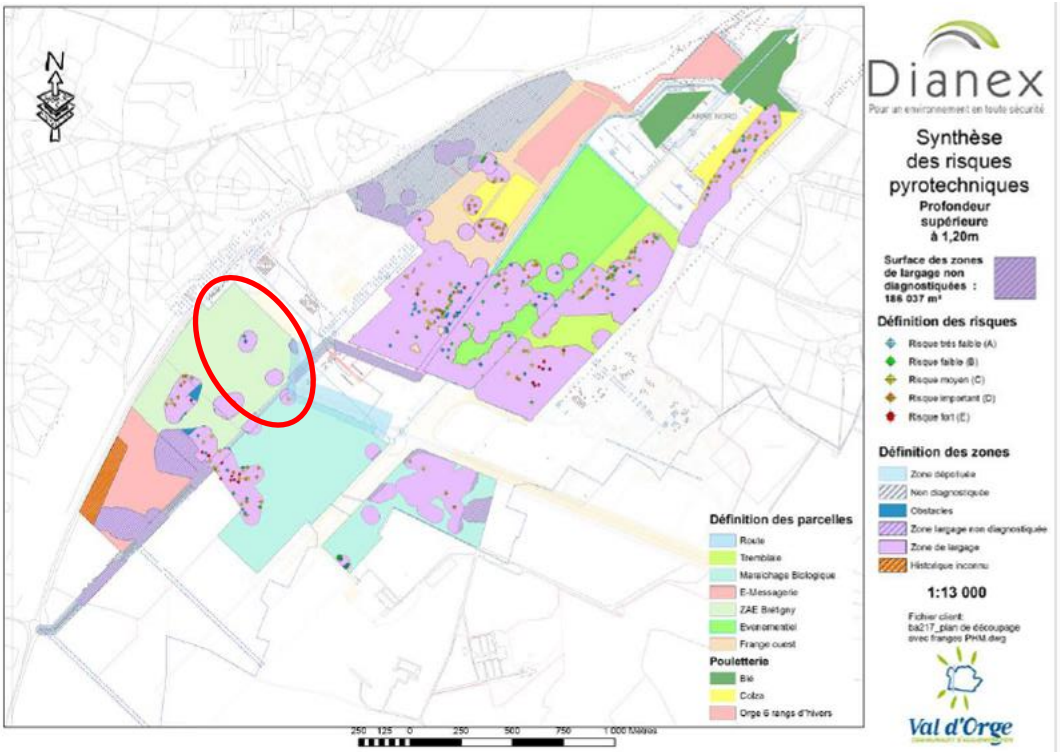


Figure 26 : Synthèse des risques pyrotechniques relatifs aux cibles dont la profondeur est supérieure à 120 cm (DIANEX)



Figure 27 : Trafic à l'heure de pointe du matin en semaine

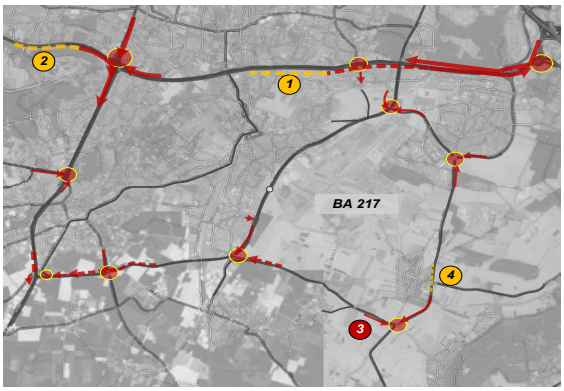


Figure 28 : Trafic à l'heure de pointe du soir en semaine

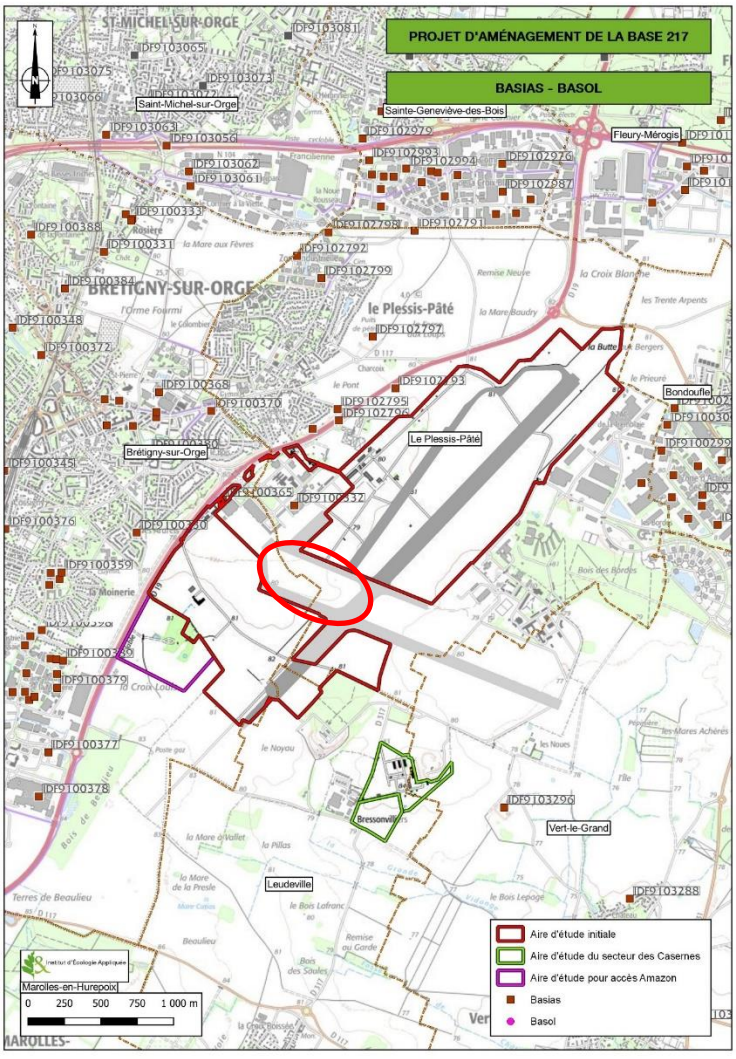


Figure 29 : Localisation des sites BASIAS et BASOL (BRGM) -2021

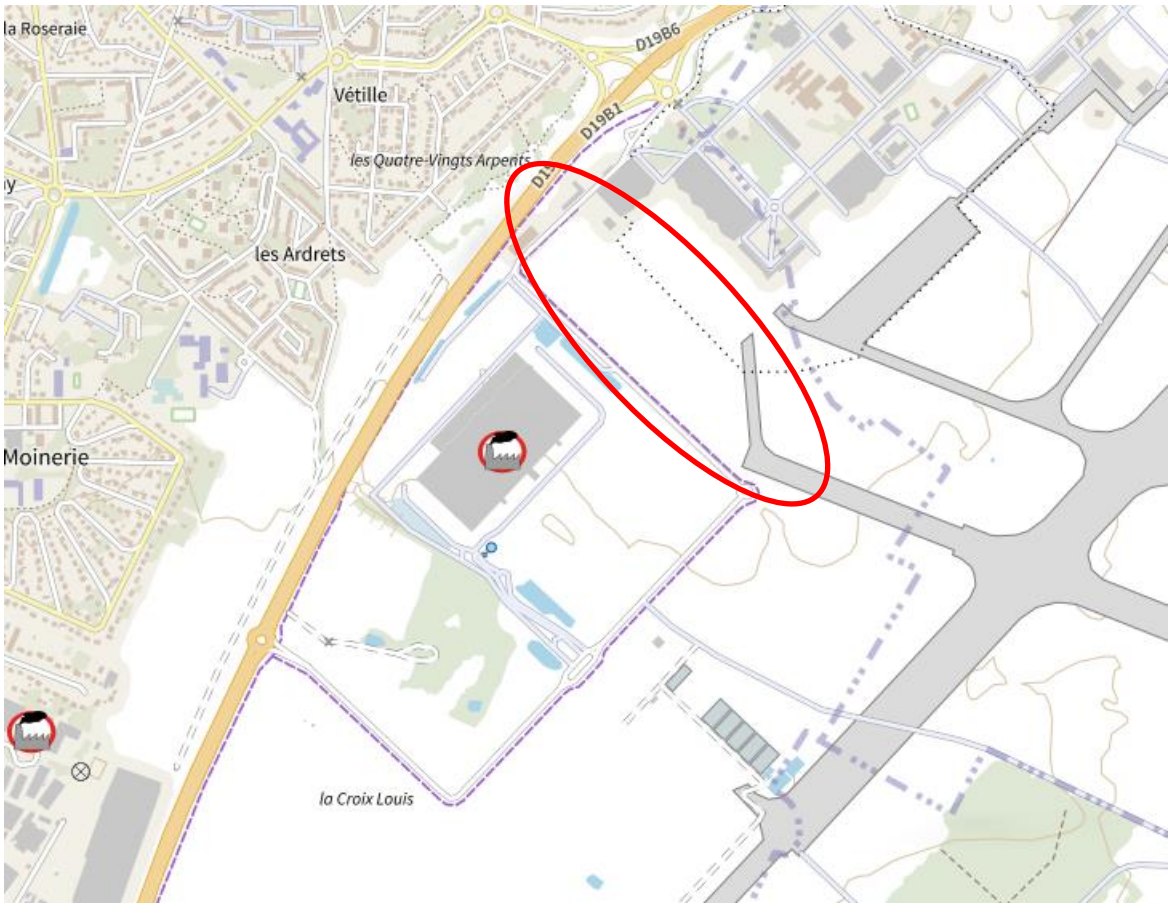


Figure 30 : Extrait du registre français des émissions polluantes (BRGM)

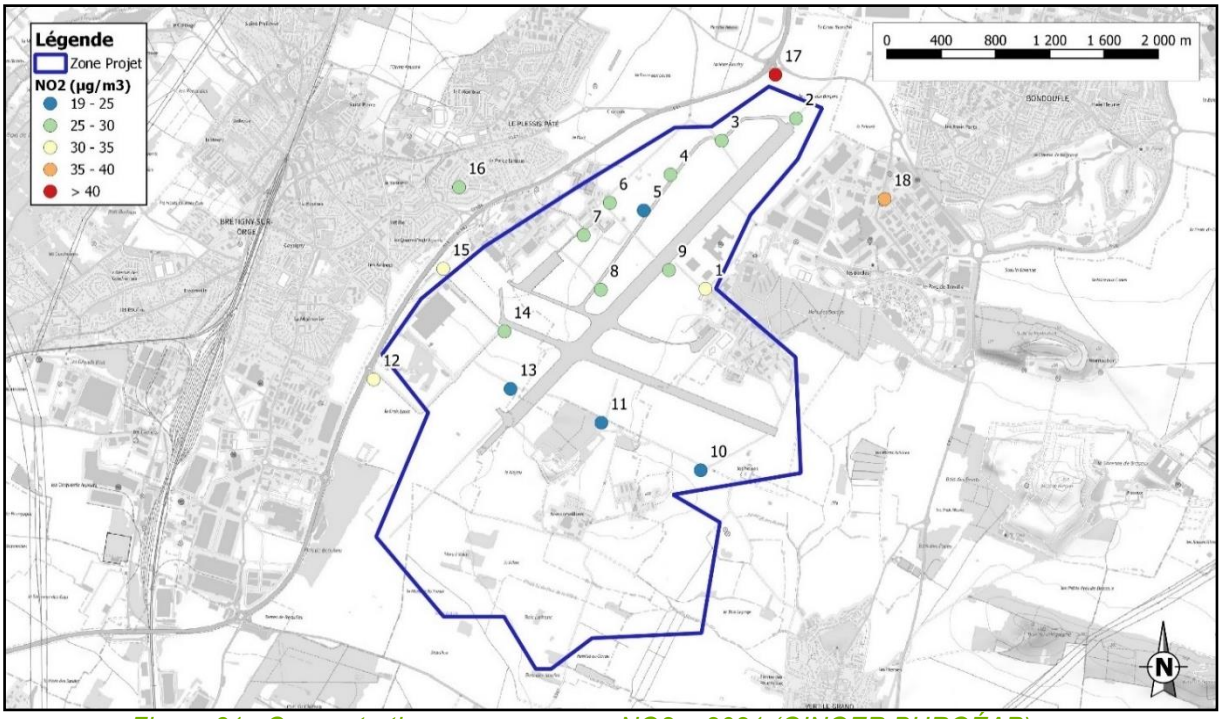


Figure 31 : Concentrations moyennes en NO2 – 2021 (GINGER BURGÉAP)

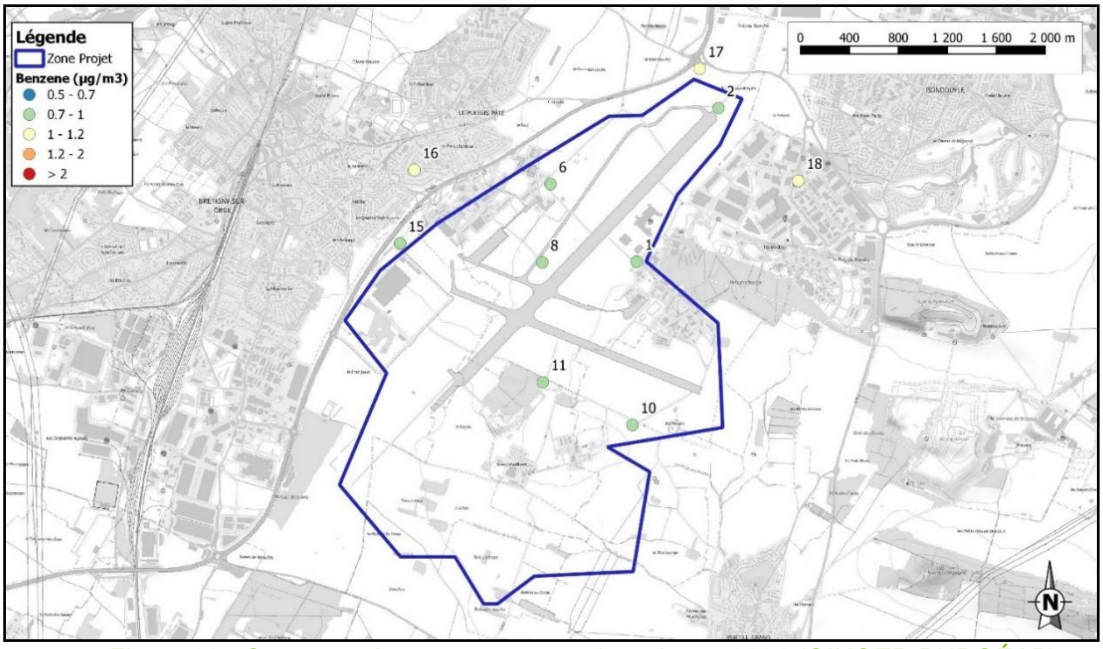


Figure 32 : Concentrations moyennes en benzène – 2021 (GINGER BURGÉAP)

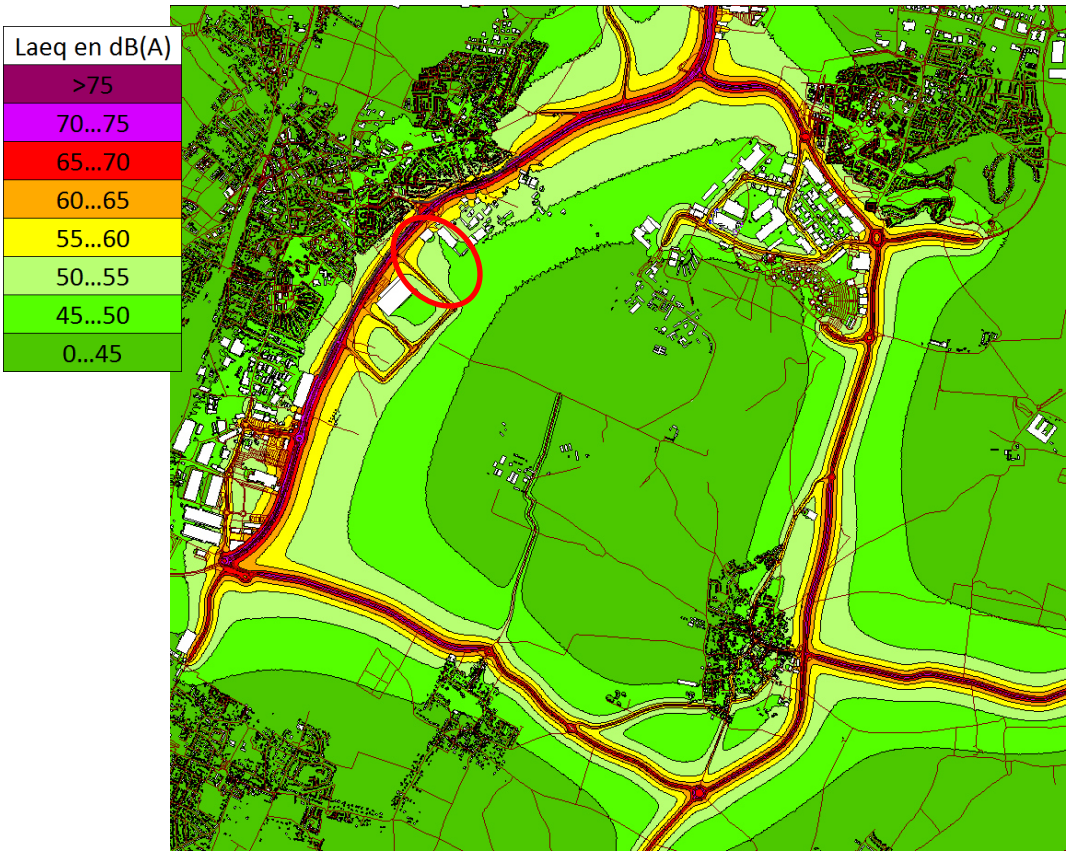


Figure 33 : Niveaux sonores à 4 m de hauteur – Situation initiale (2019) – Période diurne (6h–22h) (ACOUSTB)

III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT

L'évolution probable de l'environnement du périmètre du projet dans la perspective d'un scénario "au fil de l'eau" suppose que l'on étudie, à partir de l'état initial de l'environnement décrit au paragraphe précédent, l'évolution de l'environnement en l'absence du projet, c'est-à-dire tel que le PLU en vigueur le prévoit.

Pour rappel, le secteur « Mermoz » est occupé par une friche rudérale herbacée. Cet habitat est détaillé ci-après :

Tableau 16 : Habitat présent sur le périmètre « Mermoz » en 2023

Code Corine Biotopes.	Code EUNIS	Nom de l'habitat
87.2	E5.12	Friche rudérale herbacée

On rappelle également qu'aucun enjeu biologique significatif lié à cet habitat n'est retenu pour le secteur objet de la présente procédure. De plus, aucune espèce patrimoniale floristique n'a été recensée. Toutefois, 2 oiseaux patrimoniaux ont été observés :

Tableau 17 : Avifaune patrimoniale sur le secteur « Mermoz »

Nom français	Nom latin	Enjeu
Bruant proyer	*Emberiza calandra*	Faible
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	Faible

Le périmètre du secteur « Mermoz » est actuellement inscrit au PLU en vigueur en zone à urbaniser (AU). Pour rappel, la zone AU du PLU de Brétigny-sur-Orge autorise sous conditions « les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ».

Habitats	Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU modifié	Évolution tendancielle
Friche rudérale herbacée	AU/Ab	UM/UVI/Ulm	Cet habitat anthropisé s'engage, à court et moyen terme, dans un processus de recolonisation du milieu perturbé. Le PLU en vigueur prévoit la possibilité de construire des bâtiments agricoles sur la majeure partie de cet habitat. La présente procédure prévoit également une urbanisation, toutefois celle-ci concerne des bâtiments à destination d'activités économiques.

Finalement, en absence de mise en compatibilité du PLU, le maintien de la friche rudérale et de l'avifaune sur le secteur dépend de la réalisation ou non de bâtiments agricoles. Le secteur « Mermoz », en s'inscrivant dans le projet d'aménagement global de la Base 217, aurait été isolé des continuités écologiques du territoire.

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'activité humaine a **nécessairement une incidence, positive ou négative, sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire, a également une incidence sur l'environnement. La présente procédure entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

S'agissant d'une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme et non d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme, l'analyse des incidences ne portent que sur les modifications apportées (incidences directes, indirectes et cumulées).

Ainsi, cette analyse doit être réalisée à partir d'une comparaison avec un scénario de référence qui n'est autre celui du PLU en vigueur. Cette comparaison doit permettre d'identifier si les modifications apportées ont d'éventuelles incidences positives, neutres et négatives.

Cette incidence peut être :

	**Positive** : Les composantes du projet d'évolution du PLU auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire par rapport au scénario de référence.
	Neutre : Les composantes du projet d'évolution du PLU n'auront soit pas d'impact sur le contexte environnemental soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
	**Négative** : Les composantes du projet d'évolution du PLU auront des incidences négatives sur le contexte environnemental du territoire par rapport au scénario de référence.

Le présent chapitre identifie l'ensemble des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge sur l'environnement. Cette analyse des incidences s'effectue en deux temps :

- analyse pour chacune des pièces modifiées du PLU (PADD, OAP, règlement écrit et règlement graphique) ;
- analyse pour chacune des thématiques environnementales définies par le code de l'environnement ;

À partir de cette analyse exhaustive, il est ainsi possible d'évaluer qu'elles sont les incidences du projet de PLU qui auront potentiellement un impact négatif sur l'environnement par rapport au scénario de référence. Il s'agit des incidences retenues qui devront faire l'objet de mesures de réduction ou à défaut de compensation. Ces mesures seront présentées dans le chapitre suivant.

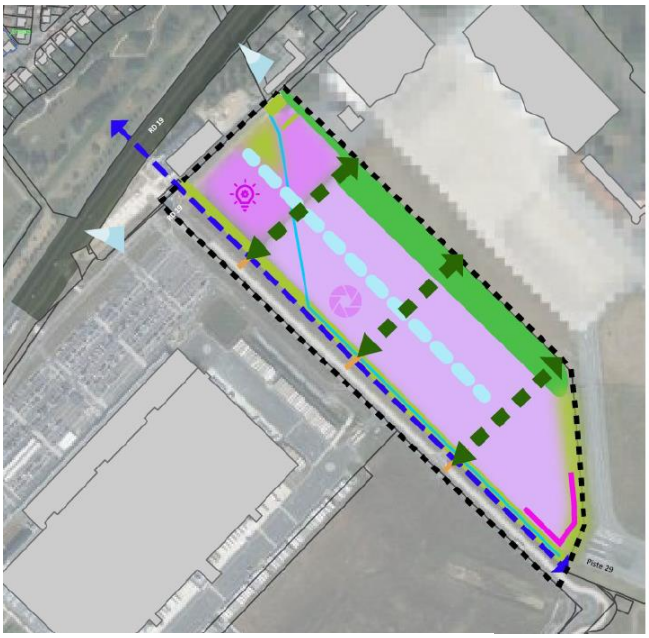
I - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PIECES DU PLU

A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La procédure de déclaration de projet n'entraine pas de modification du PADD.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La reconversion du secteur « Mermoz » du projet global de la BA217 s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une analyse de cette OAP est réalisée ci-dessous.



Périmètre de l'OAP

Desserte

Prendre en compte les activités militaires existantes

Principes d'accès routier

Permettre la réalisation d'une passerelle piétonne reliant la base aux quartiers résidentiels de Brétigny

Programmation

Réaliser un village de l'innovation avec des activités innovante, de pointe (filière Drône, R&D, nouvelles technologies...) . Tendre vers 100 emplois /ha

Programmation

Programme : environ 9000 m² Sdp en fonction de la qualité et de la nature de l'activité, cette densité pourra être revue à la hausse ou à la baisse.

Développer une zone d'activités économiques hors activités logistiques et entrepôts

Paysage

Préserver des cônes de vue sur le paysage ouvert de la base (pistes et espaces agricoles)

Marquer la façade bâtie en perspective de la piste 29

Conserver des percées visuelles dans la continuité de la trame viaire et paysagère de la base 217

Trame Verte et Bleue

Aménager des franges paysagères perméables

Mettre en valeur le cycle de l'« eau » et notamment le Blutin et la récupération des eaux de pluie

Aménager des zones de fraîcheur

Aménager un espace paysager permettant une voie d'accès perméable de sécurité

Maintenir des espaces paysagers pour la gestion des eaux de pluie en point bas du site

Figure 34 : Schéma de l'OAP Mermoz (Espace Ville)

Milieux naturels - Biodiversité	+	-Intégration d'espace paysager végétalisé créant une bande le long de la limite Nord-Est ; -Intégration d'une frange paysagère perméable en limite Sud-Ouest ; -Mise en valeur du Blutin.
Paysages	+	-Préservation des cônes de vue ; -Travail de la façade en perspective de la piste 29 ; Maintien de percées visuelles.
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	+	- Implantation de la plateforme drone Aero Drones sur un espace artificialisé ; -Implantation des locaux techniques de la filière Drone sans fondations -Phasage de la réalisation de l'aménagement ; -Maintien d'espaces paysagers plantés ; -Intégration d'un ordre de grandeur de surface de plancher.
	-	Artificialisation d'un espace de friche rudérale
Ressource en eau	+	- Mise en valeur du cycle de l'eau notamment par la récupération d'eau de pluie ; - Intégration d'espaces paysagers pour gérer les eaux pluviales en points bas.
	-	Augmentation de demande en eau potable et des volumes d'eaux usées à traiter
Risques naturels	=	Pas de modifications significatives de la situation initiale.
Risques technologiques	+	Prise en compte des activités militaires existantes.
	-	Orientations qui permettent l'accueil de diverses activités économiques potentiellement génératrices de risques technologiques supplémentaires.
Pollutions (sol / eau)	-	- Orientations qui permettent l'accueil de diverses activités économiques potentiellement génératrices de pollutions supplémentaires. - Imperméabilisation des sols augmentant la charge en polluants des eaux de ruissellement.
	+	- Intégration d'espaces paysagers pour gérer les eaux pluviales en points bas.
Nuisances sonores	-	Orientations qui permettent l'accueil de diverses activités économiques potentiellement génératrices de nuisances sonores supplémentaires.
	+	Intégration d'un espace paysager en limite Nord-Est pouvant réduire les nuisances sonores ; -Partie Sud de la parcelle Mermoz excluant le secteur de la logistique.
Santé – Cadre de vie	+	-Permet la réalisation d'une passerelle piétonne entre le secteur et le bourg ; -Création de zones de fraicheur ; -Intégration d'espaces paysagers ; -Développement visant à la création d'emploi à proximité des zones d'habitat ;
Air, énergie, climat	+	-Création d'une passerelle piétonne reliant le secteur au bourg ; -Aménagement de zones de fraicheur ; -Intégration d'un espace paysager pouvant agir en tant qu'espaces séquestrateurs de carbone.

C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Les modifications réglementaires apportées au PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge concernent aussi bien le règlement écrit que le zonage.

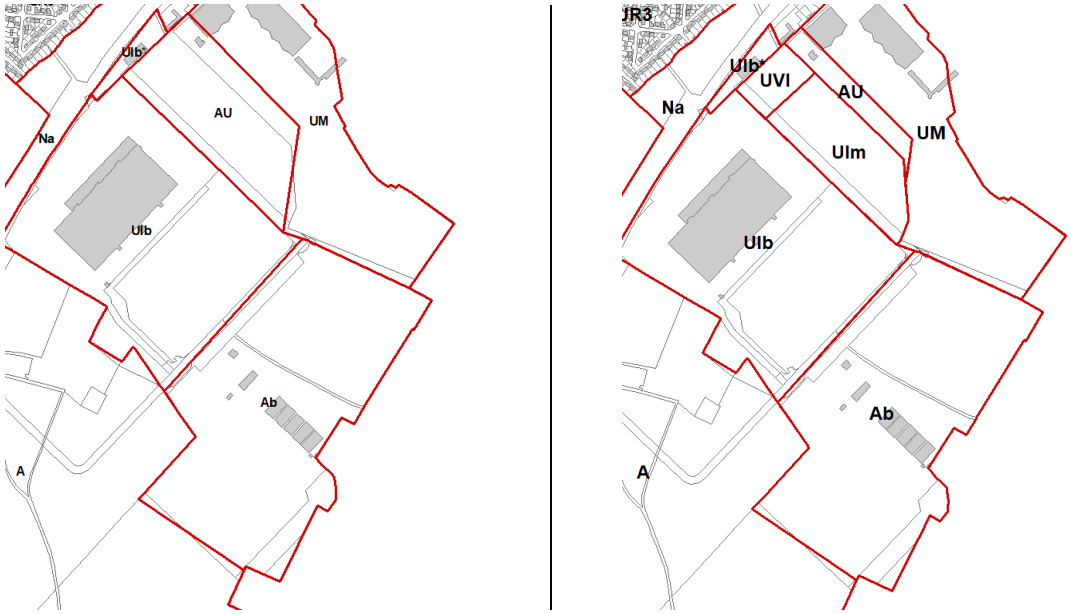


Figure 35 : Comparaison des zonages entre avant et après la déclaration de projet (Espace Ville)

Les modifications apportées portent sur les éléments suivants :

PLU en vigueur		PLU modifié	
Zonage	**Superficie**	**Zonage**	**Superficie**
AU	12	AU	2
		UVI	2,1
		Ulm	7,9
12 ha environ		**12 ha environ**	

Evolution de la superficie des zones suite à la présente procédure	
Zonage	**Superficie**
Zone urbaine	+ 10 ha
Zone à urbaniser	- 10 ha
Zone agricole	=
Zone naturelle	=

Afin de juger si les prescriptions réglementaires établies dans la cadre de la mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge sont susceptibles d'engendrer des incidences significatives sur l'environnement, leur analyse est détaillée dans les tableaux ci-dessous.

La modification du PLU vient créer deux zonages (UVI et Ulm). Au regard de l'absence de règles inscrites en AU (comme montré ci-dessus), l'analyse porte sur les impacts environnementaux des nouvelles dispositions réglementaires.

Prescriptions réglementaires	Incidence	Thématique environnementale
Zones UVI et UIm		
Interdiction des destinations d'habitat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricoles et forestières	+	Cadre de vie/Nuisances sonores/Pollutions (eau/sols)/ Risques technologiques
Intégration d'un retrait obligatoire vis-à-vis de l'axe de la canalisation	+	Risques technologiques
Intégration d'une emprise au sol maximale de 50%	+	Consommation d'espaces
Réglementation des hauteurs des contructions à 25 mètres maximum en UVI et 21 m avec élévations ponctuelles à 25 m sur 25% de l'emprise de la construction en UIm	+	Paysage
Intégration d'un minimum d'espace vert de pleine terre (30% de la surface de la parcelle) complété par des espaces perméables (toiture végétalisée, façades …)	+	Polutions (eau/sols)/Consommation d'esapce/Milieux naturels et biodiversité/ Paysage
Infiltration des eaux pluviales sur les parcelles privées jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise, régulées ou traitées selon les situations au-delà de cette occurrence de pluie. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).	+	Polutions (eau/sols)/Ressource en eau
Réglementation de l'utilisation des toitures (photovoltaïque, toiture terrasse végétalisée, stockage eau pluviale) selon l'article L.171-5 du Code de la Construction et de l'Habitat	+	Polutions (eau/sols)/Ressource en eau/Air, Climat, Energie/Milieux naturels et biodiversité
Interdiction de créer des stationnements en sous-sol parallèlement à une obligation de perméabilité des stationnements extérieurs, non compris en espace de pleine terre	+	Polutions (eau/sols)/ Risques naturels
Intégration d'éléments de production d'énergie renouvelable et de bornes électriques	+	Air, Climat, Energie
Réglementation du stationnement vélo	+	Air, Climat, Energie
Intégration des constructions dans le contexte industriel et aéroportuaire	+	Paysage

II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

A - PRESENTATION DE L'EVALUATION D'INCIDENCES

Conformément à l'article R.414-19 (1°) du Code de l'Environnement, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000 « *Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme* ». Les Plans Locaux d'Urbanisme et leurs évolutions sont donc soumis à évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000.

"*L'évaluation des incidences a pour objet de vérifier la compatibilité du programme ou du projet avec la conservation du site Natura 2000, en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat* " (DRIEE).

Cette évaluation doit permettre d'analyser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les sites Natura 2000, au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés. Les objectifs de conservation du site correspondent à l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir ces habitats naturels et ces populations d'espèces de faune et de flore sauvages dans un état favorable à leur maintien à long terme.

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement précise le contenu du dossier d'évaluation des incidences établi par le pétitionnaire, au titre de Natura 2000. L'évaluation présente successivement :

1. une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte de situation du programme ou du projet par rapport au site Natura 2000 ou au réseau des sites Natura 2000 retenus pour l'évaluation ;
2. une analyse de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces pour lesquels le ou les sites concernés ont été désignés et les objectifs de conservation identifiés dans les documents d'objectifs établis pour ces sites ;
3. une analyse démontrant si le programme ou projet seul ou, le cas échéant, en conjugaison avec d'autres programmes ou projets, a ou non des effets directs ou indirects, temporaires ou permanents, sur l'état de conservation des habitats et des espèces pour lesquels les sites ont été désignés ;
4. les mesures envisagées, le cas échéant, par le pétitionnaire pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables du programme ou projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du ou des sites concernés, pendant ou après sa réalisation, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
5. une conclusion sur l'atteinte portée ou non par le projet ou le programme à l'intégrité du site Natura 2000.

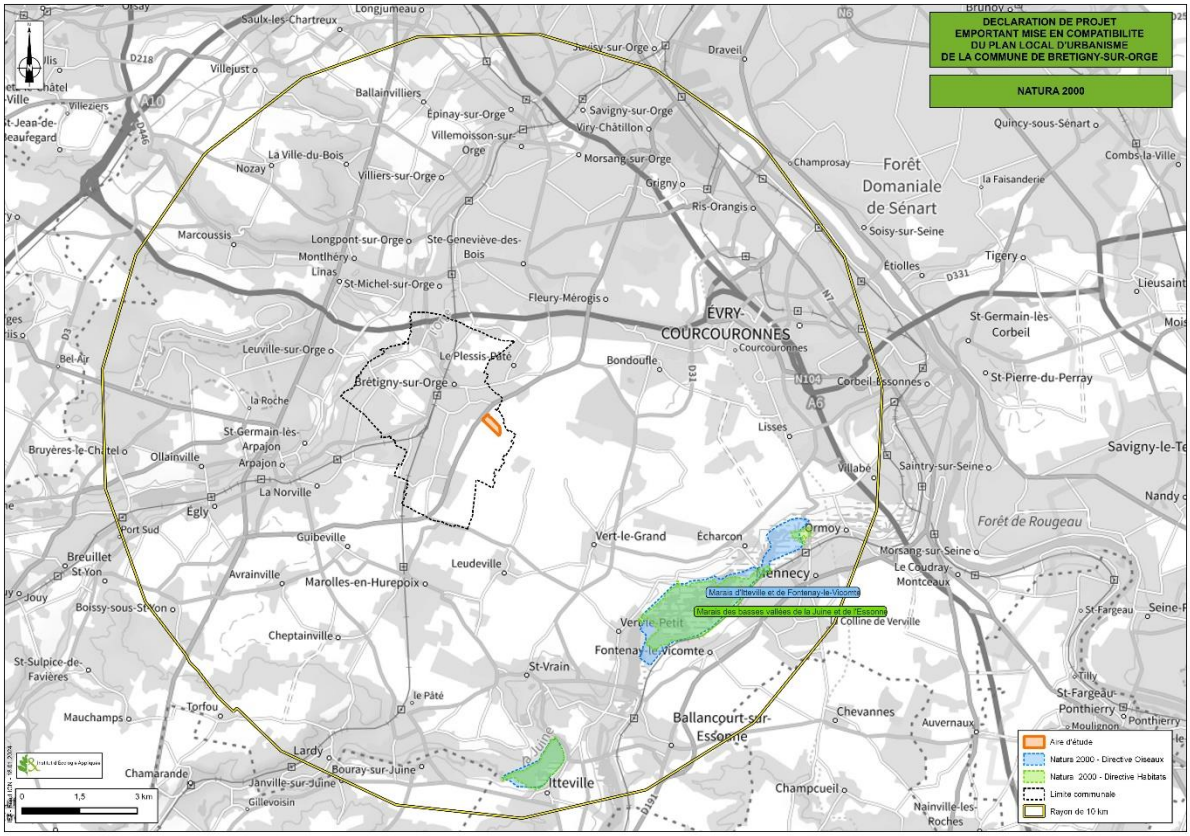
L'évaluation des incidences Natura 2000 est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 concernés. L'évaluation des incidences ne doit étudier une composante environnementale que dans la mesure où des impacts de l'application du PLU sur celle-ci entraîne des répercussions sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation des incidences doit, de plus, être proportionnée à la nature et à l'importance du document d'urbanisme considéré. Ainsi, la précision du diagnostic (état initial) et l'importance des mesures d'évitement et des mesures de réduction d'impact, doivent être adaptées aux incidences potentielles sur les sites du Réseau Natura 2000 et aux enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié leur désignation.

B - SITES NATURA 2000 RETENUS

Pour rappel, le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000. Toutefois, d'autres sites Natura 2000 sont recensés à proximité du territoire communal. Au regard des composantes du projet de mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge, des caractéristiques environnementales du territoire communal (ex : caractère peu boisé, absence de réseau hydrographique, etc.), des habitats et espèces d'intérêt communautaires (ex : capacité de déplacements) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, il a été fait le choix de retenir pour l'étude des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge sur les sites Natura 2000, tous ceux localisés dans un périmètre de 10 km autour des limites du territoire communal. Les sites Natura 2000 retenus sont les suivants :

TYPE	Code officiel	Appellation	Superficie
ZSC	FR1100805	« *Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne* »	397 ha
ZPS	FR1110102	« *Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte* »	522 ha



Carte 13 : Sites Natura 2000 retenus dans l'analyse des incidences du projet de mise en compatibilité du PLU de Brétigny-sur-Orge (IEA)

C - PRESENATION DES SITES NATURA 2000 RETENUS

1) ZSC « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne» (FR1100805)

a) Caractéristiques

Ce site N2000 correspond à un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien.

Il se compose des grands types de milieux suivants :
- Forêts caducifoliées : 30 % ;
- Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) : 30 % ;
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 20 % ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 20 %.

b) Intérêt du milieu

Les principaux enjeux du site sont :
- La présence d'un marais alcalin, habitat propice pour de nombreuses espèces animales et végétales ;
- 3 espèces végétales protégées ;
- Plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*).

Les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié le classement de ce site en ZSC sont :

Code	Habitats d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis
7210	Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié le classement de ce site en ZSC sont au nombre de 5 dont 3 du groupe des Invertébrés, une du groupe des Amphibiens et une du groupe des Poissons. Il s'agit uniquement d'espèces résidentes (sédentaire).

Espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II	
Rhodeus amarus	Bouvière
Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée
Vertigo moulinsiana	Vertigo moulinsiana
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant
Triturus cristatus	Triton crêté

c) Vulnérabilité

La vulnérabilité du site repose principalement sur la gestion hydraulique et la qualité des eaux qui entraînent des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

2) ZPS « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » (FR1110102)

a) Caractéristiques

La zone est composée d'une mosaïque de milieux naturels. Il se compose des grands types de milieux suivants :

- Forêts mixtes : 30 % ;
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 30 % ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 30 % ;
- Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) : 10 %.

b) Intérêt du milieu

Parmi les habitats naturels recensés, cinq sont d'intérêt communautaire : les forêts alluviales, les marais calcaires à Cladium mariscus, les mégaphorbiaies eutrophes, les lacs eutrophes naturels et les tourbières basses alcalines.

D'autres milieux sont d'intérêt local ou régional, comme les roselières, les boisements humides, les radeaux flottants à fougère des marais, les prairies humides, etc. Les oiseaux d'intérêt communautaire ayant justifié le classement de ce site en ZPS sont au nombre de 38 dont 5 espèces résidentes et 33 espèces présentes en migration.

c) Vulnérabilité

Les principales vulnérabilités de ce site reposent sur la pression anthropique liée à l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.

La chasse et, dans une moindre mesure, la fertilisation des terres agricoles ou l'urbanisation (routes et lignes électriques) menacent également l'intérêt écologique du site.

D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES

<table>
<tr><th>Vulnérabilités des sites</th><th>Site(s) Natura 2000 concerné</th><th>Projet de mise en compatibilité du PLU</th><th>Incidences retenues</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Gestion hydraulique</td><td>« Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne»</td><td rowspan="4">Le secteur est traversé par la continuité du Blutin, canalisation Phi 2000. Or, ce cours d'eau est inscrit dans l'OAP avec une prescription de protection du cycle de l'eau. L'OAP intègre également des secteurs paysagers en points bas destinés à recueillir les eaux pluviales. De plus, le règlement de la zone UVI comprennent des dispositions sur les espaces de pleine-terre, un retrait d'implantation de 3 mètres par rapport à la canalisation et la gestion de l'infiltration.

Ainsi, aucune relation hydraulique directe ou indirecte n'est établie entre le secteur de projet et ces sites Natura 2000.</td><td rowspan="2">Aucune incidence directe ou indirecte significative</td></tr>
<tr><td>« Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Pollutions des eaux</td><td>« Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne»</td><td rowspan="2">Aucune incidence directe ou indirecte significative</td></tr>
<tr><td>« Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »</td></tr>
</table>

Activités de pêche ou de chasse	« Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne» « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »	Aucune activité de pêche ou de chasse n'est prévu sur le secteur « Mermoz » et les aménagements prévus n'ont pas vocation à influencer ces pratiques.	**Aucune incidence directe ou indirecte significative**
Plantations en milieux ouverts (ex : populiculture)	« Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne» « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »	Le secteur « Mermoz » prévoit l'aménagement d'espaces de nature avec un développement potentiel de strates arbustives et arborées (bande paysagère). Toutefois, comme précisé dans l'état initial du secteur et son évolution tendancielle, aucun enjeu biologique significatif n'est identifié pour les habitats présents sur le secteur.	**Aucune incidence directe ou indirecte significative**
Urbanisation (routes et lignes électriques)	« Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »	Bien que l'aménagement du secteur implique une urbanisation importante et la création d'infrastructures, le projet s'accompagne également de mesures de réduction des impacts comme par la création de bandes paysagères ou l'intégration de coefficients de pleine-terre complétés par des constructions végétalisées permettant de favoriser les déplacements d'espèces.	**Aucune incidence directe ou indirecte significative**

Comme précisé dans l'état initial du secteur, celui-ci se localise en dehors des sites Natura 2000 ce qui limite toute incidence directe (mesure d'évitement).

Parmi les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation de ces deux sites Natura 2000, une est susceptible d'être présente sur le périmètre du secteur « Mermoz » et a été particulièrement recherchée lors des prospections : le Milan noir (*Milvus migrans*). Toutefois, lors des prospections écologiques menées entre 2014 et 2021, cette espèce n'a jamais été identifiée.

Ainsi, aucun habitat ni espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le secteur « Mermoz ». Cette mesure d'évitement limite les incidences indirectes associées à l'aménagement futur du secteur.

De plus, certaines dispositions réglementaires du projet de mise en compatibilité du PLU (décrites dans le tableau ci-dessus) pourraient bénéficier aux sites Natura 2000, en tant qu'incidences positives indirectes et ont été retenus comme mesure de réduction des impacts du projet sur les milieux naturels et/ou la biodiversité :

- Orientation du secteur « Mermoz » : Création ou maintien de corridors végétalisés autour du site facilitant le déplacement des espèces.

➔ **Au regard des éléments évoqués ci-dessus, la présente procédure d'évolution du PLU de Brétigny-sur-Orge n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux sites Natura 2000 étudiés.**

III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

La mise en compatibilité du PLU peut générer les incidences négatives suivantes sur l'environnement. Ces incidences négatives potentielles retenues ci-dessous ont été établies sur la base de l'état initial de l'environnement.

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
Absence de périmètre de reconnaissance environnementale sur le périmètre communal et, à fortiori, sur le secteur « Mermoz » : sites Natura 2000, ZNIEFF, ABP, RNR, RNN, etc. - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été identifiée sur le secteur « Mermoz»	Aucune incidence potentielle retenue
Aucune zone humide identifiée lors des prospections écologiques de 2023	Aucune incidence potentielle retenue
Aucun enjeu biologique significatif lié aux habitats	Aucune incidence potentielle retenue
Aucun enjeu biologique significatif lié à la flore	
Enjeu nul pour le groupe des amphibiens	Impact sur certaines espèces d'avifaune en période de reproduction et sur le groupe des chiroptères par réduction, dégradation ou destruction d'habitats favorables.
Enjeu nul pour le groupe des reptiles	
Enjeu nul pour le groupe des mammifères terrestres	
Enjeu nul pour le groupe des insectes	
Enjeu faible pour l'avifaune en période de reproduction en raison de la présence de 2 espèces patrimoniales	
Enjeu nul pour l'avifaune en période de migration	
Enjeu nul pour l'avifaune en période hivernale	
Enjeu faible pour le groupe des chiroptères	
Aucun corridor ou réservoir écologique n'est présent sur le site « Mermoz» (SRCE Ile-de-France)	Dégradation / Fragilisation des supports aux continuités écologiques de la sous-trame agricole du SCoT
Aucune liaison agricoles et forestières n'est présente sur le site « Mermoz» (SDRIF)	
Espaces agricoles présents sur le site global de la BA217 recensés comme potentiel support des continuités écologiques au sein du SCoT Cœur Essonne Agglomération	

B - PAYSAGES

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
Absence d'éléments paysagers remarquables majeurs ou inscrits	Aucune incidence potentielle retenue
Secteur plan, ouvert à des grandes perspectives paysagères notamment depuis la RD19, axe très fréquenté, vers le Sud. Sensibilité paysagère modérée.	Dégradation du grand paysage par le devéloppement de nouvelles constructions de grandes hauteurs : 25 m
Un cône de vue remarquable sur le grand paysage depuis la RD19 en direction du Sud	Dégradation du grand paysage par l'obstruction d'un cône de vue depuis la RD 19 sur la plaine agricole
Secteur comportant un patrimoine architectural et infrastructurel hérité de l'histoire aéronautique	Atteinte au contexte architectural de la BA217 par la construction de bâtiment sans prise en compte de l'héritage issu de l'histoire aéronautique

C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
Secteur de développement urbain en comblement de l'enveloppe urbaine existante bien qu'il soit vierge construction	Inscription d'environ 10 ha de friche en zone urbaine (UVI et UIm) pour permettre l'accueil de différentes activités économiques.

D - RESSOURCE EN EAU

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.
Eau 100 % conforme à la qualité exigée	Pression additionnelle sur la ressource en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités. D'après le schéma directeur "eau et assainissement" réalisé par, Burgéap en 2016, selon un ratio de 15 m^3/an/emploi, l'estimation des besoins en eau potable du secteur «ZAE de Mermoz » est estimé à 15 000 m^3/an (soit 60 m^3/j) jusqu'à 2027 puis à 15 000 m3/an (soit 60 m^3/an) postérieurement à 2027. Ce secteur intègre la plateforme Amazon déjà présente et en dehors du périmètre d'étude.
Rendement du réseau en 2021 >84%	
Commune classée en ZRE pour les nappes de Beauce et de l'Albien	
Bonne capacité d'approvisionnement en eau potable (Seine) et possibilité de compléments identifié (nappe du Champigny)	

E - RISQUES NATURELS

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.
Peu de risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales	Création d'un risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales en raison d'une l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées.
Bassin de stockage Mermoz en non capacité d'accueillir davantage d'eaux pluviales	
Exposition modérée au risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles	Expositions nouvelles de biens et de personnes à ce risque liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.
Moyennement sensible au risque de remontées de nappe	Expositions de nouveaux biens à un risque d'inondation en sous-sol par remontée de nappes.

F - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.
Aucune canalisation de transport de matières dangereuses	Aucune incidence potentielle retenue.
Aucun site ICPE sur le secteur	Expositions nouvelles de personnes à ce risque liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : exposition liée à l'accueil de nouvelles activités sensibles.
Absence de risque pyrotechnique	Aucune incidence potentielle retenue.

G - NUISANCES

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.
Voie recensée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : la RD 19 (catégorie 2)	Expositions nouvelles de personnes liées au développement programmé (ex : augmentation du trafic routier dont les poids lourds) au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : nuisances sonores générées par la RD 19.
RD19 classée voie à grande circulation	

H - POLLUTIONS (EAU / SOLS)

<table>
<tr><th>Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial</th><th>Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence</th></tr>
<tr><td>Entité hydrogélogique superficielle «Sable, argiles et marnes du Miocène au Pliocène inférieur de l'Orléanais et de Sologne»</td><td rowspan="6">Pollutions additionnelles sur la nappe superficielle ou des cours d’eau (ru du Blutin) liées :

✓ aux ruissellements d’eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées (eaux de pluie ayant lessivées les plateformes routières et parkings après les épisodes pluvieux) ;
✓ aux pollutions accidentelles qui sont liées au déversement accidentel de produits potentiellement dangereux sur la chaussée avec risque potentiel de rejet vers le milieu naturel.</td></tr>
<tr><td>Masse d’eau superficielle : «Ru de Misery » (Bon état chimique mais état écologique mauvais)</td></tr>
<tr><td>Inclus dans le bassin hydrographique du Blutin</td></tr>
<tr><td>Schéma de gestion des eaux pluviales de la Base 217 approuvé en octobre 2021</td></tr>
<tr><td>Absence de risque pyrotechnique</td></tr>
<tr><td>Perméabilité de surface suffisante pour infiltrer les eaux pluviales jusqu’à la pluie vicennale
-
Perméabilité moyenne</td></tr>
<tr><td>Station de traitement des eaux usées conforme et en capacité (station Seine-Amont)</td><td rowspan="2">Pression additionnelle sur les infrastructures (station de traitement et canalisations) de gestion des eaux usées liée au développement urbain programmé. Les besoins estimés pour le futur secteur « Mermoz » est de 300 Equivalent-Habitant supplémentaires.</td></tr>
<tr><td>Réseau d’assainissement collectif de type séparatif développé sur le territoire communal</td></tr>
<tr><td>Absence de sites BASOL</td><td rowspan="2">Expositions nouvelles de biens et de personnes à ce risque de pollutions liées à l’accueil de nouvelles activités potentiellement polluantes.</td></tr>
<tr><td>1 site BASIAS à proximité</td></tr>
<tr><td>Pollution lumineuse importante liée à la localisation géographique communale au sein d’un environnement urbain dense à très dense</td><td>Augmentation de la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.</td></tr>
</table>

I - DECHETS

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
Compétence Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés : Cœur d'Essonne Agglomération Compétence Traitement des déchets et gestion des déchèteries : SIREDOM Réduction de 3,5% des déchets en 2021 par rapport à 2019 - 206,33 kg/hab/an en 2021 contre 344 kg/hab/ an en 2010.	Augmentation de la quantité totale de déchets en raison du développement urbain programmé.

J - DEPLACEMENTS*

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
La desserte du site est assurée par la RD19, elle-même reliée à la N104 (Francilienne), axe est-ouest qui fait le lien entre la RN 20 et l'A 6 et RN 7. Deux lignes de RER structurent le territoire, il s'agit du RER C à environ 1,3 km à l'Ouest et du RER D à environ 8 km au Sud. Plusieurs lignes de bus desservent le site de la BA217, notamment depuis des gares RER C et RER D	Augmentation des déplacements routiers générant une croissance du trafic routier et d'éventuelles problématiques de congestion du réseau viaire.

** Les impacts négatifs potentiels de la croissance des déplacements sur les thématiques « Air » (émissions de polluants atmosphériques) et « Energie » (consommations éngergétiques) sont traités au paragraphe suivant associé à ces thématiques.*

K - AIR, ENERGIE, CLIMAT

Rappel des principales caractéristiques environnementales du secteur « Mermoz » – Etat initial	Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence
Consommation énergétique en 2019 estimée à 525 GWh Production d'énergie uniquement liée au solaire photovoltaïque (313 MWh en 2019 pour 51 installations)	Augmentation des consommations énergétiques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements). Selon le cabinet BURGEAP, à partir des données du projet global de la BA217 (décembre 2021) et des hypothèses sur les niveaux de performance énergétique, les besoins futurs en consommation énergétique du secteur « Mermoz » sont évalués à environ 16 910 000 kWh/an et les besoins en puissance sont estimés à 20 980 KW.
Commune et, à fortiori, le secteur « Mermoz » inscrits en zone sensible pour la qualité de l'air 12 établissements déclarants des rejets et transferts de polluants en 2021 Émissions de GES estimées à 98 $ktCO_2eq$ en 2019	Dégradation de la qualité de l'air par augmentation des rejets de polluants atmosphériques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements) ou à l'exposition d'établissements localisés à proximité.
Séquestration du carbone (friche rudérale)	Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le territoire communal lié à l'artificialisation de surfaces de stockage de carbone en raison du développement urbain programmé.

CHAPITRE IV : PRESENTATION DES MESURES ET MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES RESIDUELLES

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de Mise en Compatibilité du PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions réglementaires qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** vis-à-vis des incidences potentielles ou avérées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

L'évaluation environnementale du document s'établissant en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU, le choix de la localisation du projet résulte déjà de mesures d'évitement (ex : hors périmètre PPRi ou sites naturels d'intérêt écologique, etc.). Le présent chapitre présente les mesures envisagées au sein de la présente procédure d'évolution du PLU pour éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences potentielles négatives identifiées et retenues au chapitre précédent. Les mesures envisagées pour réduire les incidences du projet de PLU sur l'environnement doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

I - PRESENTATION DES MESURES

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence	Mesures de réduction mises en œuvre
Impact sur certaines espèces d'avifaune en période de reproduction et sur le groupe des chiroptères par réduction, dégradation ou destruction d'habitats favorables.	Création d'un schéma de biodiversité permettant de prendre en compte les enjeux notamment les connexions écologiques et le devenir de l'eau sur la base et plus de la moitié des surfaces affectés à des activités qui n'induisent pas d'urbanisation à l'échelle du projet de l'ensemble de la base aérienne (Le Pléssis-Pathé) comprenant des espaces ouverts et corridors écologiques végétalisés favorables au maintien des espèces à enjeux identifiées : le Bruant proyer et le Busard Saint-Martin.
	Habitat de substitution à proximité (capacités de report sur les espaces alentours pour toutes les espèces identifiés)
	Réalisation des terrassements et défrichements préalables en dehors de la période d'activité biologique et de reproduction des oiseaux : Travaux a réaliser en septembre/octobre.
Dégradation / Fragilisation des supports aux continuités écologiques de la sous-trame agricole du SCoT	Création d'espaces paysagers perméables à la faune sur le pourtour du secteur, facilitant le déplacement des espèces, conformément aux principes d'aménagement de l'OAP et aux prescriptions du règlement du PLU en matière de clôtures (faible hauteur, végétale doublée ou non de grillage, avec des ouvertures de 13x13 cm) hormis les clôtures indispensables pour des impératifs de sécurité liés à la nature de l'activité nécessitant des parties pleines et/ou une hauteur plus importante.

B - PAYSAGES

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Dégradation du grand paysage par le devéloppement de nouvelles constructions de grandes hauteurs : 25 m	Plantations existantes, présence du batiment modul'air et Reseda activités économiques et de la RD 19 entre le secteur de projet et la ville de Brétigny-sur-Orge atténuant l'impact visuel direct du projet.
	Traitement architectural qualitatif des bâtiments inscrit au sein des prescriptions du règlement du PLU ne devant pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	Traitement qualitatif des franges urbaines du site de la base avec le reste du territoire de Brétigny-sur-Orge dans les principes d'aménagement de l'OAP (notamment façade bâtie en perspective de la piste 29).
	Enterrement des réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres).
Dégradation du grand paysage par l'obstruction d'un cône de vue depuis la RD19 sur la plaine agricole	Préservation du cône de vue sur le grand paysage ouvert de la base (pistes et espaces agricoles) depuis la RD 19 et concervation de percées visuelles dans la continuité de la trame viaire et paysagère de la base 217 au sein de l'OAP.
	Traitement qualitatif des façades et une transparence notamment en vis-à-vis de l'espace public et vers le grand paysage et les espaces paysagers inscrit au sein du règlement du PLU.
Atteinte au contexte architectural de la BA217 par la construction de nouveaux bâtiments	Architecture des bâtiments s'inscrivant dans le contexte militaires avec les emblématiques hangars de la BA 217 au regard des prescriptions du règlement du PLU : • Une uniformité, une simplicité et une sobriété de traitement des volumes, • Une qualité des façades et une transparence notamment en vis-à-vis de l'espace public et vers le grand paysage et les espaces paysagers, • De grandes ouvertures en cohérence avec l'échelle du site, • Une écriture architecturale valorisant les lieux de production, • Un soin porté aux aplats opaques nécessaire aux espaces logistiques, de stockage ou de stationnement, • Une verticalité pour permettre une emprise au sol moindre laissant la part belle aux espaces perméables et de pleine terre.

C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Inscription d'environ 10 ha de friche en zone urbaine (UVI et UIm) pour permettre l'accueil de différentes activités économiques.	Limitation de l'emprise au sol des constructions à 50%.
	Cartographie de l'OAP matérialisant des espaces paysagers sur le pourtour du secteur.
	Maintien d'espaces verts de pleine-terre (30%).

D - RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Pression additionnelle sur la ressource en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités. D'après le schéma directeur "eau et assainissement" réalisé par, Burgéap en 2016, selon un ratio de 15 m3/an/emploi, l'estimation des besoins en eau potable du secteur «ZAE de Mermoz » est estimé à 15 000 m3/an (soit 60 m3/j) jusqu'à 2027 puis à 15 000 m3/an (soit 60 m3/an) postérieurement à 2027.	Bonne capacité d'approvisionnement en eau potable (Seine) et possibilité de compléments identifiée (nappe du Champigny).
	Infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire (règlement écrit) ce qui réduit l'impact des aménagements sur le réapprovisionnement de nappe souterraine superficielle (minimum jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise).
	Mise en place de dispositifs permettant au projet de s'adapter au niveau des eaux souterraines par l'interdiction des sous-sols, caves, parkings souterrains (règlement écrit).
	Maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre (ex : franges végétalisées, espaces paysagers plantés perméables, ilots de fraicheur, prescription visant au respect du cycle de l'eau : aménagement en faveur de la récupération des eaux de pluie) qui permet une infiltration des eaux pluviales directement sur le périmètre du secteur « Mermoz » et une recharge de la nappe superficielle.

E - RISQUES NATURELS

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Création d'un risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales en raison d'une l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées	Infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants (minimum jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise).
	Maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre (ex : franges végétalisées, espaces paysagers plantés perméables, ilots de fraicheur, prescription visant au respect du cycle de l'eau : aménagement en faveur de la récupération des eaux de pluie) qui permet une infiltration des eaux pluviales directement sur le périmètre du secteur « Mermoz » et une limitation des ruissellements.
	Secteur relativement plan : peu de dénivelé accentuant les phénomènes de ruissellements.
	Mise en place de systèmes de récupération de l'eau sur les bâtiments et espaces libres ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants.
Expositions nouvelles de biens et de personnes au risque en lien avec le phénomène de retrait-gonflement des argiles liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Prise en compte du risque lié au retrait-gonflement des argiles par l'avertissement des futurs pétitionnaires au sein du règlement du PLU.
Expositions de nouveaux biens à un risque d'inondation en sous-sol par remontée de nappes	Interdiction des sous-sols, caves et parkings souterrains.

F - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Expositions nouvelles de personnes liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : exposition liée à l'accueil de nouvelles activités sensibles.	Secteur séparé des zones résidentielles par la RD 19.
	Interdiction des constructions à usage d'habitation.

G - NUISANCES

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Expositions nouvelles de personnes liées au développement programmé (ex : augmentation du trafic routier dont les poids lourds) au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : nuisances sonores générées par la RD19.	Localisation du village de l'innovation à 75 m de la RD 19, séparé de l'infratructure par des bpatiments existants et un alignement d'arbre.

H - POLLUTIONS (EAU / SOLS)

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Pollutions additionnelles sur la nappe superficielle ou des cours d'eau (ru du Blutin) liées aux : ✓ ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées (eaux de pluie ayant lessivées les plateformes routières et parkings après les épisodes pluvieux) ; ✓ pollutions accidentelles qui sont liées au déversement accidentel de produits potentiellement dangereux sur la chaussée avec risque potentiel de rejet vers le milieu naturel.	Infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants (minimum jusqu'à l'occurrence de pluie 55mm en 4 heures comprise).
	Raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toute construction engendrant des eaux usées (règlement écrit).
	Maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre (ex : franges végétalisées, espaces paysagers plantés perméables, ilots de fraicheur, prescription visant au respect du cycle de l'eau : aménagement en faveur de la récupération des eaux de pluie) qui permet une infiltration des eaux pluviales directement sur le périmètre du secteur « Mermoz » et une limitation des ruissellements.
	Mise en place de systèmes de récupération de l'eau sur les bâtiments et espaces libres ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants.
	Assainissement collectif de type séparatif.
	Traitement obligatoire des eaux pluviales qui seraient collectées par le réseau d'assainissement collectif de type séparatif.
	Dispositif de traitement des eaux pluviales obligatoire pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale.
	Présence d'une couche géologique argileuse quasi-imperméable qui permet de créer une barrière naturelle entre les eaux infiltrées et les nappes souterraines. Les transferts de polluants éventuels entre la nappe superficielle et profonde sont ainsi très réduits.

	Lien direct avec les mesures mises en œuvre pour la réduction des pollutions issues des déplacements (mobilités alternatives, diminution des distances « Domicile-Travail »).
Pression additionnelle sur les infrastructures (station de traitement et canalisations) de gestion des eaux usées liée au développement urbain programmé. Les besoins estimés pour le futur secteur « Mermoz » est de 300 Equivalent-Habitant supplémentaires.	Station de traitement des eaux usées conforme en équipement et en capacité de répondre à la nouvelle demande.
Expositions nouvelles de biens et de personnes à ce risque de pollutions liées à l'accueil de nouvelles activités potentiellement polluantes.	Secteur en retrait des zones résidentielles et séparé par la RD 19.
	Interdiction des constructions à usage d'habitation.
Augmentation de la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Secteur en retrait des zones résidentielles (impact sur la santé et le sommeil des habitants).

I - DECHETS

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Augmentation de la quantité totale de déchets produits en raison du développement urbain programmé	Aucune mesure de réduction des déchets n'est retenue.

J - DEPLACEMENTS

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Augmentation des déplacements routiers générant une croissance du trafic routier et d'éventuelles problématique de congestion du réseau viaire.	- Création d'une ligne structurante de transport en commun (bus navette) permettant de desservir les différents pôles du projet de la base dont le « pôle Cluster Drone » et reliant avec le réseau de bus existant ; - Implantation du site à une distance d'environ 1,3 km de la gare RER C de Brétigny-sur-Orge soit environ 30 min à pied ; - Création d'une passerelle piétonne (piétons, trottinettes, vélos) et d'une piste cyclable qui relie le secteur de projet et au centre de Brétigny-sur-Orge et notamment la gare.

** Les impacts négatifs potentiels de la croissance des déplacements sur les thématiques « Air » (émissions de polluants atmosphériques) et « Energie » (consommations éngergétiques) sont traités au paragraphe suivant associé à ces thématiques.*

K - AIR, ENERGIE, CLIMAT

Incidences négatives potentielles significatives retenues par rapport au scénario de référence.	Mesures de réduction mises en œuvre
Augmentation des consommations énergétiques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements). Selon le cabinet BURGEAP, à partir des données du projet global de la BA217 (décembre 2021) et des hypothèses sur les niveaux de performance énergétique, les besoins futurs en consommation énergétique du secteur « Mermoz » sont évalués à environ 16 910 000 kWh/an et les besoins en puissance sont estimés à 20 980 KW.	Création d'emplois locaux à proximité d'un bassin de vie important (CDEA et plus généralement le Sud Francilien) favorisant une diminution des distances « Domicile-Travail » (déplacements pendulaires), synonyme de réduction des consommations d'énergie.
	Intégration des mobilités alternatives (ex : création d'un ligne de transport en commun, d'une piste cyclable et d'une passerelle piétonne, mobilités internes douces développées) bénéfiques pour la réduction des consommations d'énergie.
	Création d'une ligne structurante de transport en commun (bus navette) permettant de desservir les différents pôles du projet de la base dont le « pôle Cluster Drone » et reliant avec le réseau de bus existant.
	Obligation de développement de recharges des véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour les parcs de stationnement.
	Obligation de création d'espaces dédiés aux vélos (conditions variables selon les destinations de construction).
	Possibilité de recourrir à l'entretien de certains espaces par les ovins (élevage extensif) à défaut des engins mécanisés, bénéfique pour la réduction des consommations d'énergie.
Dégradation de la qualité de l'air par augmentation des rejets de polluants atmosphériques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements) ou à l'exposition d'établissements localisés à proximité.	Création d'emplois locaux à proximité d'un bassin de vie important (CDEA et plus généralement le Sud Francilien) favorisant une diminution des distances « Domicile-Travail » (déplacements pendulaires), synonyme des émissions de polluants atmosphériques.
	Intégration des mobilités alternatives (ex : création d'un ligne de transport en commun, d'une piste cyclable et d'une passerelle piétonne, mobilités internes douces développées) bénéfiques pour la réduction des émissions de polluants atmosphériques.
	Création d'une ligne structurante de transport en commun (bus navette) permettant de desservir les différents pôles du projet de la base dont le « pôle Cluster Drone » et reliant avec le réseau de bus existant.
	Possibilité de recourrir à l'entretien de certains espaces par les ovins (élevage extensif) à défaut des engins mécanisés, bénéfique pour la réduction des émissions de polluants atmosphériques.
	Obligation de création d'espaces dédiés aux vélos (conditions variables selon les destinations de construction)

	Obligation de développement de recharges des véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour les parcs de stationnement.
	Aménagement du secteur « Mermoz » sous la nouvelle règlementation environnementale RE2020, en vigueur à partir du 1er Juillet 2022 pour les bâtiments de bureau et d'enseignement : bâtiments performant énergétiquement.
Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le territoire communal lié à l'artificialisation de surfaces de stockage de carbone en raison du développement urbain programmé.	Maintien d'espaces verts de pleine-terre (30%).
	Création d'espaces paysagers plantés sur le pourtour du secteur de l'OAP (ex : franges végétalisées, espaces paysagers plantés perméables, ilots de fraicheur, prescription visant au respect du cycle de l'eau : aménagement en faveur de la récupération des eaux de pluie) constituant à moyen et long terme des puits de carbone.

Aucune mesure compensatoire n'est appliquée à la présente procédure. Toutefois, si certaines s'avèrent nécessaire au regard du projet résultant de la mise en compatibilité du PLU, elles devront être présentées et détaillées dans le cadre des procédures associées au projet afin de répondre au mieux aux composantes de ce dernier.

A noter que de nombreuses autres mesures de réduction sont prévus à l'échelle du projet global de redynamisation de la BA217 et sont détaillés dans l'Etude d'Impact et le Dossier Loi sur l'Eau (DLE). Toutefois, celles-ci ne sont pas reprises ici dans la mesure où l'objet de la présente évaluation environnementale est d'évaluer les incidences sur l'environnement du projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge.

En effet, l'ensemble des composantes du projet de redynamisation de la BA217, pouvant être des mesures de réduction, ne sont pas encore établies à titre définitif. Ainsi, au regard des évolutions potentielles du projet global, ces éléments ne peuvent être pris en compte dans la présente analyse des incidences.

Cette analyse du projet d'évolution du PLU doit permettre de juger des incidences potentielles de tout type de projet qui pourrait s'inscrire dans les dispositions réglementaires définies par le PLU de Brétigny-sur-Orge.

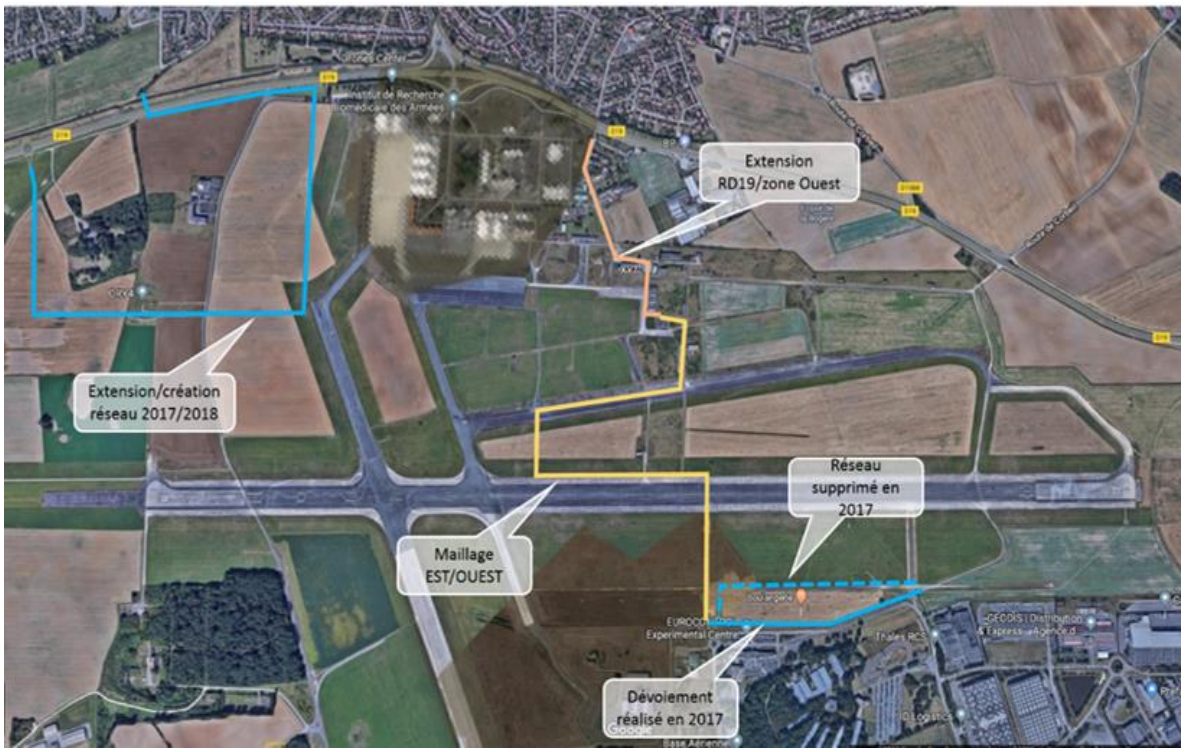


Figure 36 : Travaux AEP liés au développement de la Base 217 (Cœur d'Essonne Agglomération)

Pour le secteur « Mermoz », les travaux sur le réseau d'eau potable déjà réalisés sont les suivants :

- En 2018, extension/création du réseau AEP. Pour l'alimentation des futurs projets de la base, leur défense incendie et la limitation des temps de séjour de l'eau dans le réseau, les parties Est et Ouest de la base ont été connectées. Les travaux sont réalisés par la Régie de l'eau.

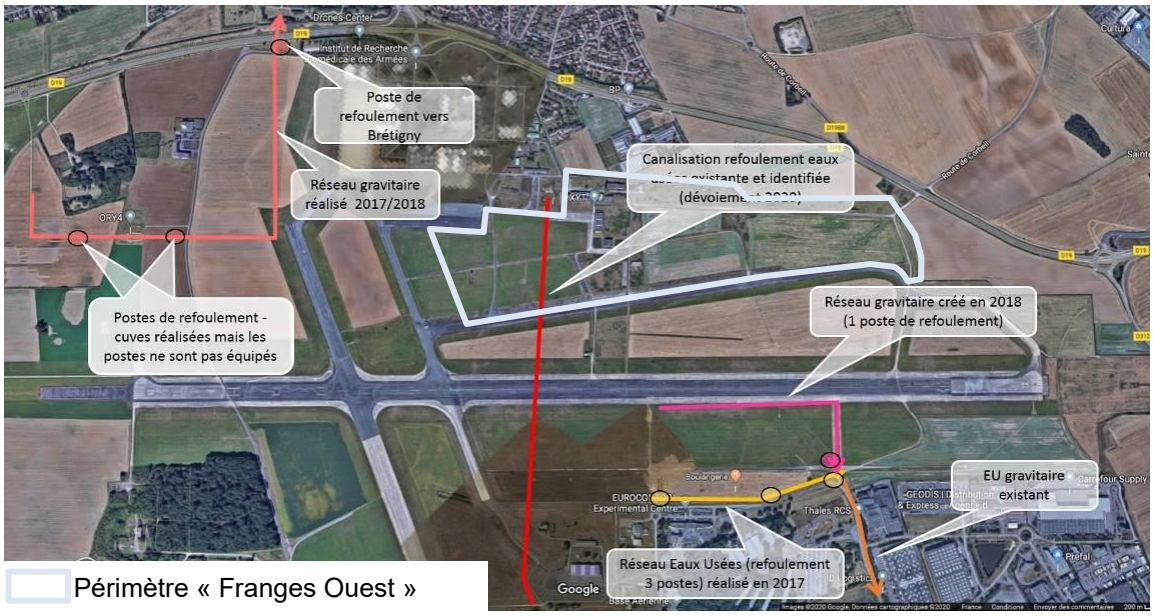


Figure 37 : Travaux EU liés au développement de la Base 217 (Cœur d'Essonne Agglomération)



Figure 38 : Réglementation associée à la RD19, voie classée à grande circulation conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (IEA)

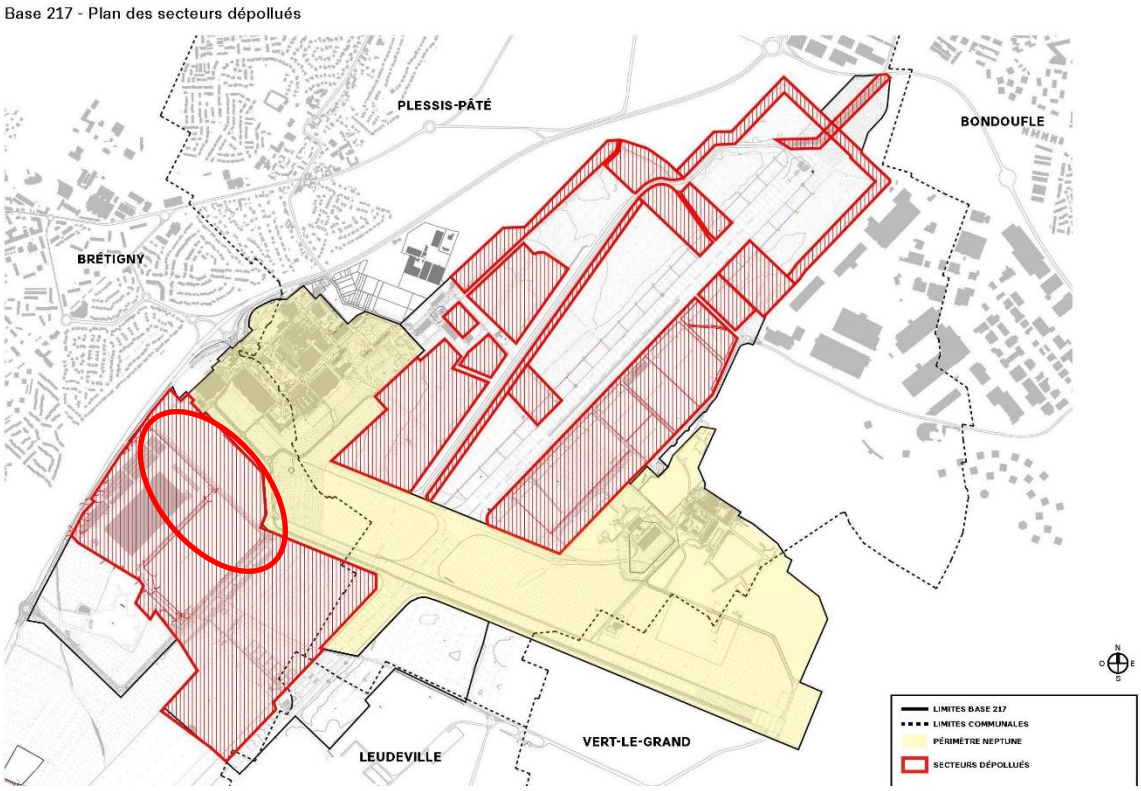


Figure 39 : Secteurs ayant fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique – janvier 2022 (AUC)

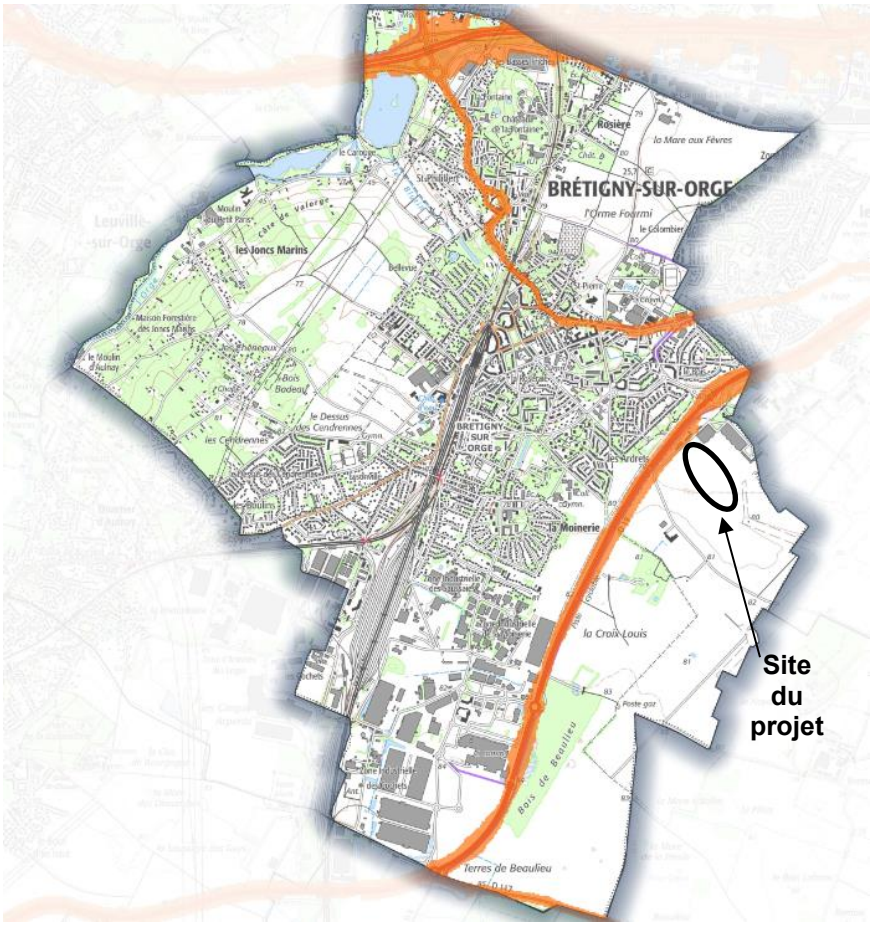


Figure 40 : Carte de type C (Lden) – infrastructures routières du réseau national (non-concédé), départemental et communal dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an - estimation sur 24h – dépassement des valeurs limites (Préfecture Essonne)

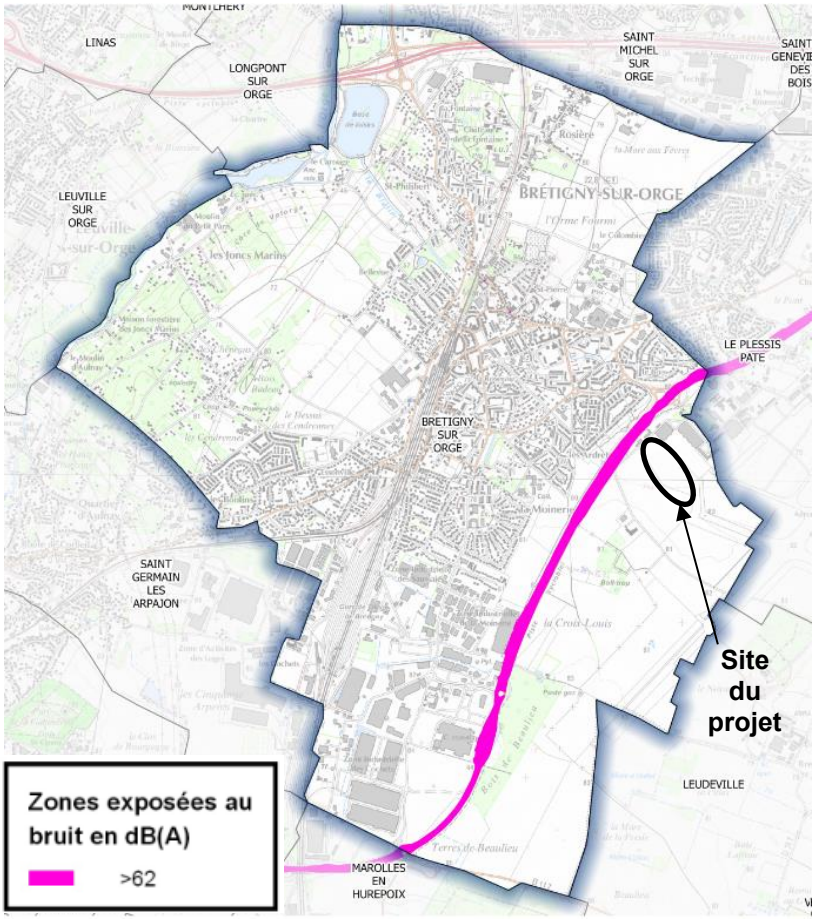


Figure 41 : Carte de type C (Ln) – réseau routier départemental dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an - estimation du bruit sur la période nocturne – dépassement des valeurs limites (Préfecture Essonne)

II - MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES RESIDUELLES DU PROJET

L'estimation des impacts du projet s'est appuyée sur l'identification des contraintes et sensibilités environnementales du territoire, réalisée lors de l'analyse de l'état initial du secteur de projet et la confrontation de ces éléments avec les caractéristiques du projet justifiant la présente procédure. L'évaluation des incidences de la mise en compatibilité du PLU a porté à la fois sur le réseau Natura 2000, sur le milieu naturel et sur les différentes thématiques de l'environnement (ressource en eau, sols et sous-sols, pollutions, risques, nuisances, air, santé, déchets, etc.).

A - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Impact sur certaines espèces d'avifaune en période de reproduction et sur le groupre des chiroptères par réduction, dégradation ou destruction d'habitats favorables.	Faible (Bruant proyer et Busard Saint-Martin en alimentation)	Non significatif
	Faible à nul (autres espèces faunistiques)	Non significatif
Dégradation / Fragilisation des supports aux continuités écologiques de la sous-trame agricole du SCoT	Modéré	Faible

B - PAYSAGES

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Dégradation du grand paysage par le devéloppement de nouvelles constructions de grandes hauteurs : 25 m	Elevé	Modéré
Dégradation du grand paysage par l'obstruction d'un cône de vue depuis la RD19 sur la plaine agricole	Modéré	Faible
Atteinte au contexte architectural de la BA217 par la construction de nouveaux bâtiments	Modéré	Faible

C - GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Inscription d'environ 10 ha de friche en zone urbaine (UVI et UIm) pour permettre l'accueil de différentes activités économiques.	Elevé	Modéré

D - RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Pression additionnelle sur la ressource en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités. D'après le schéma directeur "eau et assainissement" réalisé par, Burgéap en 2016, selon un ratio de 15 m3/an/emploi, l'estimation des besoins en eau potable du secteur «ZAE de Mermoz » est estimé à 15 000 m3/an (soit 60 m3/j) jusqu'à 2027 puis à 15 000 m3/an (soit 60 m3/an) postérieurement à 2027.	Elevé	Faible

E - RISQUES NATURELS

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Création d'un risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales en raison d'une l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées	Faible	Très faible
Expositions nouvelles de biens et de personnes au risque en lien avec le phénomène de retrait-gonflement des argiles liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues.	Modéré	Non significatif
Expositions de nouveaux biens à un risque d'inondation en sous-sol par remontée de nappes	Faible	Non significatif

F - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Expositions nouvelles de personnes liées au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : exposition liée à l'accueil de nouvelles activités sensibles.	Modéré	Non significatif

G - NUISANCES

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Expositions nouvelles de personnes lié au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : nuisances sonores générées par la RD19.	Elevé	Modéré

H - POLLUTIONS (EAU / SOLS)

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Pollutions additionnelles sur la nappe superficielle ou des cours d'eau (ru du Blutin) liées aux : ✓ ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées (eaux de pluie ayant lessivées les plateformes routières et parkings après les épisodes pluvieux) ; ✓ pollutions accidentelles qui sont liées au déversement accidentel de produits potentiellement dangereux sur la chaussée avec risque potentiel de rejet vers le milieu naturel.	Elevé	Faible
Pression additionnelle sur les infrastructures (station de traitement et canalisations) de gestion des eaux usées liée au développement urbain programmé. Les besoins estimés pour le futur secteur « Mermoz » est de 300 Equivalent-Habitant supplémentaires.	Elevé	Faible

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Expositions nouvelles de biens et de personnes à ce risque de pollutions liées à l'accueil de nouvelles activités potentiellement polluantes.	Modéré	Non significatif
Augmentation de la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé	Modéré	Faible (santé humaine)
		Modéré (trame noire)

I - DECHETS

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Augmentation de la quantité totale de déchets produits en raison du développement urbain programmé	Modéré	Modéré

J - DEPLACEMENTS

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Augmentation des déplacements routiers générant une croissance du trafic routier et d'éventuelles problématique de congestion du réseau viaire.	Elevé	Modéré

K - AIR, ENERGIE, CLIMAT

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact avant mise en place de mesures de réduction	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Augmentation des consommations énergétiques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements). Selon le cabinet BURGEAP, à partir des données du projet global de la BA217 (décembre 2021) et des hypothèses sur les niveaux de performance énergétique, les besoins futurs en consommation énergétique du secteur « Mermoz » sont évalués à environ 16 910 000 kWh/an et les besoins en puissance sont estimés à 20 980 KW.	Elevé	Modéré
Dégradation de la qualité de l'air par augmentation des rejets de polluants atmosphériques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements) ou à l'exposition d'établissements localisés à proximité.	Modéré	Faible
Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le territoire communal lié à l'artificialisation de surfaces de stockage de carbone en raison du développement urbain programmé.	Elevé	Modéré

CHAPITRE V : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Pour donner suite aux orientations d'aménagement établies, aux objectifs fixés et aux prescriptions réglementaires retenues dans le document d'urbanisme, un suivi de l'application de ses dispositions sera mis en place tout au long de sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ainsi, à minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation de la présente procédure, à une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Cette analyse permettra d'effectuer un état des lieux de l'avancée de la mise en œuvre des objectifs énoncés dans cette procédure d'évolution du PLU et de recourir, si besoin, à une nouvelle évolution du document d'urbanisme (modifications, révisions, etc.) en fonction des ajustements à apporter.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU ou de ses évolutions.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues ;
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

Ces indicateurs permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées, etc.) ;
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées) ;
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion, etc.).

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux soulevés par la présente procédure. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Objectifs	Indicateurs proposés	Etat « zéro »	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la données	Temporalité
Préservation de la biodiversité	Analyse de la présence d'espaces paysagers plantés, de zones de fraicheur, franges paysagères	Schéma des principes d'aménagement de l'OAP	Permis de construire ou d'aménager	Commune de Brétigny-sur-Orge	6 ans
	Respect des emprises au sol maximales et surfaces de pleine terre	**Emprises au sol maximales** ✓ UVI et UIm : 50 % **Surfaces de pleine terre minimales** ✓ UVI et UIm : 30 % de la surface de la parcelle	Mode d'Occupation du sol d'Île-de-France	Institut Paris Région	
	Suivi écologique	Espèces et niveau d'enjeux définis dans l'état initial Faune, Flore et Habitat du secteur « Mermoz »	Etat initial Faune, Flore et Habitat du secteur « Mermoz »	Commune de Brétigny-sur-Orge / Cœur Essonne Agglomération	
Préserver la qualité de la ressource en eau	Analyse de l'état des masses d'eau superficielles et souterraines	**Masse d'eau superficielle** FRHR96-F4592000 : « Ru de Misery » ; ➔ Etat 2019 : Bon état chimique et état écologique mauvais ➔ Pressions 2027 : Macropolluants ponctuels, Nitrates diffus, Phytosanitaires diffus et hydromorphologie.	SDAGE Seine-Normandie - Https://geo.eau-seine-normandie.fr/#/home/MESU	Agence de l'eau Seine-Normandie	Nouvel état des lieux délivré dans le cadre du projet SDAGE Seine-Normandie (avant échéance de 2027)

Objectifs	Indicateurs proposés	Etat « zéro »	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la données	Temporalité
Préserver la qualité de la ressource en eau	Analyse de l'état des masses d'eau superficielles et souterraines	**Masse d'eau souterraine** FRGG092 *« Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce de Beauce »* (niveau 1) et FRHG218 *« Albien-néocomien captif »* (niveau 2) ; Bon état chimique et quantitatif pour FRGG092.	SDAGE Seine-Normandie - Https://geo.eau-seine-normandie.fr/#/home/MESU	Agence de l'eau Seine-Normandie	Nouvel état des lieux délivré dans le cadre du projet SDAGE Seine-Normandie (avant échéance de 2027)
Maintien d'un approvisionnement en eau potable de qualité	Analyse de l'état de l'eau potable délivrée	Eau d'alimentation délivrée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (2021)	Bilan annuel de la qualité de l'eau par captage - https://www.iledefrance.ars.sante.fr/	Agence régionale de santé Ile-de-France	Annuellement
Assurer une gestion efficace des eaux usées	Analyse des installations de transport et de traitement des eaux usées (station d'épuration et canalisations)	Station de traitement Paris Seine Amont conforme en 2021 (performance et équipement)	Rapport annuel d'activités du gestionnaire	Gestionnaire (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne)	Annuellement
Assurer une gestion efficace des eaux pluviales	Analyse des installations de transport et de traitement des eaux pluviales (station d'épuration et canalisations)	Station de traitement conforme Paris Seine Amont en 2021 (performance et équipement)	Rapport annuel d'activités du gestionnaire	Gestionnaire (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne)	Annuellement
Lutte contre le risque de retrait-gonflement des argiles	Recensement des catastrophes liées à ce phénomène	0 arrêté de catastrophes naturelles liés aux « *Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols* » sur le secteur	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles associé aux « *Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols* » https://www.legifrance.gouv.fr	Etat	A chaque nouvel arrêté de catastrophes naturelles sur le territoire communal

Objectifs	Indicateurs proposés	Etat « zéro »	Données ou outils à utiliser	Producteurs de la données	Temporalité
Maintenir une bonne qualité de l'air	Analyse de l'évolution de la qualité de l'air	2022 : Aucun dépassement des valeurs règlementaires pour le dioxyde d'azote (NO_2), les particules PM2.5, le benzène (C_6H_6) et le dioxyde de soufre (SO_2) 2022 : dépassement des valeurs règlementaires pour les particules PM10 et O_3.	https://www.airparif.asso.fr/	AIRPARIF	Annuellement
S'inscrire dans la lutte contre le réchauffement climatique	Analyse de l'évolution de la consommation énergétique à l'échelle communale	525 GWh en 2019	http://sigr.iau-idf.fr/webapps/cartes/rose/	Réseau d'Observation Statistique de l'Energie	Annuellement
	Analyse de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle communale	98 $ktCO_2eq$ en 2019			
	Analyse de la production d'énergie renouvelable à l'échelle communale	313 457 kWh en 2020 (uniquement du solaire photovoltaïque)			
Développer l'emploi	Evolution du nombre d'emplois créés (direct et indirect)	Absence	A créer	Cœur Essonne Agglomération	Biannuellement
Renforcer les mobilités durables	Analyse des mobilités (voiture, transports en commun, déplacements doux)	Absence	A créer / Données du trafic routier	Conseil Département de l'Essonne / Cœur Essonne Agglomération	Biannuellement

CHAPITRE VI : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

A - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES

La liste non exhaustive est :

- Le SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France) ;
- L'ARS (Agence Régionale de Santé) Ile-de-France ;
- Le formulaire standard de données des sites Natura 2000 et leur Document d'Objectifs (DOCOB) respectif :
  - ✓ " « *Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne* »
  - ✓ « *Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte* »
- Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) de l'Essonne ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie ;
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Nappe de Beauce ;
- Le SAGE Orge Yvette ;
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) Seine-Normandie ;
- Le PAPI (Programme de Prévention des Inondations) d'intention Orge-Yvette ;
- Le classement du bruit des infrastructures de transports terrestres de l'Essonne (Préfecture de l'Essonne) ;
- Le SRC (Schéma Départemental des Carrières) De l'Essonne 2014-2020 ;
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) Ile-de-France ;
- Le PRPDG (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets) Île-de-France ;
- Le Schéma directeur "Eau et assainissement" – BURGEAP (2016) ;
- Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) ;
- Le Schéma de biodiversité du Plan Guide – IEA (2016) ;
- Le Projet AVP des continuités écologiques de la Base aérienne 217 6 – EGIS (2018) ;
- Les résultats des tests de perméabilité – BURGEAP (2020) ;
- L'étude de pollution pyrotechnique réalisée - Cabinet d'Étude en Sécurité Pyrotechnique (en 2010) ;
- Le rapport d'étude historique complémentaire - DIANEX (2016) ;
- L'Observatoire des trafics sur le secteur sud francilienne – comptages routiers 2019 ;
- L'étude "air et santé" - BURGEAP (2019 et actualisé en 2022) ;
- L'étude acoustique - ACOUSTB (décembre 2021) ;
- Le RPQS (Rapport sur le Prix et la Qualité du Service) - SIREDOM (2020) ;
- Le Plan directeur mobilités et voirie – étude de circulation du secteur large – analyses prospectives par simulations statiques - CDVIA (2016) ;
- Le Plan directeur de mobilité – SUEZ (2016) ;
- Le schéma directeur de développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) – BURGEAP (février 2021) ;
- L'étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables et de récupération actualisée - BURGEAP (janvier 2022).

B - BIBLIOGRAPHIE

Les cartes suivantes ont été consultées :

- carte IGN au 1/25 000ème,
- orthophotoplan des communes via Géoportail.

Les principaux sites consultés sont les suivants :

- Général : www.carmen.developpement-durable.gouv.fr, www.cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr ;

- Milieux naturels : www.inpn.mnhn.fr, www.UICn-fr-collectivites-biodiversite.fr, www.openobs.mnhn.fr, www. geonature.arb-idf.fr, www.cbnbp.mnhn.fr
- Eau : www.aires-captages.fr, www.solidarites-sante.gouv.fr, www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr, www.bnpe.eaufrance.fr, www.services.eaufrance.fr, bdtopage.eaufrance.fr, hydro.eaufrance.fr, www.gesteau.fr, www.ades.eaufrance.fr, geo.eau-seine-normandie.fr ;
- Risques : www.infoterre.brgm.fr, www.géorisques.fr ;
- Pollutions : www.basol.fr, www.sisfrance.net ;
- Énergies : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, www.territoires-climat.ademe.fr

C - VISITES DE TERRAIN

Les expertises écologiques expertise se sont réalisées lors des campagnes d'inventaires suivantes :

- entre octobre 2014 et aout 2015 sur le périmètre de la base aérienne (secteur « Mermoz » inclus) ;
- entre février et juillet 2016 sur le périmètre Sud autour du Ball-trap, et de la future entrée Sud de l'aménagement pour l'insertion du site Amazon (secteur « Mermoz » exclus);
- en juin 2015 sur le site des casernes au Sud-Est du périmètre d'aménagement (secteur « Mermoz » exclus). Ce diagnostic a été réalisé par le bureau d'étude CAPSE environnement ;
- année 2018 et 2019 (secteur « Mermoz » inclus) ;
- entre juillet 2021 et aout 2022 sur le périmètre de la Base aérienne et le Ball-trap (secteur « Mermoz» inclus).
- Le 31 juillet 2023 pour la recherche des enjeux de biodiversité et les sondages pédologiques. Cet inventaire a été ciblé sur le périmètre « Mermoz ».

D - METHODOLOGIE

1) Flore et habitats

Que ce soit pour l'analyse faunistique ou floristique du secteur de projet, une identification des habitats présents a été menée. Pour ce faire, des relevés phytoécologiques ont été effectués au sein de chaque habitat afin de le caractériser. Ainsi, cette expertise de terrain a permis notamment d'écarter la présence de végétations caractéristiques de zones humides et d'habitats sensibles et/ou importants au regard de leur fonctionnalité écologique.

L'étude de la flore s'est réalisée au travers de parcours échantillons. Cette étude repose sur la réalisation d'un inventaire de terrain qui a permis d'identifier les principales espèces présentes au sein de ce périmètre. Plus particulièrement, ce travail de terrain permet de recenser les espèces floristiques patrimoniales, rares ou protégées. Après analyse de l'ensemble des données récoltées sur le terrain, un enjeu potentiel concernant la flore et les habitats a été dressé.

D'autre part, les investigations faunistiques ont également été établi à partir de parcours échantillons. Chacun des habitats composant le secteur ont été analysés afin d'identifier potentiellement un intérêt pour un ou plusieurs des groupes taxonomiques étudiés (Oiseaux, Reptiles, Amphibiens, Entomofaune, Mammifères terrestre et chiroptères). Ainsi, au regard des habitats naturels présents et des espèces faunistiques recensées, des enjeux potentiels pour chaque groupe taxonomique a pu être établi.

2) Faune

a) Les amphibiens

Pour ce groupe, il existe 2 périodes principales pour l'accomplissement du cycle biologique annuel : la reproduction (mares, étangs, fossés), la longue période de vie sur la terre ferme et les pseudo-migrations (pré et postnuptiales).

Les principales informations de terrain sont à recueillir pendant la période de reproduction, sur les points d'eau utilisés par les amphibiens puis sur leurs abords pour caractériser les voies de déplacement et les potentialités d'accueil pour la phase terrestre.

Les méthodes d'inventaires se sont concentrées lors de la période de reproduction avec :

- une analyse diurne des points d'eau permettant la reproduction et milieux aux abords pour caractériser les potentialités d'accueil en fonction des capacités de dispersion des différentes espèces,
- des écoutes et observations nocturnes à l'aide d'une lampe-torche pour dresser la liste des espèces et obtenir une estimation des densités de population.

b) Les reptiles

La recherche des reptiles se fait par temps sec de préférence, en prospectant les milieux les plus favorables (lisières, pied de haie, talus, pierriers, fossés), de préférence en début de matinée, durant la période de thermorégulation précédant la reprise d'une pleine activité. On parle en fait d'héliothermie, consistant en une exposition directe au soleil permettant aux animaux d'atteindre une température corporelle optimale. La majorité des serpents et lézards de France initient leur journée par une période de régulation de durée variable.

D'autres espèces (Orvet fragile et certaines Couleuvres) privilégient une exposition indirecte au contact de bons conducteurs thermiques, tout en restant cachées de la vue d'éventuels prédateurs. Elles ont été recherchées en soulevant les abris naturels (dalles pierreuses, bois morts) ou artificiels (bâches, planches, pneus, tôles).

Les résultats de ces prospections permettent d'apprécier la richesse herpétologique du site et d'estimer la taille des populations potentiellement présentes afin d'évaluer son intérêt naturaliste.

c) Les oiseaux

Au regard de la potentialité d'accueil des espèces sur le périmètre de la BA217 et, à fortiori, du secteur « Franges Ouest », ce groupe a été inventorié au cours de trois périodes importantes du cycle de vie des espèces : la reproduction, la migration et l'hivernage (stationnement et erratisme).

En période de reproduction, les inventaires sont organisés par milieux en couplant une méthode par parcours-échantillons (recherche à vue et écoutes) et des points d'écoutes fixes (de type IPA/EPS) qui permet d'adapter l'effort de prospection à la diversité des habitats. Les écoutes sont confortées par les données d'observations directes. Ces prospections interviennent dans les périodes de plus forte activité journalière (début de matinée, soirée).

Les oiseaux nicheurs sont de plus rattachés aux cortèges auxquels ils appartiennent.

Les résultats de ces observations fournissent une liste des espèces présentes et un indice de leur fréquence permettant par comparaison de caractériser l'intérêt des milieux.

En période de migration, les observations directes sont faites :

- à partir de points fixes permettant une vision globale du site, de manière à apprécier la fonctionnalité des milieux pour les espèces les fréquentant à cette période,
- au cours de parcours pédestres permettant d'observer les axes/couloirs de déplacement et les possibilités de rassemblements postnuptiaux.

En période d'hivernage, les observations directes sont faites à partir de points fixes et de parcours pédestres, de manière à apprécier la fonctionnalité des milieux pour les espèces fréquentant le site étudié et ses abords à cette période et de localiser des rassemblements importants d'hivernants.

Des données complémentaires concernant les espèces en halte migratoire ont été collectées à partir de la documentation et des bases de données naturalistes locales.

d) Mammifères (hors chiroptères)

L'étude des grands et moyens mammifères a été effectuée par une recherche systématique d'indices de présence : fèces, reliefs de repas, empreintes, terriers, frottis, coulées et tout autre type de marquage physique ou olfactif. Dans un même temps, quelques observations directes des espèces les moins discrètes ont été notées.

e) Chiroptères

L'étude de ce groupe passe par la mise en place de prospections en journée et d'écoutes nocturnes.

- Passage de jour

L'étude de terrain en journée a pour objectif une recherche et une identification des gites pouvant abriter des individus ou des colonies de chauves-souris. En l'absence d'éléments ligneux sur le site d'étude, un contrôle du bâti a été réalisé.

- Passages printanier et estival nocturnes

Les inventaires ont été réalisés pour mettre en évidence les axes privilégiés pour les déplacements, s'ils existent. Ces écoutes nocturnes ont été effectuées par points d'écoute en poste fixe et transects piéton au long de l'aire d'étude.

Les matériels utilisés pour ces opérations sont des détecteurs Pettersson Electronics (D240X, D1000 et D500X) couplés à des enregistreurs numériques (ZOOM et EDIROL R-09 et R-05). Lors de ces écoutes, tous les cris ultrasonores entendus sont enregistrés.

Les signaux captés seront enregistrés numériquement, permettant une interprétation ultérieure à l'aide des logiciels dédiés BatSound 4 pro de PetterssonElectronics.



Figure 42 : Détecteurs-amplificateurs d'ultrasons et enregistreurs numériques utilisés lors de l'étude (IEA)

f) Insectes

➢ Les Odonates

Les Odonates sont liés aux milieux aquatiques. Des recherches à vues pour les espèces les plus facilement identifiables ou après capture au filet à papillons ont été effectuées.

➢ Les Rhopalocères

Les Rhopalocères sont à rechercher préférentiellement dans les prairies et friches et en lisière des boisements. La technique d'étude consiste à réaliser des parcours dans les milieux favorables et déterminer les espèces à vue ou à l'aide de jumelles. Pour certains genres plus difficilement déterminables, des captures au filet à papillon seront pratiquées. Les espèces capturées ont été identifiées sur place et immédiatement relâchées.

➢ Les Orthoptères

Concernant les Orthoptères, les relevés d'espèces sur le terrain sont réalisés par observations visuelles, captures, déterminations à partir des clés, mais nombreuses sont les espèces dont la détermination sera réalisée sur la base des stridulations.

3) Enjeux habitats et flore

a) Méthode de hiérarchisation des enjeux flore

La définition des enjeux portant sur les espèces végétales de l'aire d'étude repose sur deux principes fondamentaux que sont :

➢ Le statut de protection de l'espèce défini par:
- la protection régionale,
- la protection nationale (annexes I et II),

➢ La patrimonialité de l'espèce, définie selon :
- le statut de rareté en région,
- la liste des espèces déterminantes de ZNIEFF,
- la Liste Rouge régionale.

Ces deux critères sont ensuite pondérés par l'état de conservation de l'espèce localement et dans l'aire d'étude. Celui-ci est défini notamment selon :

- l'effectif de la population de l'espèce présente sur le site,
- la capacité de l'espèce à se maintenir dans l'aire d'étude si les conditions actuelles sont maintenues,
- la répartition de l'espèce dans la zone considérée (communes limitrophes, département).

b) Méthode de hiérarchisation des enjeux habitats

La définition des enjeux relatifs aux habitats naturels repose sur leur patrimonialité, définie aux niveaux régional et européen, elle prend en compte les référentiels suivants :

- la Liste des habitats déterminants de ZNIEFF,
- la Liste Rouge régionale des Habitats naturels,
- la Liste des habitats d'intérêt communautaire (inscrits à la directive "Habitats").

La patrimonialité est ensuite pondérée selon l'état de conservation de l'habitat considéré suivant les critères suivants :

- la surface occupée par l'habitat considéré dans le site d'étude,
- le stade dynamique de la formation végétale considérée et sa capacité à se maintenir si les conditions actuelles sont maintenues,
- la fréquence de l'habitat dans la région (si l'information est disponible),
- la typicité de l'habitat,
- la richesse floristique de l'habitat.

4) Zones humides

Concernant les zones humides, la méthodologie suivante a été menée afin d'avérer ou non leur présence au sein des zones touchées par la mise en œuvre du PLU.

La méthode mise en œuvre pour la définition des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires suivants (au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement) :

- **l'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)** précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,
- **l'arrêté du 1er octobre 2009 (et annexes)** modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,
- **la circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon ces textes, la délimitation des zones humides est réalisée sur la base de deux critères :

- **Le critère botanique** : présence d'une végétation hygrophile dominante (ex : Joncs, Consoude officinale, Cardamine des prés…).

Il s'agit de vérifier la présence d'espèces dominantes indicatrices de zones humides en référence à la liste d'espèces fournie à l'annexe II (table A) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La mention d'une espèce dans la liste des espèces indicatrices de zones humides signifie que cette espèce, ainsi que, le cas échéant, toutes les sous-espèces sont indicatrices de zones humides.

La délimitation des éventuelles zones humides sur le terrain se fait à partir d'éléments naturels qui sont généralement :

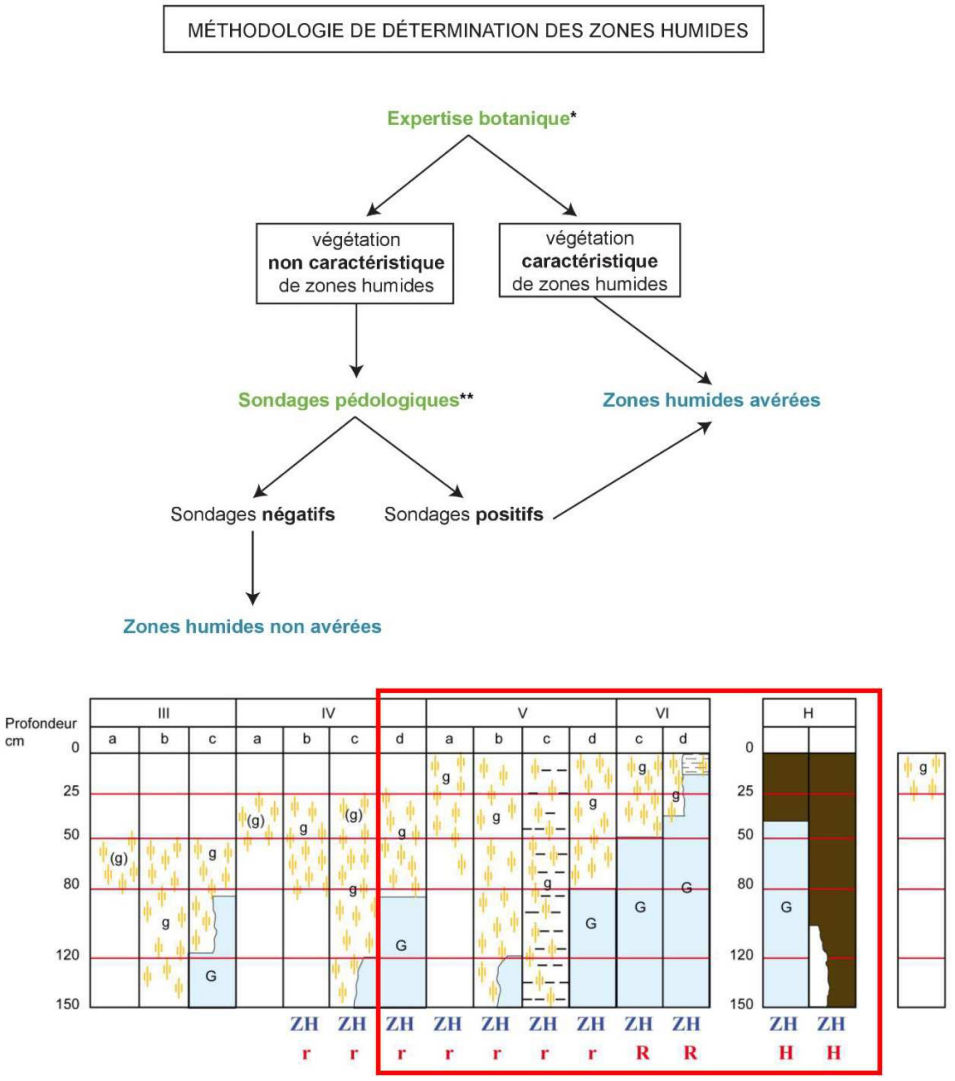
- la végétation hydrophile quand la limite entre les formations végétales est franche,
- les ruptures de pente,
- les aménagements humains (routes, talus, haies ou autres éléments paysagers).

- **Le critère pédologique** : présence de traces d'oxydo-réduction (tâches de rouilles, gley) dans le sol (Sols inféodés aux milieux humides : sols alluviaux, tourbeux et colluvions),

Il s'agit d'observer la présence d'un sol typique des milieux humides (ex : tourbe) ou d'éventuelles tâches de rouille synonymes d'oxydation du fer et donc de la présence d'eau au moins une partie de l'année. Pour ce faire, des sondages pédologiques seront opérés à l'aide d'une tarière. Ces observations pourront être réalisées jusqu'à une profondeur de 0,80 m, éventuellement 1,20 m si la texture du sol permet cet approfondissement.

Ainsi, la caractérisation de l'hydromorphie des sols et donc de la caractérisation d'une zone humide (apparition d'horizons histiques et de traits rédoxiques ou réductiques) s'appuie sur le classement d'hydromorphie du **G**roupe d'**É**tude des **P**roblèmes de **P**édologie **A**ppliquée (GEPPA, 1981, modifié). Le tableau ci-après permet de différencier les différents sols.

Méthode de délimitation des zones humides



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

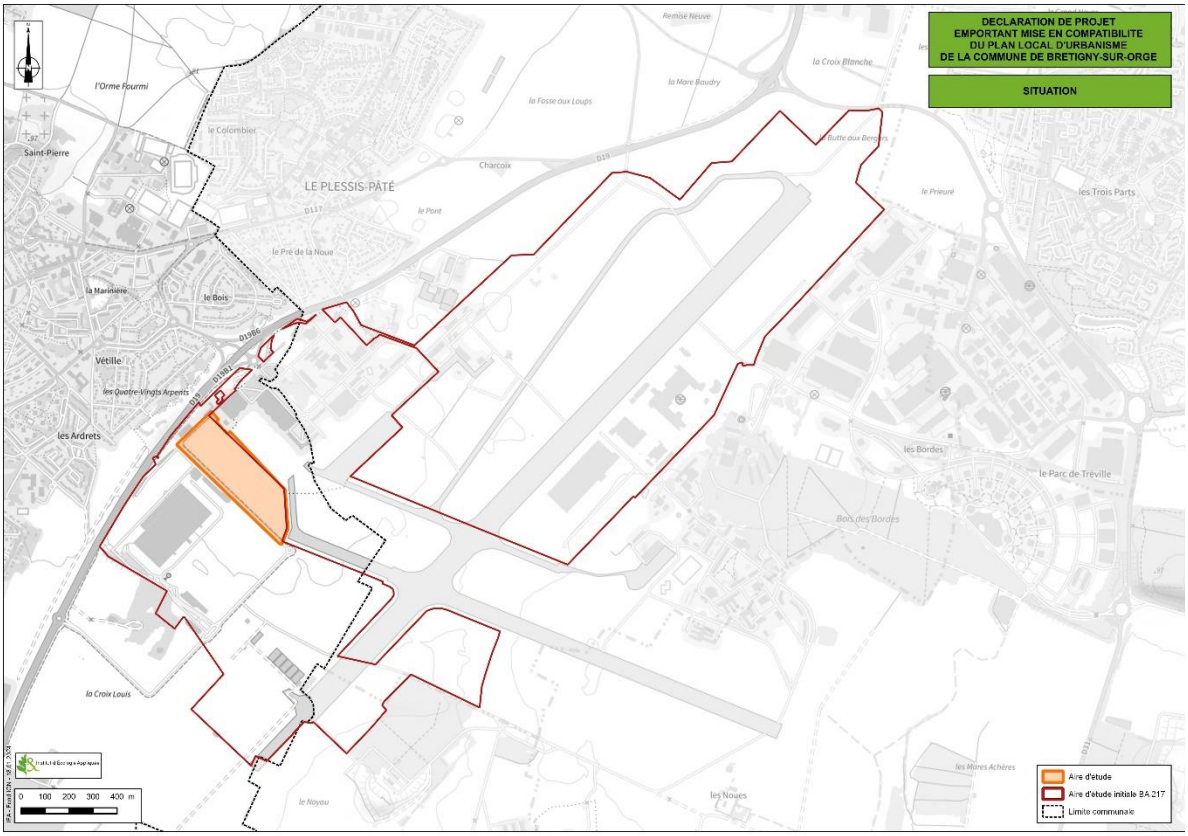
(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols R Réductisols	
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE

A - OBJET DE LA PROCEDURE ET ETUDE DE COMPATIBILITE

Cette procédure d'évolution du PLU s'inscrit dans un projet global de reconversion d'environ 300 ha de l'ancienne base aérienne 217 située sur les communes de Le Plessis-Pâté et Brétigny-sur-Orge. Ce projet global s'articule en plusieurs séquences conformément au plan guide, document qui définit les grandes orientations d'aménagement, dans sa version n°2 établie en 2019. L'une de ces séquences prévoit l'aménagement du secteur nommé « Mermoz » sur la commune de Brétigny-sur-Orge. Ce secteur, localisé à l'Ouest de la BA217, est voué à accueillir un Village de l'Innovation ainsi qu'une passerelle vélo/piéton permettant le franchissement de la RD19.



Carte 14 : Localisation du secteur objet de la procédure au sein du projet global (IEA)



Carte 15 : Zoom sur le secteur objet de la procédure (IEA)

Bien que le PLU communal, approuvé en date du 17/12/2013, ait déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une mise en compatibilité, en 2018, avec le plan guide version n°1, celui-ci ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet. En effet, les règlements écrit et graphique ne permettaient pas l'accueil du projet. Selon les orientations et règles actuelles, le secteur « Mermoz » est dédié au maintien de l'activité agricole. Ainsi, afin de permettre la mise en œuvre des aménagements programmés sur ce secteur « Mermoz », il est donc nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet justifiant d'un intérêt général.

L'aménagement du secteur « Mermoz » et plus généralement le projet global de redynamisation de l'ancienne base aérienne 217 a pour ambition de proposer un nouveau modèle d'aménagement exemplaire et expérimental conjuguant innovation industrielle vertueuse, durabilité, solidarité, économie circulaire et aménagement urbain ambitieux. Ce projet se veut respectueux du patrimoine bâti, environnemental et de la biodiversité.

Les fondamentaux retenus sont les suivants :

- la valorisation du patrimoine existant ;
- l'accueil d'une mixité de fonctions ;
- la présence d'équipements culturels et de services ;
- la recherche d'un nouveau modèle social d'accompagnement et d'insertion active ;
- l'aménagement d'espaces partagés naturels ou urbains ;
- la structuration du projet avec la biodiversité ;
- les nouvelles mobilités avec un hub de mobilités à l'entrée de la base Franges Ouest.

La présente évaluation environnementale a pour objectif d'évaluer les incidences de cette mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.

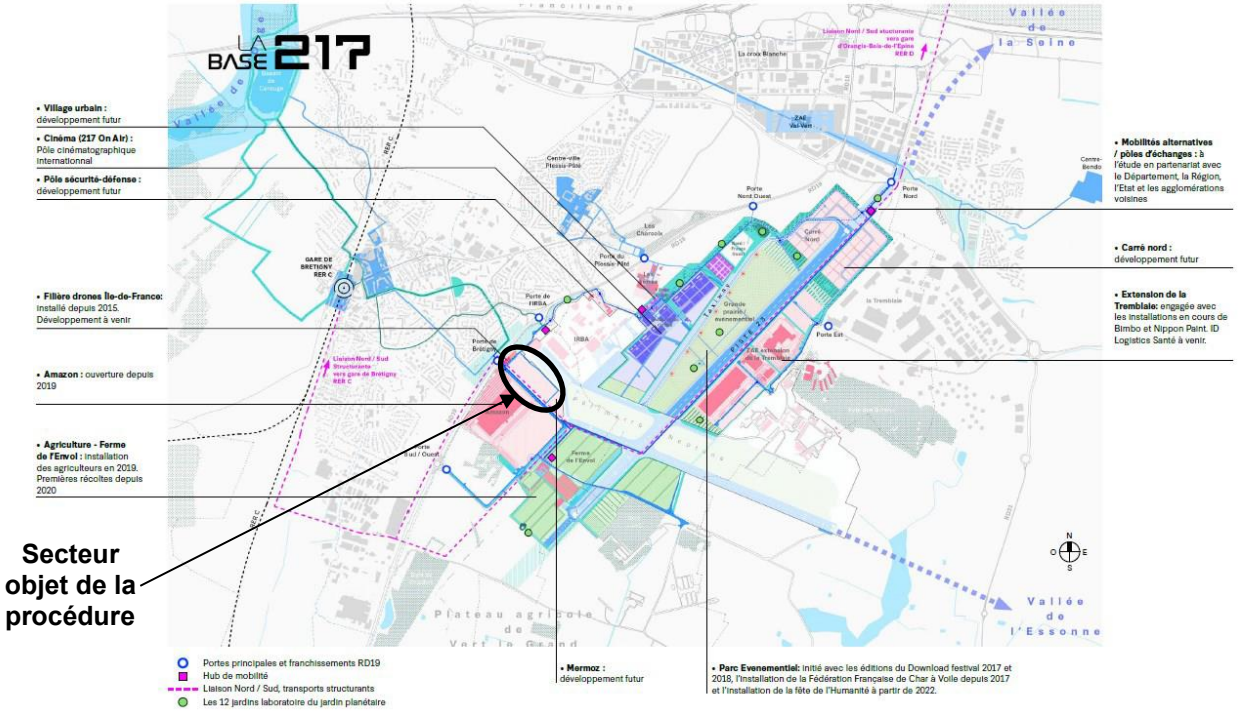


Figure 43 : Le plan guide actualisé (SPL 217)

La commune de Brétigny-sur-Orge, membre de Cœur d'Essonne Agglomération, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Cœur Essonne Agglomération approuvé en date du 12/12/2019.

De plus, Cœur d'Essonne Agglomération dispose d'un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : le Plan Local de l'Habitat (PLH). Ce PLH, établi pour la période 2020-2025, est également un document cadre avec lequel le PLU de Brétigny-sur-Orge doit être compatible.
La présente évaluation environnementale analyse la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec ces deux documents cadres : SCoT et PLH Cœur Essonne Agglomération. Aucun élément de la procédure d'évolution du PLU ne relève d'une incompatibilité significative avec l'un de ces deux documents cadres. En particulier, le SCoT, approuvé récemment, intègre déjà le projet de redynamisation et réaménagement global de l'ex-base aérienne 217. De nombreux zooms cartographiques sur la commune de Brétigny-sur-Orge matérialisent le développement futur d'équipements et d'activités sur ce secteur « Mermoz ».

L'accueil de constructions de relative grande hauteur pouvant impacter de façon non significative le paysage est un des points le plus sensible relevé par l'évaluation environnementale.

B - ETAT INITIAL ET ENJEUX

La présente évaluation environnementale établit un diagnostic environnemental à différentes échelles :
- Du périmètre communal de Brétigny-sur-Orge ;
- Du périmètre global de l'ex-base aérienne 217 (uniquement thématiques Faune-Flore-Zones Humides) ;
- Du périmètre du secteur « Mermoz ».

Ce diagnostic concerne, entre autres, les thématiques suivantes : *Milieux naturels, Biodiversité (Faune, Flore et Habitats), Zones humides, Continuités écologiques, Paysages, Hydrologie, Hydrogéologie, Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Risques naturels, Risques technologiques, Pollutions de l'eau, Pollutions des sols, Nuisances, Energie, Qualité de l'air et santé humaine, cadre de vie, etc.*

L'analyse des **enjeux biologiques** a fait l'objet d'une attention particulière. Elle concerne l'analyse de la faune, la flore, des habitats naturels et des zones humides. De nombreux inventaires, débutés en 2014 et finalisés en 2021, ont été menés sur le site global de la BA217 et donc sur le secteur « Mermoz », objet de la présente procédure, pour définir ces enjeux biologiques. Un inventaire ciblé sur le périmètre « Mermoz » a été réalisé le 31 juillet 2023 pour la recherche des enjeux de biodiversité et les sondages pédologiques.

Aucun enjeu biologique significatif lié aux habitats et à la flore n'est retenu pour le secteur.

S'agissant de la faune, l'analyse a portée sur différents groupes d'espèces : mammifères terrestres, chiroptères (chauves-souris), reptiles, amphibiens, avifaune, insectes. Uniquement des enjeux nuls à faibles ont été retenus pour la faune. Deux espèces d'oiseaux patrimoniales ont été recensées (Bruant proyer et le Busard Saint-Martin). Un impact sur certaines espèces d'avifaune en période de reproduction et sur le groupe des chiroptères a été identifié par réduction, dégradation ou destruction d'habitats favorables.

Par ailleurs, aucune zone humide n'a été détectée sur le secteur « Mermoz » suite à une analyse de la flore et du sol.

Concernant les autres sensibilités environnementales du secteur « Mermoz », l'espace agricole ouvert, occupé entre autres par quelques prairies et sur lequel s'insère le projet, est potentiellement favorable pour le déplacement de certaines espèces adaptées à ces milieux. Toutefois, aucune continuité écologique à fonctionnalité majeur n'est recensée.

Un enjeu paysager est retenu du fait que le secteur s'insère au sein d'un espace plan, visible depuis plusieurs points extérieurs dont la RD19, un axe très fréquenté. De plus, le secteur comporte un patrimoine architectural et infrastructurel intéressant, hérité de l'histoire aéronautique.

Il s'agit d'un secteur de développement en comblement de l'enveloppe urbaine existante bien qu'il soit vierge de construction.

Par projection des surfaces imperméabilisées nouvelles suite au futur développement, un enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est identifié. En effet, le ruissellement de ces eaux pluviales sont susceptibles de provoquer des inondations ainsi qu'entrainer une pollution des eaux et des sols suite à leur charge en polluants. Le règlement du PLU impose l'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales ce qui limite les ruissellements des eaux pluviales et leur charge en polluants.

L'accueil de nouvelles activités et de personnes associées aux emplois créés par ces dernières impliquent une augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées. Ainsi, la pression sur la ressource en eau et sur les réseaux (eau potable et assainissement) est identifié.

Le secteur est également soumis partiellement ou modérément à des risques liés aux remontées de nappe et de retrait-gonflement des argiles. De plus, le secteur est partiellement impacté par les nuisances sonores générées par la proximité de la RD19.

En l'état, malgré la présence de certaines activités à risques technologiques limités (absence de sites SEVESO) à proximité du secteur « Mermoz », ce dernier ne présente pas d'enjeu particulier lié à ces risques. Par ailleurs, seules les destinations principales autorisées sont l'industrie, les bureaux, d'artisanat et d'entrepôt ayant un lien fonctionnel avec les activités industrielles autorisées dans la zone. Ainsi, l'habitat commerces, l'hébergement hôtelier, les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées dans ces zones.

S'agissant du volet énergie, les futures activités pour leur fonctionnement ainsi que les flux générés, en particulier les déplacements domicile-travail, vont entrainer une augmentation des consommations d'énergie. Ces dernières, hors mobilités durables (déplacements doux, transports en commun, etc.), engendreront une croissance des polluants atmosphériques dont les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, un enjeu de santé humaine est identifié en lien avec cette pollution de l'air supplémentaire ainsi que les pollutions potentielles de l'eau et des sols liées notamment à la gestion des eaux.

C - INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES

La présente évaluation environnementale analyse les incidences potentielles :

- De l'ensemble des pièces modifiées du PLU en vigueur, à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée, le règlement écrit et le zonage.
- De l'ensemble des thématiques environnementales précédemment citées.

Pour tenir compte des différents enjeux identifiés dans l'état initial du secteur « Mermoz » et limiter les incidences négatives associés au développement de celui-ci, le projet de mise en compatibilité du PLU comprend, au travers de ces différentes pièces (PADD, OAP, règlements écrit et zonage), de nombreuses mesures de réduction des impacts potentiels.

➢ Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

Le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit l'intégration du plan de biodiversité établi à l'échelle du projet global de redynamisation de la base aérienne. De plus, les pièces du PLU prévoit des espaces paysagers plantés, des franges paysagères et des ilots de fraicheur. Toutes ces mesures concourent à maintenir des zones de refuge pour la faune et la flore et sont des supports pour le déplacement des espèces dans le cadre des continuités écologiques. La mise en place d'emprise au sol maximale et le maintien d'espaces de pleine terre s'ajoute à ces mesures de réduction de l'impact sur l'intérêt écologique du site initial.

➢ Paysages

S'agissant du grand paysage, l'aménagement du site, déjà prévu dans le PLU en vigueur, devrait peu ou pas porter atteinte au cône de vue existant depuis la RD19 vers la plaine agricole dans la mesure où la présente procédure prévoit de préserver ce dernier (orientation au sein de l'OAP). De plus, la végétalisation du secteur, en particulier ses franges et l'enterrement des réseaux limiteront l'impact visuel des futures constructions.

Néanmoins, les hauteurs maximales autorisées des constructions sont importantes (25 m). Les plantations arborées existantes, la présence du bâtiment modul'air et Reseda activités économiques et la RD 19 entre le secteur de projet et le centre de Brétigny-sur-Orge limite l'impact des constructions sur le paysage.

➢ Consommations d'espaces

La procédure de mise en compatibilité du PLU prévoit l'urbanisation d'une superficie d'environ 10 ha (zones UVI et UIm) classée en zone AU fermée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Toutefois, pour limiter l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit la mise en place d'emprise au sol maximale et le maintien d'espaces de pleine terre.

➢ Ressource en eau

L'augmentation des besoins en eau potable associé au développement du secteur a été anticipé dans le cadre du Schéma directeur de l'eau potable Cœur d'Essonne Agglomération. Ce schéma s'accompagne de travaux de développement et de renforcement du réseau. La bonne capacité d'approvisionnement en eau potable, issue principalement de la Seine (avec possibilité de compléments de la nappe du Champigny) permet de limiter la pression sur cette ressource. De plus, d'autres mesures comme l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de son point de chute permet de recharger partiellement l'eau contenu dans les masses d'eau souterraines.

- **Risques naturels et technologiques**

Le développement de préconisations auprès des pétitionnaires sur le risque lié aux retrait-gonflement des argiles ainsi que l'interdiction des sous-sols, caves et parkings souterrains permettent de prendre en compte les risques naturels identifiés.

Le positionnement du secteur « Mermoz » en retrait du bourg de la commune de Bretigny-sur-Orge ainsi que l'interdiction d'accueil de logements au sein de celui-ci permettent de réduire les risques technologiques ou industriels.

- **Nuisances**

Le secteur objet de la présente procédure se situe en dehors de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RD19 pour la prise en compte des nuisances sonores associées à cette dernière.

- **Pollutions**

Le projet de réaménagement du secteur « Mermoz » prévoit plusieurs mesures afin de favoriser une gestion optimale des eaux pluviales. Il s'appuie notamment sur le schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) défini à l'échelle du projet global de l'ex-base aérienne 2017. Parmi elles, on peut citer l'obligation d'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire, le maintien d'espaces non imperméabilisés de pleine terre (ex : franges végétalisées, corridors écologiques), la mise en place de systèmes de récupération de l'eau sur les bâtiments et espaces libres, le développement du réseau d'assainissement collectif de type séparatif.
Cette gestion est complétée par un traitement des eaux potentiellement déjà polluées grâce au traitement obligatoire des eaux pluviales qui seraient collectées par le réseau d'assainissement collectif de type séparatif ou la mise en place de dispositifs de traitement des eaux pluviales obligatoire pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale.
Comme pour les risques technologiques, le retrait du secteur par rapport au bourg de la commune de Brétigny-sur-Orge permet de limiter l'impact des pollutions atmosphériques, sonores ou lumineuses générées par les futures constructions. Bien que le secteur s'inscrive déjà dans un contexte de pollution lumineuse élevé, les futurs aménagements devraient amplifier modérément ce phénomène qui impact les continuités écologiques de la trame noire.

- **Energie et qualité de l'air et déplacements**

Le développement du secteur « Mermoz » à vocation d'activités économiques a pour ambition de créer de nombreux emplois à proximité d'un bassin de vie important (Cœur d'Essonne Agglomération et plus généralement le Sud Francilien). Ainsi, ces nouveaux emplois devraient impliquer une diminution des distances « Domicile-Travail » (déplacements pendulaires), synonyme de réduction des consommations d'énergie et des émissions de polluants atmosphériques. De même, l'intégration des mobilités alternatives (ex : création d'un ligne de transport en commun, d'une piste cyclable et d'une passerelle piétonne, mobilités internes douces développées, recharges électriques, aires de stationnement pour les vélos) sera également bénéfique pour la réduction des consommations d'énergie et la pollution de l'air. Ces mobilités alternatives permettront de limiter les incidences liées à l'augmentation du trafic routier généré par le projet. L'obligation de prise en compte des nouvelles réglementations thermiques pour la réhabilitation ou construction des nouveaux bâtiments permettra de réduire leur empreinte carbone.

De plus, le maintien d'espaces de plein-terre, d'espaces paysagers plantés, de franges paysagères, de zones de fraicheur assure la préservation de surfaces de stockage de carbone au sein du secteur, bien que le potentiel de stockage s'en retrouve réduit.

- **Cadre de vie**

La présente procédure a globalement des incidences positives sur la cadre de vie dans la mesure où elle permet la création d'un pôle d'activités de proximité pourvoyeur de nombreux emplois.

D - INCIDENCES RESIDUELLES

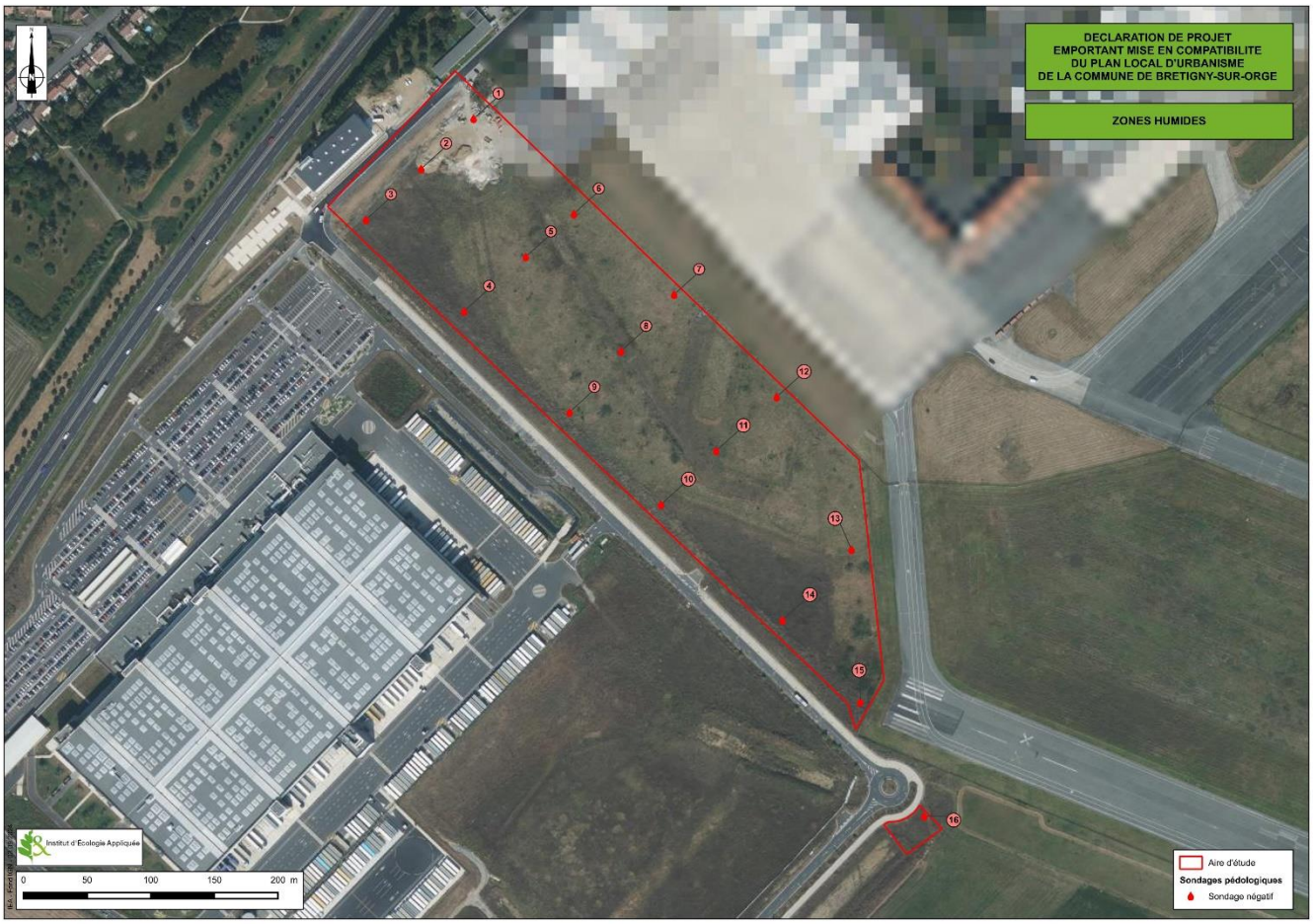
Finalement, par la mise en place des mesures de réduction rappelés ci-avant, un bon nombre d'incidences potentielles négatives voient leur niveau d'impact se réduire, parfois de façon significatives au point d'être jugées positives lorsque les mesures établies permettent d'améliorer la situation initiale.

Toutefois, certaines incidences négatives perdurent et sont jugées significatives. Elles sont présentées ci-dessous :

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Création d'un risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales en raison d'une l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées	Très faible
Dégradation / Fragilisation des supports aux continuités écologiques de la sous-trame agricole du SCoT	Faible
Dégradation du grand paysage par l'obstruction d'un cône de vue depuis la RD19 sur la plaine agricole	Faible
Atteinte au contexte architectural de la BA217 par la construction de nouveaux bâtiments	Faible
Pression additionnelle sur la ressource en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités. D'après le schéma directeur "eau et assainissement" réalisé par, Burgéap en 2016, selon un ratio de 15 m3/an/emploi, l'estimation des besoins en eau potable du secteur «ZAE de Mermoz » est estimé à 15 000 m3/an (soit 60 m3/j) jusqu'à 2027 puis à 15 000 m3/an (soit 60 m3/an) postérieurement à 2027.	Faible
Pollutions additionnelles sur la nappe superficielle ou des cours d'eau (ru du Blutin) liées aux : ✓ ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées (eaux de pluie ayant lessivées les plateformes routières et parkings après les épisodes pluvieux) ; ✓ pollutions accidentelles qui sont liées au déversement accidentel de produits potentiellement dangereux sur la chaussée avec risque potentiel de rejet vers le milieu naturel.	Faible
Pression additionnelle sur les infrastructures (station de traitement et canalisations) de gestion des eaux usées liée au développement urbain programmé. Les besoins estimés pour le futur secteur « Mermoz » est de 300 Equivalent-Habitant supplémentaires.	Faible
Dégration de la qualité de l'air par augmentation des rejets de polluants atmosphériques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements) ou à l'exposition d'établissements localisés à proximité.	Faible
Augmentation de la pollution lumineuse (impact sur la santé humaine et la trame noire) en raison du développement urbain programmé.	Faible (santé humaine) Modéré (trame noire)
Augmentation de la quantité totale de déchets produits en raison du développement urbain programmé.	Modéré
Augmentation des déplacements routiers générant une croissance du trafic routier et d'éventuelles problématique de congestion du réseau viaire.	Modéré

Incidences négatives potentielles retenues	Niveau estimé de l'impact après mise en place de mesures de réduction
Augmentation des consommations énergétiques liée au développement urbain programmé (activités et déplacements). Selon le cabinet BURGEAP, à partir des données du projet global de la BA217 (décembre 2021) et des hypothèses sur les niveaux de performance énergétique, les besoins futurs en consommation énergétique du secteur « Mermoz » sont évalués à environ 16 910 000 kWh/an et les besoins en puissance sont estimés à 20 980 KW.	Modéré
Dégradation du grand paysage par le devéloppement de nouvelles constructions de grandes hauteurs : 25 m	Modéré
Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le territoire communal lié à l'artificialisation de surfaces de stockage de carbone en raison du développement urbain programmé.	Modéré
Inscription d'environ 10 ha de friche en zone urbaine (UVI et UIm) pour permettre l'accueil de différentes activités économiques	Modéré
Expositions nouvelles de personnes lié au développement programmé au sein de la mise en compatibilité du PLU ainsi qu'aux dispositions réglementaires retenues : nuisances sonores générées par la RD19.	Modéré

ANNEXE – SYNTHESE DES SONDAGES PEDOLOGIQUES



Carte des sondages réalisés en 2023

OBS : Observateur ; PROF : profondeur ; COUL : Couleur ; TEXT : Texture ; STR : Structure ; OXY : Oxydation ; REDU : Réduction ;

OBS	LOCALISATON	DATE	N° PROFIL	ZH profil GEPPA	PROF 0-20	COUL 0-20	TEX 0-20	STR 0-20	OXY 0-20	REDU 0-20	PROF 20-40	COUL 20-40	TEX 20-40	STRU 20-40	OXY 20-40	REDU 20-40	PROF 40-60	COUL 40-60	TEX 40-60	STRU 40-60	OXY 40-60	REDU 40-60	REMARQUE	PHOTO
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	1	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Refus caillouteux à 50 cm Terrain remanié par des terrassements récents	
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	2	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Terrain remanié par des terrassements récents	
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	3	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	4	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Socle calcaire vers 60 cm	
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	5	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Refus (socle calcaire) vers 50 cm	

OBS	LOCALISATON	DATE	N° PROFIL	ZH profil GEPPA	PROF 0-20	COUL 0-20	TEX 0-20	STR 0-20	OXY 0-20	REDU 0-20	PROF 20-40	COUL 20-40	TEX 20-40	STRU 20-40	OXY 20-40	REDU 20-40	PROF 40-60	COUL 40-60	TEX 40-60	STRU 40-60	OXY 40-60	REDU 40-60	REMARQUE	PHOTO
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	6	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Refus (socle calcaire) vers 50 cm	
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	7	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Refus (socle calcaire) vers 50 cm	
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	8	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Refus (socle calcaire) vers 50 cm	/
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	9	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	10	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	11	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Refus (socle calcaire) vers 50 cm	

OBS	LOCALISATON	DATE	N° PROFIL	ZH profil GEPPA	PROF 0-20	COUL 0-20	TEX 0-20	STR 0-20	OXY 0-20	REDU 0-20	PROF 20-40	COUL 20-40	TEX 20-40	STRU 20-40	OXY 20-40	REDU 20-40	PROF 40-60	COUL 40-60	TEX 40-60	STRU 40-60	OXY 40-60	REDU 40-60	REMARQUE	PHOTO
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	12	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argilo-limoneuse	Fine	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	13	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	14	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	15	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Compacte	Négatif	Négatif		
NH	Bretigny-sur-Orge	31/07/2023	16	Négatif (profil I)	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif	Fait	Marron	Argileuse	Granuleuse	Négatif	Négatif		

Plan Local d'Urbanisme







Commune de Brétigny-sur-Orge

2a. Diagnostic et état initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017

Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2020

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 7
A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE 9
1 - Situation du territoire 9
2 - Le contexte intercommunal 11
3 - L'occupation du sol 15
B. L'ANALYSE URBAINE 17
1 - les étapes de l'urbanisation 17
2 - Le patrimoine bâti urbain et architectural 22
3 – L'armature urbaine 29
4 – Les formes urbaines 31
C. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE 41
1 - Les équipements 41
2 - Les transports et les déplacements 51
DIAGNOSTIC SOCIOÉCONOMIQUE 63
A. LES BRETIGNOLAIS 65
1 - L'évolution de la population 65
2 - La structure par âge de la population 70
3 - Les caractéristiques socioéconomiques de la population 74
B. LES LOGEMENTS 81
1- Une progression importante du parc de logements 81
2- Une production de logements relancée ces dernières années 82
3- Une répartition assez équilibrée des logements selon leur taille 83
4- Un parc de logements à dominante appartements 84
5- Un parc de logements relativement récent 85

6- Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires 86
7- Un parc de logements sociaux diversifié 87
8- Une présence importante de gens du voyage sédentarisés sur le territoire communal 90
9- Un Programme Local de l'Habitat qui prône un développement de la construction 91
10- Les enjeux pour l'avenir 92
C. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI 95
1 - Une économie diversifiée, portée par le secteur des services 96
2 - Le développement soutenu des activités économiques 97
3 - Des zones d'activités regroupant la grande majorité des établissements et des emplois 99
4 - Des activités commerciales et artisanales fortement inscrites dans l'économie de la ville 100
5 - Une activité agricole qui occupe une place importante et structure le paysage 101
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 105
A. GÉOGRAPHIE PHYSIQUE – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES 107
1 - La situation du territoire 107
2 - La géologie 108
3 - L'hydrographie et l'hydrogéologie 110
4 - Le climat 114
B. LE CADRE NATUREL 117
1 - Les espaces naturels 117
2 - Les outils de gestion et de protection 122
3 - La trame verte et la trame bleue 125
4 - Le paysage 130
5 - La faune et la Flore 134

C. LES RISQUES ET LES NUISANCES 137
1 - La qualité de l'air et de l'eau et les nuisances sonores 137
2 - Les risques naturels 141
3 - Les risques d'origine anthropique 148
D. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS 151
1 - La production et la distribution d'eau potable 151
2 - Les eaux pluviales et l'assainissement 153
3 - La gestion des déchets 154
4 - L'empreinte écologique 156
5 - Les énergies renouvelables 156

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

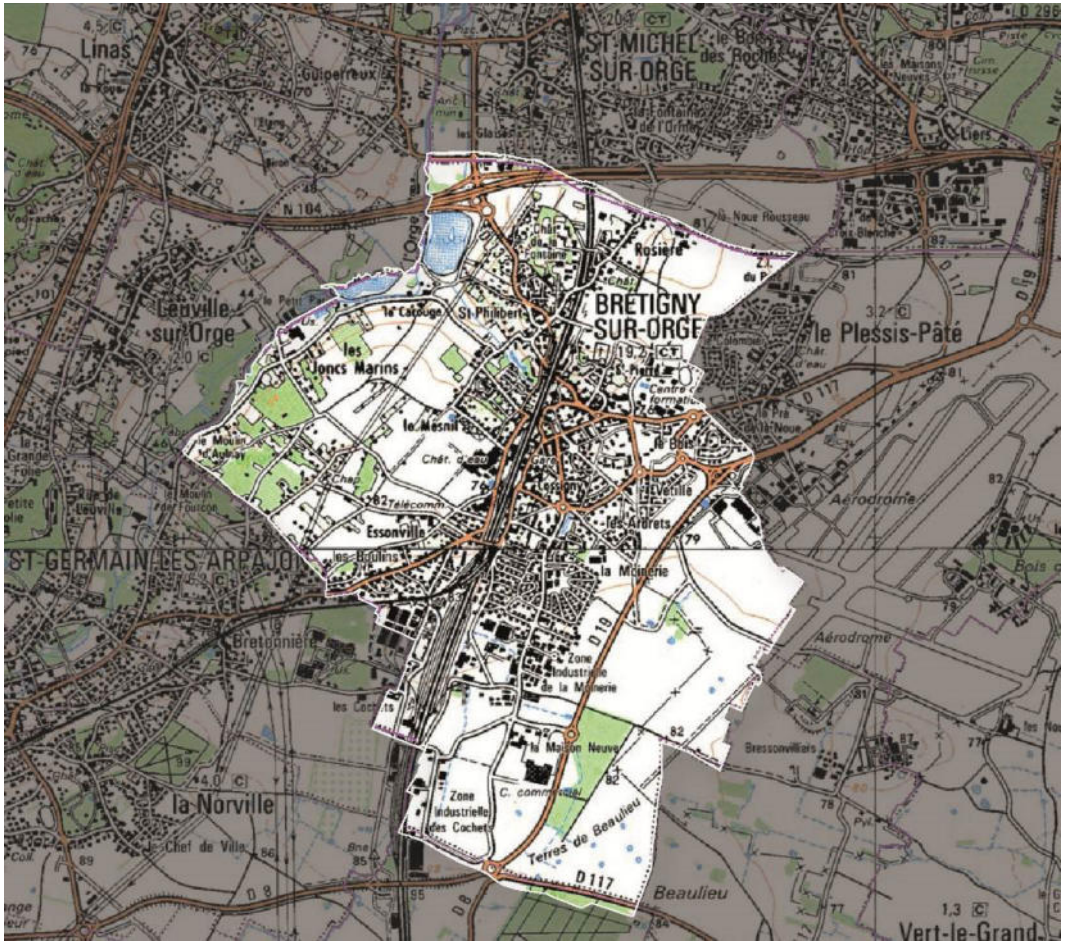
1 - Situation du territoire

La commune de Brétigny-sur-Orge, dont la superficie est de 1 461,81 hectares, se situe dans le département de l'Essonne (91) à une trentaine de kilomètres au Sud de l'Agglomération Parisienne et à huit kilomètres à l'Ouest des Villes d'Evry et Corbeil-Essonnes.

Elle est bordée à l'Ouest par les communes de Leuville-sur-Orge et St-Germain-les-Arpajons, au Nord par Saint-Michel-sur-Orge et Longpont, à l'Est par Le Plessis Pâté, et au Sud par la Norville, Marolles en Hurepoix et Leudeville.

Administrativement la commune fait partie de l'arrondissement de Palaiseau et est chef-lieu de canton.

- Une commune située à 30 km de la capitale
- Une superficie de 1 461.81 hectares
- Un territoire inscrit dans la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge



2 - Le contexte intercommunal

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (CAVO), créée le 1er janvier 2001 autour de six communes regroupe aujourd'hui neuf communes (Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Michel-sur-Orge, Morsang-sur-Orge, Fleury-Mérogis, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Brétigny-sur-Orge et Le Plessis-Pâté), et environ 125 794 habitants.

La communauté d'agglomération exerce des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives :

- Des compétences obligatoires

Il s'agit de l'aménagement du territoire et du développement économique.

- Des compétences optionnelles

En matière d'assainissement et eaux pluviales, le Val d'Orge s'est doté d'un Schéma Directeur d'Assainissement. La gestion des déchets ménagers est assurée par un service de collecte. Parallèlement a été engagée une politique de modernisation, d'amélioration des performances et d'information en direction des habitants par la réalisation d'un Schéma Directeur pour les déchets à partir du tri à la source.

La Communauté d'Agglomération est également en charge des réseaux numériques.

- Des compétences facultatives

En matière d'éclairage public, feux tricolores et de gestion des poteaux incendies.

Dès sa création, l'agglomération s'est engagée dans l'élaboration de son Agenda 21.



Le SCoT à l'horizon 2021

La CAVO a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale, le 19 décembre 2007, celui-ci est actuellement en révision. Les grands objectifs de la révision du SCOT sont :

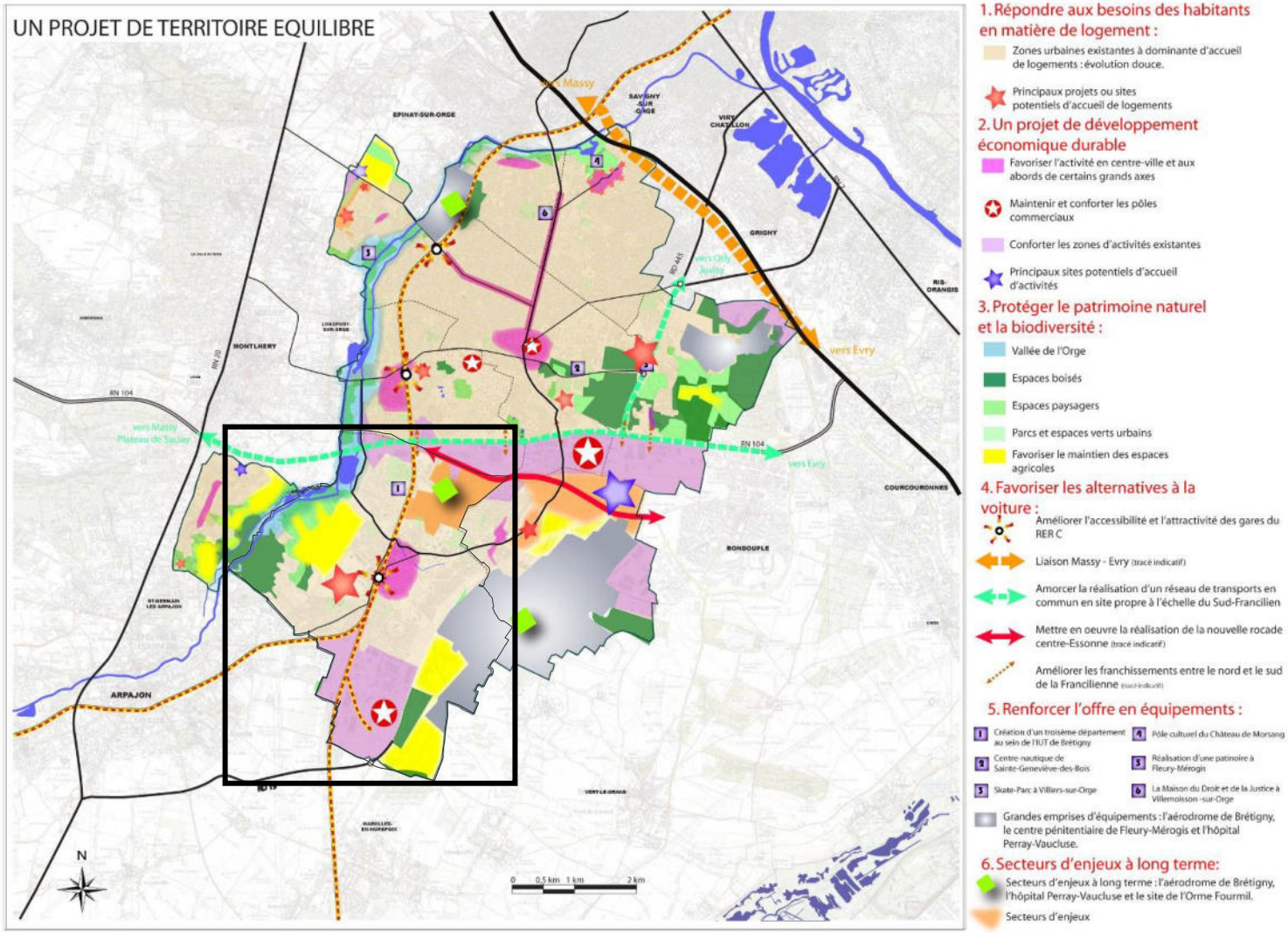
- l'avenir de la base aérienne 217 avec la prise en compte du CRSD.

Il a été signé le 15 mars 2012 entre l'Etat, la CAVO, la Communauté de Communes du Val d'Essonne, les communes de Brétigny-sur-Orge, du Plessis-Pâté, de Leudeville et de Vert-le-Grand, le Conseil Général de l'Essonne, la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Essonne, la Chambre Interdépartementale d'Agriculture et l'Agence pour l'économie en Essonne

- les projets de transport en commun

- l'avenir des espaces agricoles et la prise en compte du Grenelles de l'environnement

Le SCoT fixe des orientations sur l'ensemble du territoire intercommunal en matière d'aménagement du territoire, de développement de l'offre en logement et en équipement, de développement économique et développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.



A la lecture du SCoT, le territoire de Brétigny-sur-Orge est un territoire stratégique et participe activement à la réalisation des enjeux à l'horizon 2021 définis à l'échelle de l'agglomération puisqu'un certain nombre d'actions ou d'orientations sont localisées sur la commune :

Un territoire stratégique et d'enjeux à l'horizon 2021 à l'échelle du Val d'Orge. Un ScoT actuellement en révision.

1- Répondre aux besoins des habitants en matière de logement :

- *Un site potentiel d'accueil de logements est localisé sur le territoire : il s'agit de l'écoquartier Clause Bois Badeau qui est en cours de réalisation.*
- *Une évolution douce est préconisée sur les zones urbaines existantes*

2- Un projet de développement économique durable

- *Favoriser l'activité en centre-ville et aux abords des grands axes, (le centre-ville et la gare sont localisés sur la carte)*
- *Conforter les zones d'activités existantes les ZA Maison Neuve- Cochets, Rosières et Champcueils*

3- Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

- *Favoriser le maintien des espaces agricoles. Les espaces agricoles actuellement cultivés sur le territoire communal sont représentés*
- *La Vallée de l'Orge (zone humide) et ses espaces paysagers sont cartographiés*
- *Les bois Badeau et de Beaulieu sont identifiés comme espace boisé à protéger*

4- Favoriser les alternatives à la voiture

- *Le tracé indicatif de la future liaison centre-Essonne dont le profil prévoit un TCSP longe le territoire de Brétigny-sur-Orge au Nord*
- *Améliorer les franchissements de part et d'autre de la voie ferrée : le doublement du Pont du Cinémaa été réalisé et le réaménagement du pôle bus au niveau de la gare est en cours*
- *Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des gares du RER C. Un parc de stationnement régional a été réalisé ; des aménagements autour de la gare sont en cours en lien avec le quartier Clause Bois Badeau.*

5- Renforcer l'offre en équipements

- *Création d'un troisième département au sein de l'IUT de Brétigny*

6- Secteurs d'enjeux à long terme

- *Le site de l'Orme fourmi est repéré comme secteur d'enjeux à long terme. Dans le cadre des projets d'aménagements futurs et de la réflexion en cours dans le cadre de la révision du SCoT sur l'avenir des terres agricoles au sein de l'agglomération, ce site pourra être conservé en espace agricole.*

- *L'emprise de la base aérienne 217 à l'est du territoire est également identifiée comme secteur d'enjeux. Ces enjeux sont précisés dans le cadre du Contrat de Redynamisation du Site de Défense.*

Le projet de territoire Essonne 2020

Le projet départemental « Essonne 2020 » est une vaste démarche prospective et participative approuvée par le Conseil Général le 25 septembre 2007. Il identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tous les territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie des essonniens. Essonne 2020 constitue le socle de référence de l'action départementale et le cadre de coopération avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Six projets d'Intérêt départemental (PID) ont été identifiés. La commune de Brétigny-sur-Orge se situe à l'interface des PID Orge/RN 20 et Evry/Corbeil/ Centre-Essonne dont la dynamique repose sur cinq grands type de défis :

- Développer le rayonnement économique et scientifique métropolitain
- Favoriser la régénération urbaine par l'habitat, une requalification économique et la maîtrise de l'extension urbaine
- Améliorer la desserte de ce secteur et son fonctionnement avec les principaux pôles d'emplois
- Valoriser les atouts résidentiels

Par ailleurs, deux projets concernent directement la commune à savoir :

- La liaison centre-Essonne avec un TCSP (projet porté par l'agglomération du Val d'Orge)
- Le projet de liaison transports en commun en site propre Arpajon-Evry par la Francilienne « RN 104 ».

2 projets à l'échelle départementale qui impactent le territoire :

- la liaison Centre Essonne (mentionnée dans le SCoT)
- le projet de liaison en transports en commun Arpajon-Evry

Le CESO

Brétigny fait partie du Centre Essonne Seine Orge (CESO), au cœur des dynamiques sud-franciliennes, qui rassemble plus de 600 000 habitants autour du pôle d'Evry / Corbeil-Essonnes et des vallées de l'Orge, de 'lYerres et de la Seine, et dont la coopération Interne a été en partie structurée autour de son agence d'urbanisme. Il s'inscrit dans une double dynamique territoriale, d'une part à l'échelle de la vallée des biotechnologies, avec Orly et le cœur d'agglomération au nord, et d'autre part à l'échelle du Quadrant sud-est francilien » avec les agglomérations de Sénart et de Melun. En 2010, dans le cadre de leur projet d'aménagement les élus du CESO ont identifiés 4 objectifs qui contribuent à promouvoir un aménagement et un développement équilibrés du territoire :

- améliorer et réaliser des transports en commun supports de développement territorial
- assurer la vitalité économique du CESO
- mettre en œuvre un processus d'intensification urbaine de qualité
- mettre en valeur le territoire et son environnement.

3 - L'occupation du sol

BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ENTRE 1999 ET 2010

Il a été effectué à partir de l'occupation du sol 1999 de l'IAU IdF et de l'occupation du sol 2008 de l'IAU IdF ainsi que de la photographie aérienne et du cadastre SIG 2010 de l'agglomération.

- Espaces agricoles, paysagers et boisés en 1999 : 653 ha
- Espace agricoles, paysagers et boisés en 2010 : 537 ha
- Bilan 1999-2010 : 116 ha consommés soit environ 11 ha/ an en moyenne

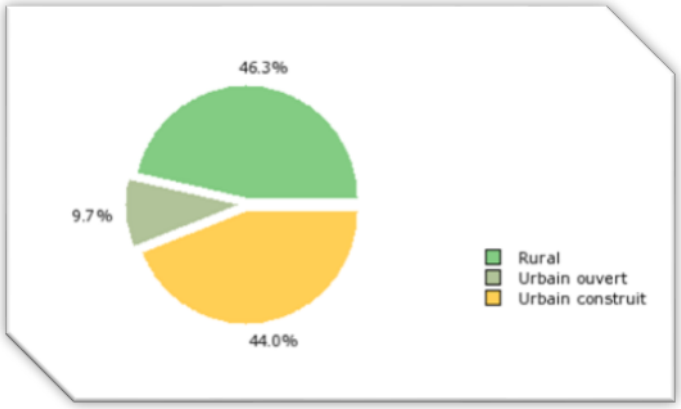
** Les parcs urbains ne sont pas comptabilisés dans le bilan.*

L'OCCUPATION DU SOL

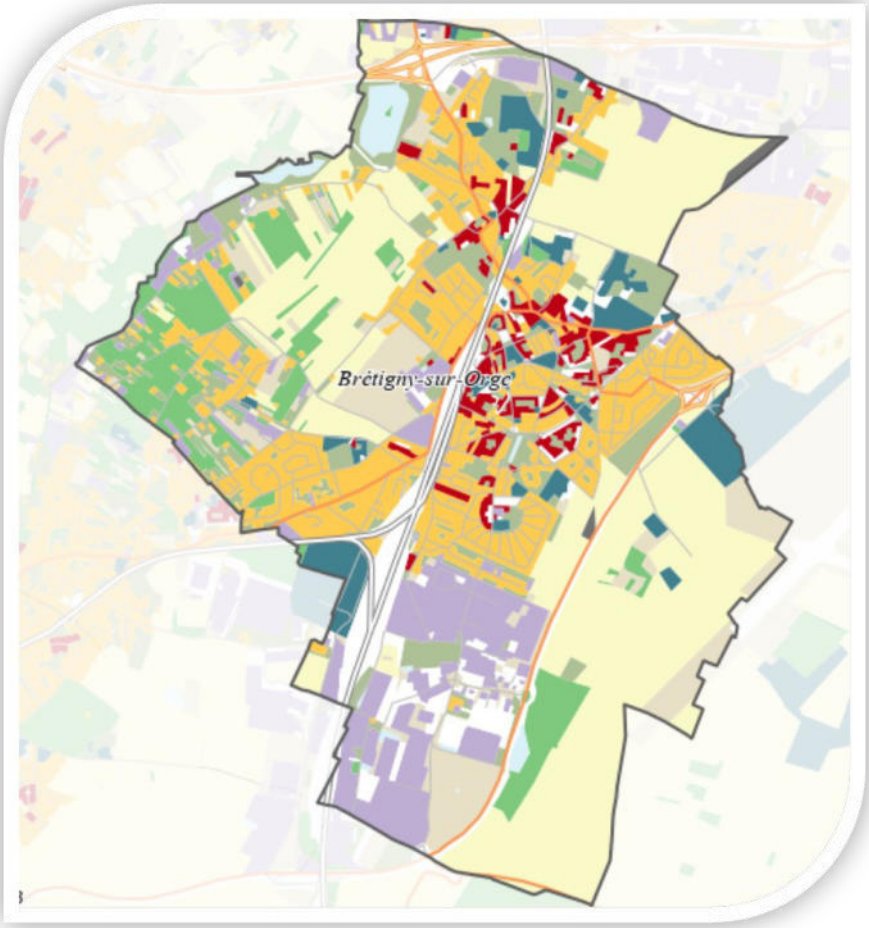
Une légère progression de l'espace urbain entre 1999 et 2008 (4%).

Sur la carte ci-contre, issue du site de l'IAU et réalisée en 2008, l'urbanisation du quartier Clause Bois Badeau qui est en cours n'est pas prise en compte.

Un territoire équilibré entre espace rural, naturel (46 %) et espace urbain (44 %)



Mode d'occupation des sols en 2008



B. L'ANALYSE URBAINE

1 - les étapes de l'urbanisation

L'origine : de la création du bourg jusqu'au XIXème siècle

L'origine du peuplement de Brétigny remonte à la Gaule romaine. Au IIème siècle, Brétigny possédait deux paroisses, Saint Pierre et Saint Philibert.
Au Vème siècle, l'église Saint Pierre est édifiée sur la butte du même nom.

Brétigny s'est peu développée jusqu'au XIXème siècle, le territoire étant essentiellement rural, les coteaux situés à l'ouest du territoire ont longtemps été utilisés pour l'agriculture. Ces surfaces agricoles représentent encore aujourd'hui une bonne partie du territoire communal.

L'urbanisation s'est étendue autour des noyaux anciens existants depuis le moyen âge dont on retrouve les traces (parcellaires, viaires et bâties) encore aujourd'hui. Il s'agit des hameaux de Cossigny, d'Essonville, de Rosières et la ferme du Mesnil, implantés sur le plateau et constitués au XIIème siècle puis des fermes du Pavillon, du Carouge et de Fresne construites au XVème siècle.



Le début du XXème siècle : le véritable début du développement

L'arrivée du chemin de fer, dès 1843 (Paris-Orléans) puis en 1865 (Paris-Tours), marque l'avènement du développement de Brétigny mais coupe la ville en deux parties. Le territoire profitant ainsi d'une excellente desserte vers Paris devient un nœud ferroviaire important qui amène de nouvelles populations et activités.

L'actuel centre-ville s'est constitué à cette période entre le noyau ancien et la gare. Au début du siècle, quelques lotissements se sont greffés autour du centre. La cité jardin, créée en 1914 constitue le premier quartier d'habitat pavillonnaire de Brétigny.

L'activité industrielle horticole (les terrains Clause) et l'activité militaire présente sur la base aérienne ont fortement marqué le territoire et ont impacté également l'économie locale (système d'économats internes)

Pendant l'entre-deux guerres, se dessine un deuxième pôle autour de la place du 11 novembre et du boulevard de la République, assurant la liaison entre la gare et le bourg.

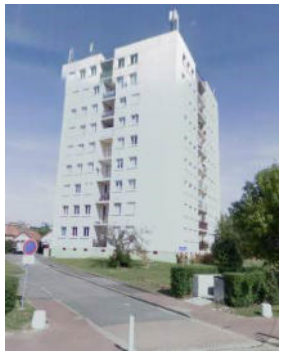
De nombreux lotissements pavillonnaires se développent à cette époque autour des 2 pôles. De nombreuses parcelles sont loties, au coup par coup, au gré des opportunités foncières.





A partir des années 1950, un essor démographique important

A partir de 1950 Brétigny connait un nouvel essor. L'urbanisation s'est développée à partir des grandes infrastructures, de la gare et des grands axes routiers. A cette période ce sont essentiellement des immeubles collectifs qui sont construits, les premières cités HLM sont implantées dans le centre, avec les cités Pasteur et Victor Hugo puis le quartier La Fontaine au Nord de la ville.



La création de la Francilienne et de la RD 19 a accentué l'attractivité du territoire pour l'accueil d'activités économiques, ainsi se sont implantées les zones d'activités de Champcueils (qui s'est greffée sur la Francilienne au niveau de l'entrée de ville nord-ouest), et la ZAC Maison Neuve.

Dans les années 1990, de nouveaux quartiers d'habitat pavillonnaire sont apparus: Le Bois Vétille et les 80 Arpents puis le quartier des Cendrennes.



Les années 2000, un renouvellement urbain important dans le centre-ville

Un important renouvellement urbain s'est opéré entre le centre ancien et la gare ces dernières années. Il se situe principalement autour de la place du marché, et des rues du Général Leclerc, Lucien Bouget, de la Paix, Estienne d'Orves, Maurice Boyau, avenue Roger Chambonnet. Des ensembles collectifs d'une hauteur variant entre R + 6 et R + 9, constituant des îlots assez denses ont été réalisés en lieu et place d'anciens hangars ou maisons dégradés, de forme et de gabarit hétérogènes.
De même, le long de la rue Danielle Casanova et de l'avenue Normandie Niemen, un renouvellement du bâti a été réalisé avec la construction d'immeubles collectifs d'une hauteur variant R+3 et R+4, en lieu et place de garage maisons individuelles.



Un écoquartier en construction à l'ouest des voies ferrées.

La réalisation de l'écoquartier Clause Bois Badeau marque le trait d'union entre la valorisation d'une histoire et d'un patrimoine industriel local et la poursuite de l'innovation dans les formes urbaines.

La ville a, au cours de l'histoire, participé de manière active à l'effort de construction de logements. En conséquence le parc de logement aujourd'hui présent sur le territoire offre un éventail diversifié permettant de répondre à une large catégorie de demandes.

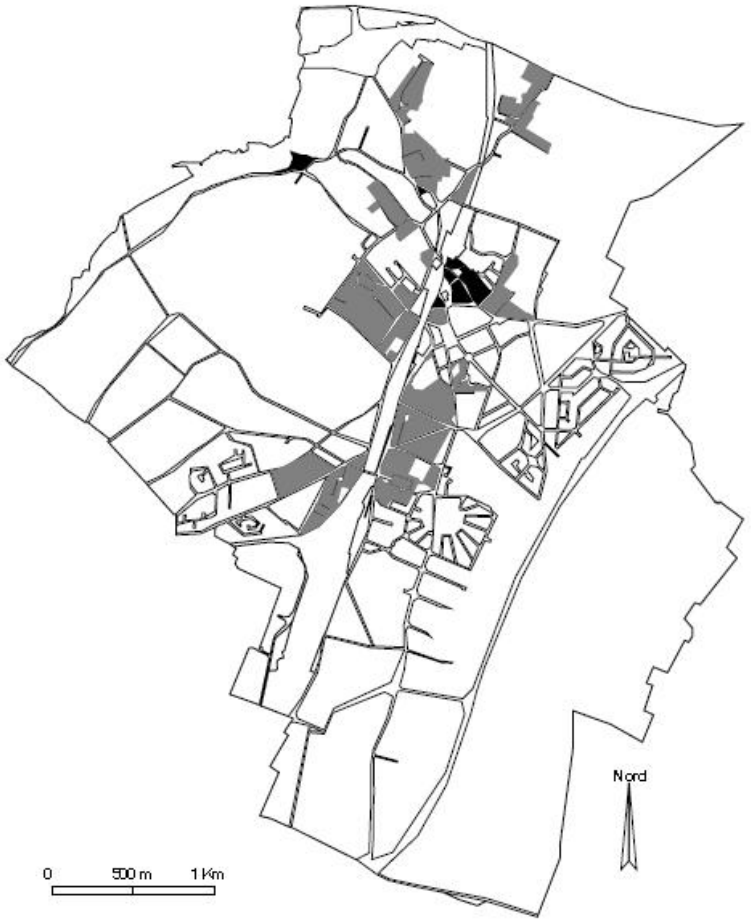
Les cartes présentées ci-après représentent :

- en noir, les zones où plus de 50% des logements recensés en 1990 existaient déjà pour la période référence,

- en grisé, les zones où moins de 50% des logements recensés en 90 étaient déjà construits,

- en blanc, les secteurs où aucun des logements recensés en 1990 n'étaient encore construits à cette période.

◆ Les logements construits avant 1915



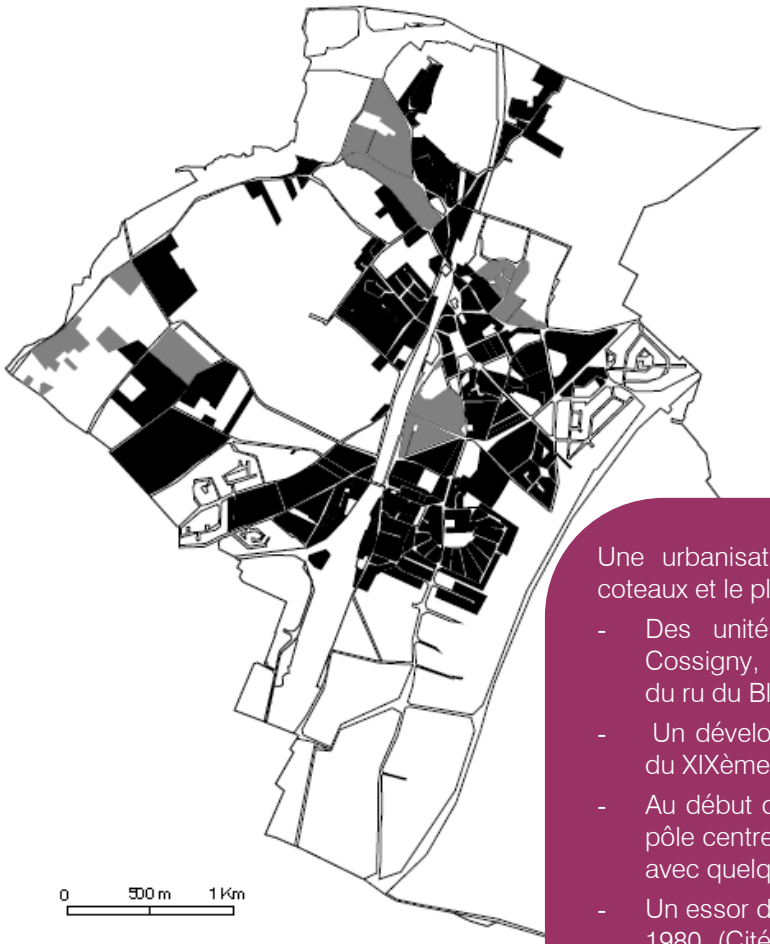
◆ Logements construits avant 1948



◆ **Logements construits avant 1967**



◆ **Logements construits avant 1974**



Une urbanisation qui s'est développée entre les coteaux et le plateau agricole :

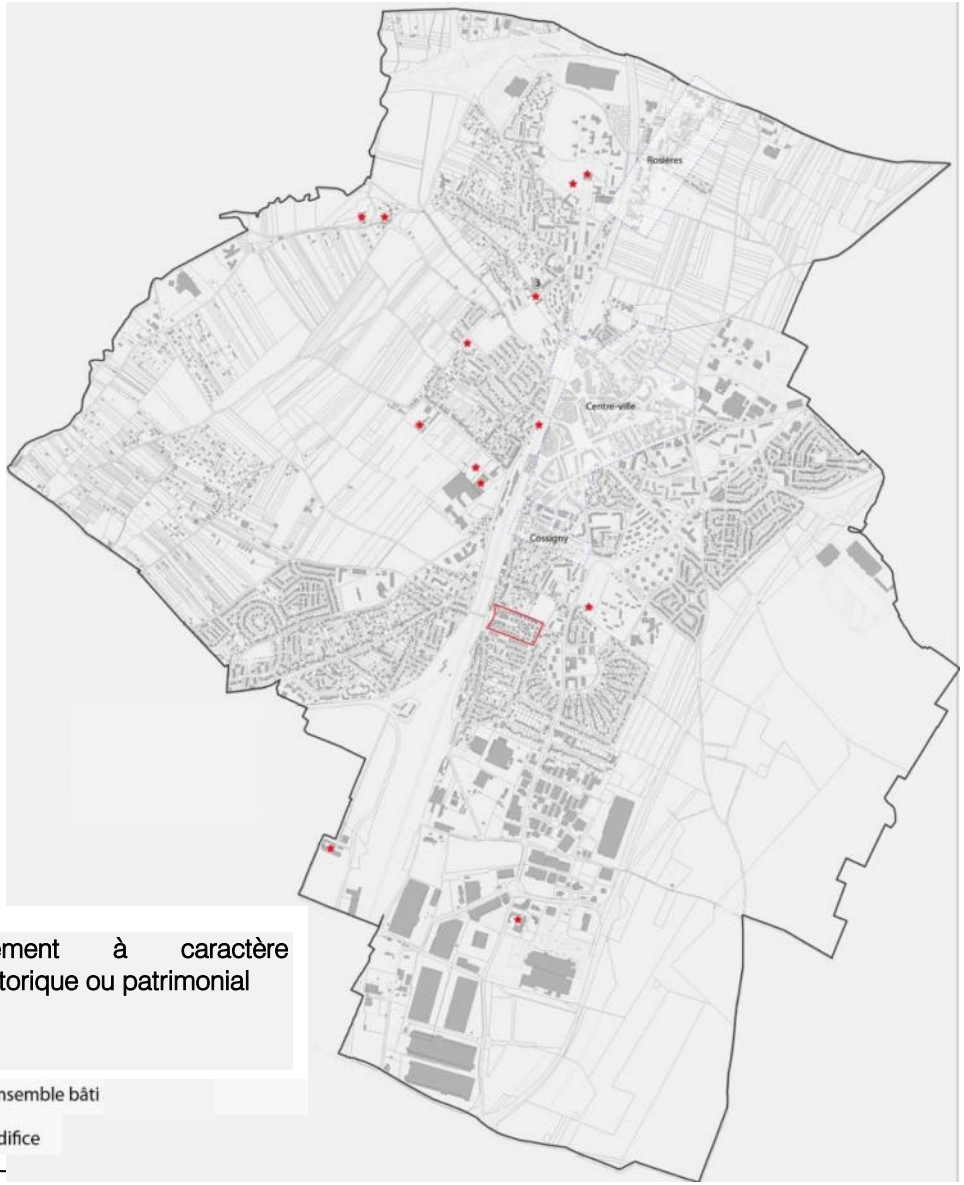
- Des unités rurales conservées : le village, Cossigny, Rosière, le long des grands axes et du ru du Blutin
- Un développement du territoire marqué à la fin du XIXème siècle par l'arrivée du chemin de fer
- Au début du XXème siècle : la constitution d'un pôle centre situé entre la gare et le centre ancien avec quelques lotissements périphériques
- Un essor de constructions dans la période 1950-1980 (Cités Pasteur, Victor Hugo, quartier La Fontaine …)
- A partir des années 1980, des opérations d'ensemble pavillonnaires
- 2000-2010 : des ensembles collectifs denses dans le centre-ville
- Un écoquartier en construction

2 - Le patrimoine bâti urbain et architectural

La commune de Brétigny possède un édifice bâti faisant l'objet de protection au titre des monuments historiques.

Par ailleurs un grand nombre d'édifices (fermes, châteaux, maisons bourgeoises du début du XXème siècle, moulin…) et d'ensembles urbains (le bâti ancien historique du centre-ville et des anciens hameaux) constituent des éléments de patrimoine qui méritent d'être préservés.

- Un édifice classé et inscrit (l'église Saint Pierre) identifiée au titre des monuments historiques
- Un patrimoine rural et du début du XXème siècle qui mérite d'être préservé et mis en valeur



Patrimoine présent dans la ville en dehors des quartiers Centre-ville, Rosière, Cossigny qui font l'objet de zooms dans les pages ci-après.

Les châteaux



Le château La Fontaine



Le château La Garde



Le château du Pavillon

Les fermes



La ferme des Cochets



La ferme Maison Neuve







Les demeures bourgeoises





La cité jardin



Le patrimoine industriel



La gare

Le pavillon des Sorbiers

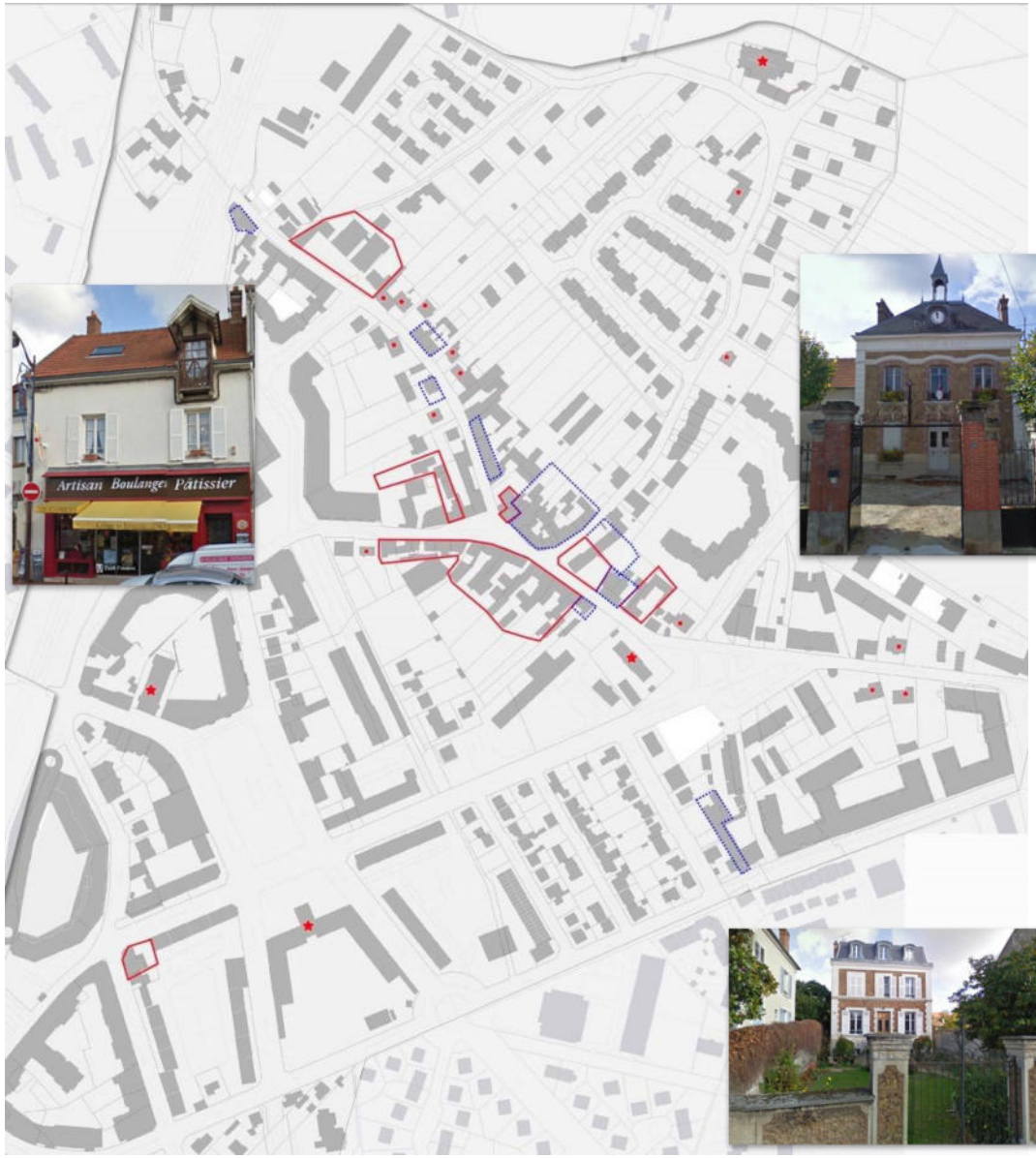




Le moulin du Carouge



Le centre-ville : le patrimoine architectural et urbain



Elément à caractère historique ou patrimonial

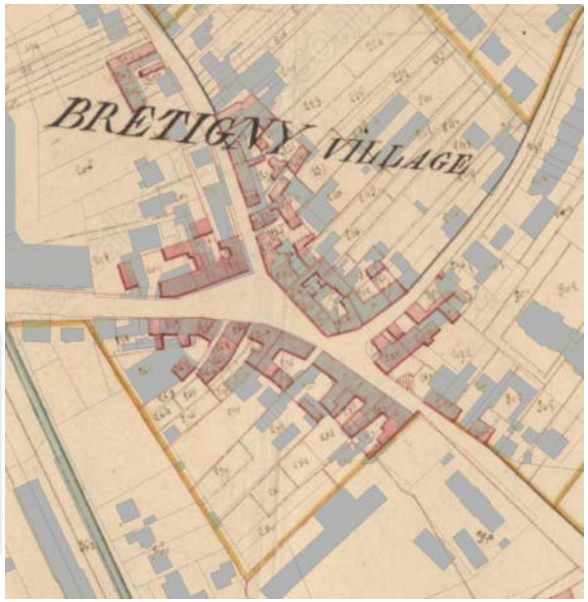
avéré

en questionnement

Edifice

- Demeures et pavillons du début du XXe siècle
- Equipements : écoles, cinéma, mairie
- Ensemble bâti identifié en 1885 (cadastre napoléonien) en assez bon état

Superposition du cadastre napoléonien (rouge) avec le cadastre actuel.



Le centre-ville : le patrimoine paysager

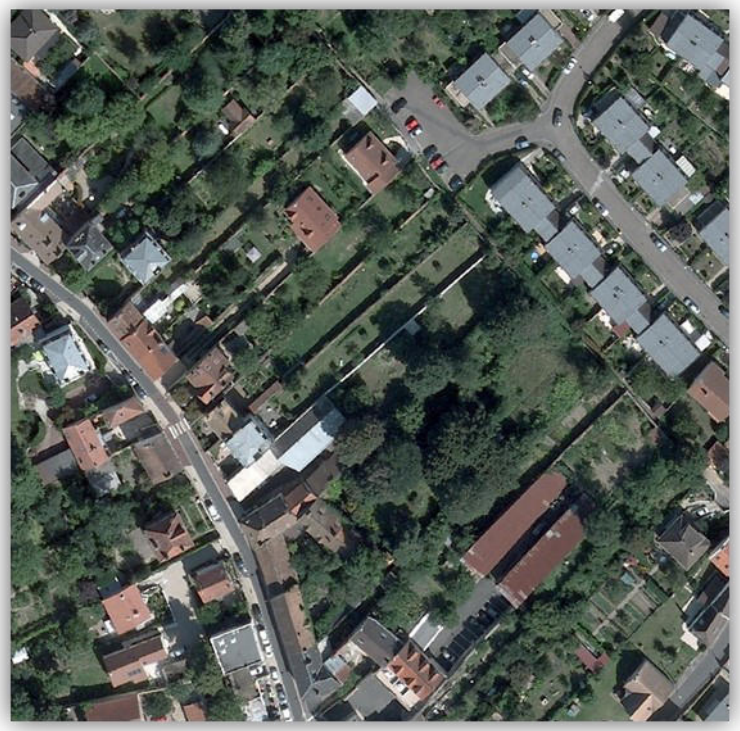


Elément à caractère paysager

Jardin

Mur de clôture en pierre

Un patrimoine naturel à préserver (murs de clôture en meulière, jardin potager)

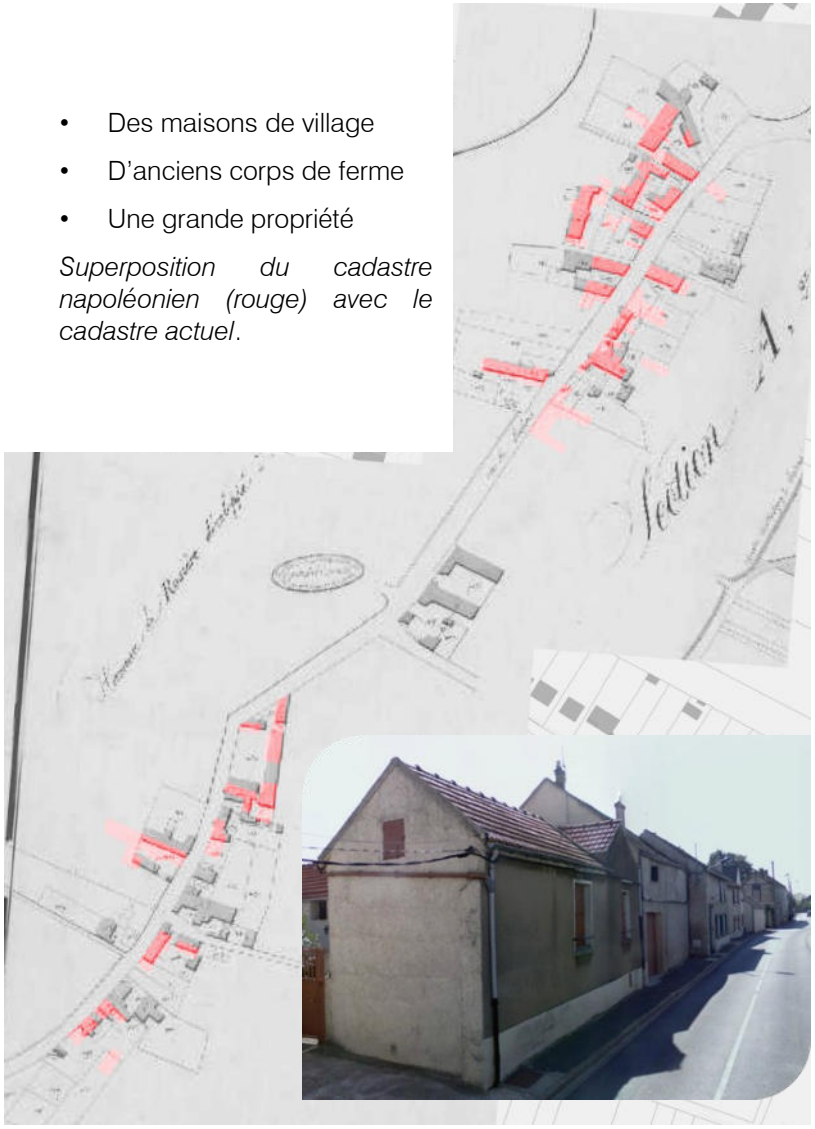


Quartier Rosière, rue Salvador Allende



- Des maisons de village
- D'anciens corps de ferme
- Une grande propriété

Superposition du cadastre napoléonien (rouge) avec le cadastre actuel.



Rue Cossigny

Superposition du cadastre napoléonien (rouge) avec le cadastre actuel.



- Des maisons de village
- Une maison de villégiature du début du XXème siècle



3 – L'armature urbaine

- ✓ Un territoire qui comprend une grande part d'espaces agricoles et naturels.

- ✓ Des coupures urbaines fortes liées notamment au passage de la voie ferrée et des routes mais qui tendent à s'atténuer grâce aux aménagements récents ou en cours. La poursuite de l'amélioration des liaisons entre les différents quartiers constitue un objectif majeur, cela devrait notamment se traduire par une plus grande facilité pour les déplacements domicile-travail, domicile équipement/commerce

  Les accès au centre-ville

  L'accès vers le centre-ville et notamment la gare est difficile. Les différents axes routiers convergent vers le centre-ville ce qui contribue à la saturation des axes distribuant la gare.
  Par ailleurs, la circulation est problématique en centre-ville, surtout pendant les heures de pointe. Les travaux de doublement du pont du Cinéma ont permis d'atténuer les problèmes de circulation, par ailleurs d'autres aménagements dans le cadre du projet pôle gare vont contribuer à améliorer la situation.
  Les entrées de ville et les accès à la Francilienne

  Il est important de souligner l'intensité du trafic présent aux entrées de ville et sur les accès à la Francilienne. Les travaux de réaménagement du rond-point du Val d'Orge réalisé par le Conseil Général ont permis d'améliorer la situation. Par ailleurs, le projet de création d'une nouvelle voie entre l'écoquartier Clause Bois Badeau et la rue de Leuville va renforcer le maillage et contribuer à fluidifier la circulation.

  Les liaisons Est-Ouest
  La voie ferrée constitue une barrière artificielle coupant la ville en deux, elle manque de franchissements, par ailleurs certains quartiers ne sont pas toujours bien reliés entre eux. Des travaux au niveau du pont du Cinéma ont amélioré la situation, si toutefois la réalisation d'un nouveau franchissement de la voie semble difficile, il pourrait être envisagé un élargissement des franchissements existants au nord et sud du territoire.

  Les liaisons entre l'Orge, le centre-ville et le site de l'ex base aérienne 217
  La RD 19 constitue une coupure forte entre le site de la base et la ville. En fonction des projets qui seront définis sur le site se posera la question des accès et des liaisons vers la gare et le centre-ville et les quartiers d'habitation.

- ✓ Les pôles
  Un pôle principal : le centre-ville avec une mixité de fonctionnement et la présence de la gare
  2 pôles secondaires : Communes de Paris, Rd point Jean Mermoz
  1 pôle secondaire en projet avec le quartier Clause Bois Badeau

4 – Les formes urbaines



Les faubourgs

- Un bâti hétérogène dense avec des ensembles anciens
- Une implantation à l'alignement ou retrait (principe de cours)
- Une hauteur R+1 à R+2

Des enjeux de protection et de mise en valeur

Cette zone peut être assimilée à une « première couronne » se déployant autour du centre ancien, en général le long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines.
Par ailleurs, les espaces bâtis anciens offrent une certaine qualité architecturale liée à la présence d'un habitat traditionnel de la région : de petites maisons à deux niveaux avec des jardins en fond de parcelles.
On observe également des pavillons et du petit collectif d'époque et de forme très variables.

La hauteur des constructions est en générale R+2+C soit 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.
La hauteur totale des clôtures est de 2 mètres environ.

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure de voie publique ou privée est édifiée en général :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de l'ordre de 4 mètres à compter de l'alignement





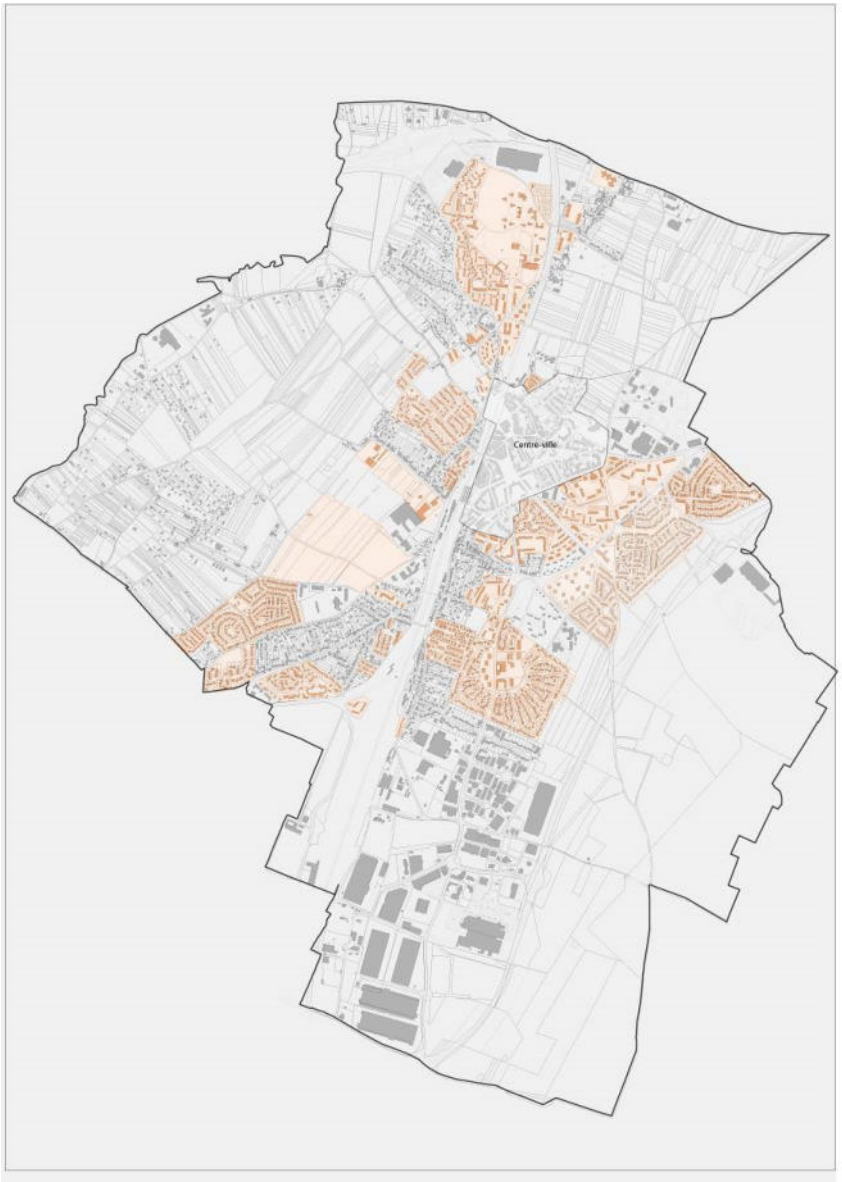
Les quartiers d'habitat individuel diffus

- Un bâti hétérogène
- Une implantation principalement en retrait
- Une hauteur limitée à R+1+C
- Un parcellaire laniéré (présence de grands jardins)
- Une implantation en pente dans certains quartiers

Des enjeux de protection et de mise en valeur des coteaux verts, préservation des vues vers la vallée de l'Orge et la Tour de Montlhéry…

Une évolution douce (répondre aux besoins d'extensions ou de surélévations, confort des habitations)

Ces quartiers sont composés de maisons individuelles avec jardins, qui s'étendent en marge du centre-ville et des faubourgs, les parcelles y sont souvent issues de découpages issus d'opportunités foncières.
La hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse, d'une construction, est de l'ordre de 7 mètres et la hauteur au faîtage, de 12 mètres. Le nombre de niveaux est en général de R+1+C.
La hauteur totale des clôtures sur rue, quand elles existent, est d'environ 2 mètres. Le couvert végétal, les jardins d'agrément, contribuent de manière très significative à la qualité du cadre de vie, très appréciée par les habitants de ces quartiers.



Les quartiers d'habitations individuelles ou collectives, issus d'opérations d'ensemble

Des ensembles très structurés où les possibilités d'évolution sont limitées afin de conserver l'harmonie bâti / non bâti







Habitat diffus avec jardins

- Un développement anarchique de constructions en milieu naturel
- Des enjeux de limitation de l'urbanisation par un encadrement plus strict

Certaines zones naturelles, boisés ou non, ont fait l'objet de constructions déclarées ou non déclarées (à proximité des Joncs Marins par exemple). La qualité résidentielle de tels sites est recherchée par de nombreux ménages qui apprécient la « ville au bois ».
Certaines zones sont construites de façon assez désordonnée. Globalement, l'urbanisation y est inachevée : absence de trottoirs, limites de propriété mal définies. Cependant, il convient de rappeler que l'on se trouve dans un secteur naturel.



L'analyse spécifique du centre-ville



Il existe au cœur de Brétigny, un secteur de centralité mixte, qui s'est développé à partir de la gare et s'étend du côté est de la voie ferrée.
Il se caractérise par une forte densité de population et de logement. Les formes urbaines sont variées avec deux principaux ensembles :
- les collectifs récents
- les ensembles pavillonnaires

Implantation :

- soit à l'alignement, ce qui est toujours le cas pour les constructions dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce,

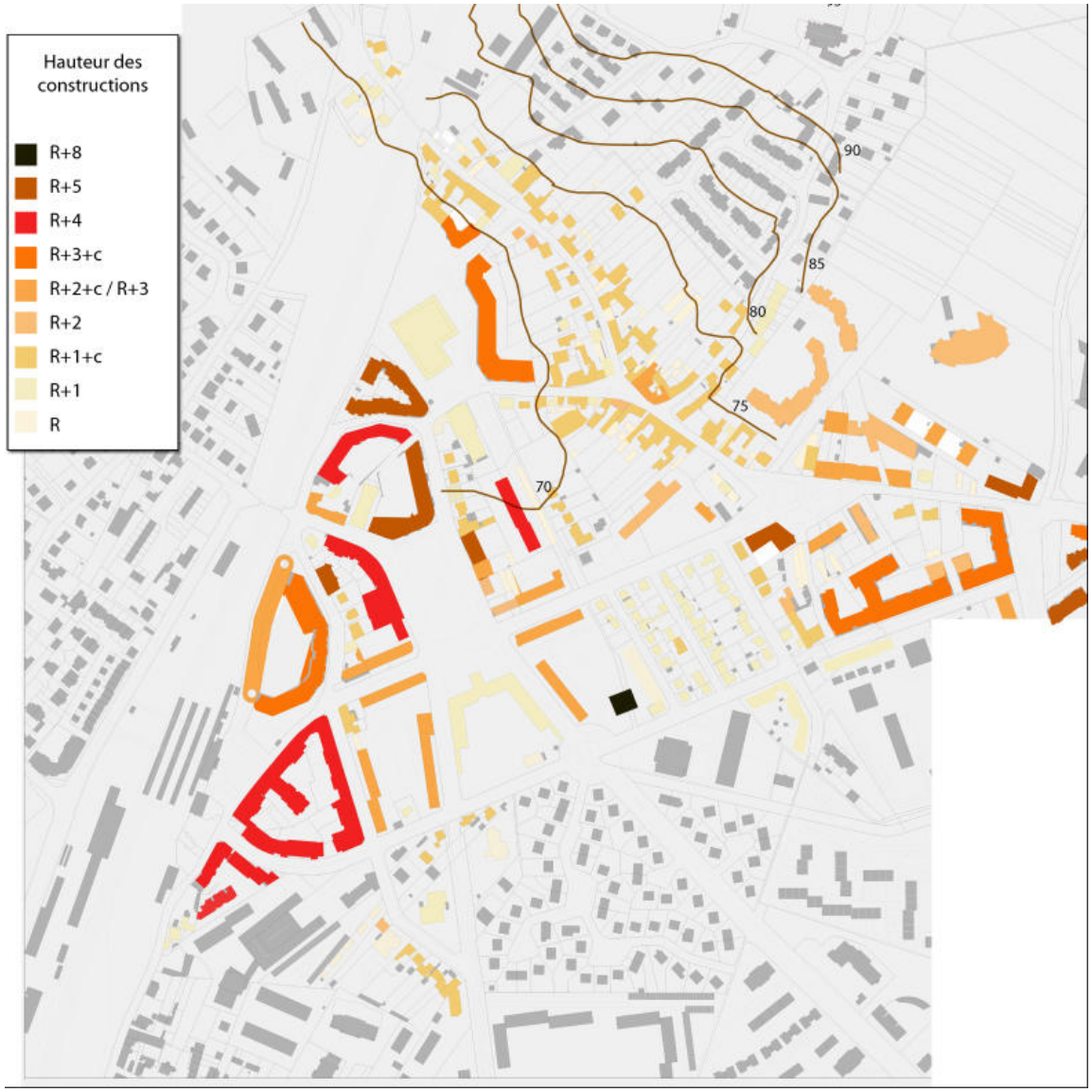
- soit en respectant un retrait d'environ 4 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé est toujours matérialisée par l'édification d'une clôture.

La hauteur totale des clôtures est de l'ordre de 2 mètres.





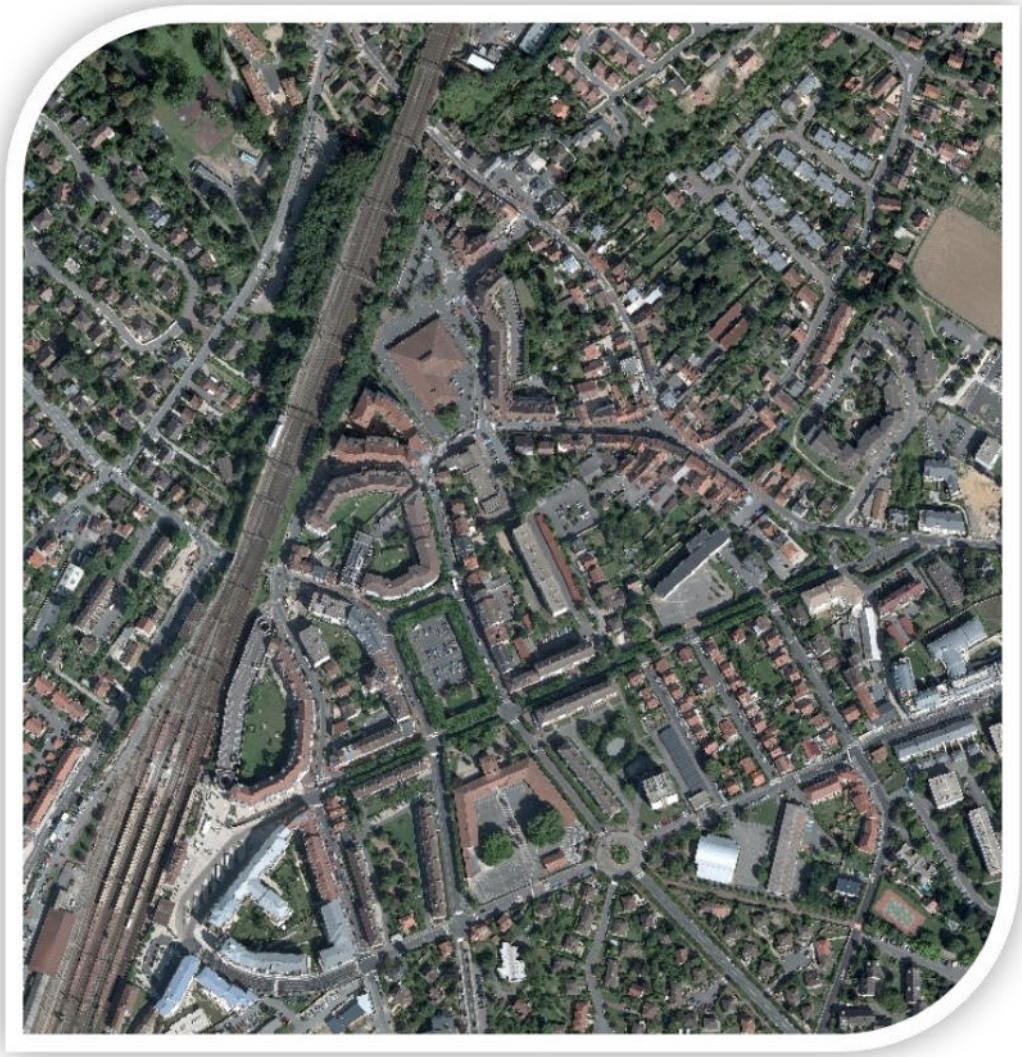
Hauteur des constructions et relief



Dans ce secteur, la hauteur des constructions est en moyenne de R+4+C, soit 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage. On rencontre cependant une hauteur supérieure sur certaines parties des bâtiments s'ils sont édifiés en contiguïté d'un immeuble existant.

Le relief notamment entre le marché et l'église St Pierre est fortement marqué.





Les espaces publics

Les espaces publics sont essentiellement minéraux notamment la place du Marché et la place de la République (ou Anatole France ?)
La commune a réalisé la requalification du square Alcyme Bourgeron.





Les commerces

En centre-ville, il y a peu de commerces de bouche. Il dispose d'un supermarché Intermarché et de quelques commerces de restauration rapide.
Il existe également un marché assez récent.



Synthèse Centre-ville

Une analyse du quartier qui identifie de possibles sites mutables pouvant accueillir de nouveaux logements.
Cependant, suite à l'évolution récente (densification des cœurs d'îlots), ces secteurs mutables sont de moins en moins nombreux, ce qui suppose de bien réfléchir à leur urbanisation future.

Pour l'avenir :
- organiser la mutation dans le temps, dans le cadre d'un projet d'ensemble de manière à ce qu'elle se fasse progressivement en tenant compte de la capacité des équipements publics : infrastructures (voirie, transports collectifs) et de superstructure : écoles...

Analyse des potentiels de construction à l'intérieur des zones urbanisées

- Le centre-ville
  - Il comprend un centre ancien traditionnel qui est déjà assez dense et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est donc pas envisageable de démolir des constructions anciennes pour densifier sauf cas de salubrité ou de sécurité. Par ailleurs, les fonds de parcelles (jardins potagers) doivent être préservés ce qui exclut toute urbanisation en fond de parcelle
  - La partie récente du centre-ville comprend des immeubles denses et récents qui ne permettent pas d'envisager des évolutions à moyen et long terme
  - Un périmètre d'étude comprend des espaces publics, des constructions pouvant évoluer a été identifié.

Potentiel

Un potentiel théorique dans le bâti ancien peut être envisagé uniquement en réhabilitation des maisons existantes. Toutefois, compte-tenu de l'état du bâti, assez bien entretenu, ce potentiel est limité et ne représente qu'0,5% environ.

Le potentiel théorique dans la partie récente du centre-ville est inexistant

Il reste un potentiel théorique à l'intérieur du périmètre d'étude où les constructions pourraient évoluer à moyen long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

- Les faubourgs comprennent des constructions anciennes qu'il convient de préserver avec des constructions plus récentes dont l'état est varié.

Potentiel

Un potentiel théorique peut être envisagé, toutefois un grand nombre d'opérations de renouvellement en faveur de programmes d'habitat collectif a déjà été réalisé dans ces quartiers. Aussi le potentiel est de l'ordre de 5%.

- Les différents quartiers périphériques correspondent à des formes urbaines très structurées, pour certains déjà assez denses, avec un habitat de qualité auquel les habitants sont attachés.

Potentiel

Les quartiers d'habitat groupé présentent peu de potentiel d'évolution du fait de la taille des parcelles assez étroites et de l'emprise des constructions existantes ainsi que de l'harmonie à préserver dans ces quartiers. Il s'agira uniquement d'évolution douce à court moyen termes

Les quartiers d'habitat collectif présentent peu de potentiel d'évolution du fait d'un bâti déjà assez dense, toutefois, certains immeubles dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain pourront faire l'objet d'une plus grande mutabilité à moyen –long termes.

Un potentiel d'évolution existe dans les quartiers pavillonnaires diffus, mais reste limité, de l'ordre de 5 %, en ayant pour objectif de conserver les gabarits et caractéristiques des quartiers. Ce potentiel pourrait être plus important si on permet une densification plus forte des quartiers (règles d'implantation plus souples, emprise au sol plus importante, augmentation du COS…) favorisant la division parcellaire. Par ailleurs, certains espaces notamment près de l'Orge et des espaces boisés des Joncs Marins présentent un potentiel théorique mais qui est fortement limité par des contraintes environnementales et réglementaires (zone naturelle, zone boisée ou à fort caractère paysager, préservation des corridors écologiques…).

Enseignements de l'analyse urbaine

- Aujourd'hui Brétigny présente tous les caractères d'une véritable petite ville avec une mixité des fonctions, logements, activités, équipements, commerces, services, c'est un pôle de centralité qui rayonne sur les communes périphériques
- Des quartiers habitations collectives ou individuelles qui présentent des caractéristiques différentes et un potentiel d'évolution contrasté
- Des entrées de ville marquées par des zones d'activités
- Une grande zone d'activités au sud du territoire
- Un mitage du coteau boisé qui tend à s'accentuer

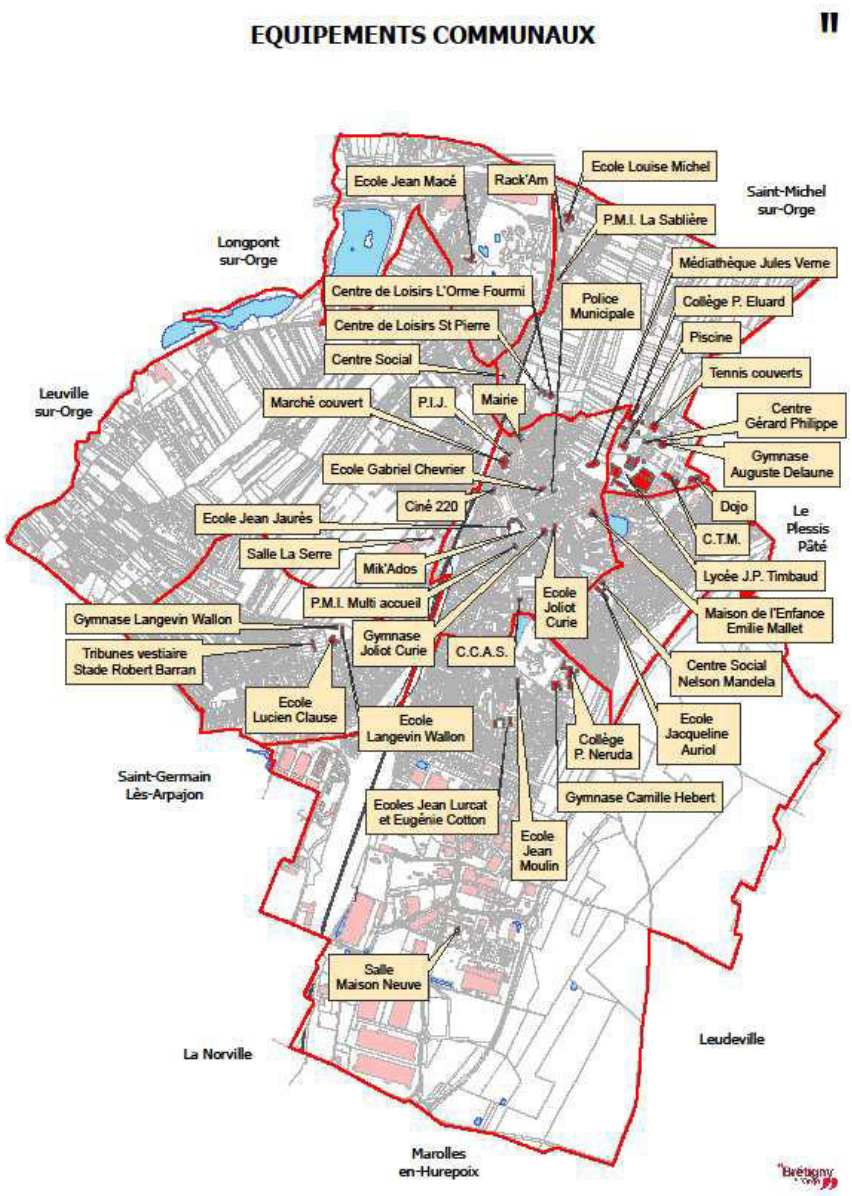
C. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

1 - Les équipements

- Une majorité d'équipements situés à l'est du territoire mais un rééquilibrage en cours avec la création de plusieurs équipements sociaux, scolaires, sportifs notamment sur le quartier Clause Bois Badeau
- Des efforts réalisés en matière de signalisation et d'accessibilité des équipements de la ville (bus, vélos, piétons,…)
- Un important pôle d'équipements au nord/est du territoire,

Enseignements concernant les équipements

- La ville compte un grand nombre d'équipements tous domaines confondus.
- Compte-tenu des projets en cours ou à l'étude en matière d'équipements et des perspectives logements prévues à l'horizon 2027, l'offre présente sur la commune répondra aux besoins et attentes des habitants



Les équipements structurels



- Petite enfance

La réalisation de la maison de la petite Enfance a permis d'améliorer considérablement l'offre de garde d'enfants sur la ville.
Une capacité d'accueil de 841 enfants.

A terme, un équipement petite enfance devra être planifié dans le quartier Clause Bois Badeau

Source ville 2012

Etablissements	Adresse	Surface	Nombre de classes par niveau	Données générales sur l'équipement : - Evolution des effectifs de 2000 à 2010. - Capacité maximale d'accueil.	Commentaires éventuels sur l'état des bâtiments : - très bon état - à améliorer - bâtiment peu adapté et/ou nécessitant une rénovation ou une reconstruction
Multi accueil « Les Petits pas »	Maison Emilie Mallet 30 avenue Normandie Niemen	821 m²	3 sections : 20 bébés 20 moyens 20 grands	Capacité maximale : 60 berceaux	Bâtiment neuf
Service d'Accueil Familial « Clair de Lune »	Maison Emilie Mallet 30 avenue Normandie Niémen	170 m²	84 enfants accueillis au domicile de 33 assistantes maternelles	Recrutement de nouvelles assistantes maternelles : 4 à 5 assistantes pour 12 à 15 enfants supplémentaires	Locaux neufs et très agréables
Relais assistantes maternelles	Maison Emilie Mallet 30 avenue Normandie Niémen	74 m²	Service à destination des assistantes maternelles indépendantes de la ville	235 assistantes maternelles agréées par la PMI pour 625 places d'accueil Evolution en fonction des demandes d'agrément	Locaux neufs pour les animations collectives et les rendez-vous

Lieu d'accueil enfants/parents	Maison Emilie Mallet 30 avenue Normandie Niémen	46 m²	Service à destinations des familles	Possibilité d'accueillir 3 à 4 mamans avec 6 enfants maximum	Locaux neufs pour les animations collectives et les rendez-vous
Multi accueil « Graine de Malice »	5 rue Edouard Branly	122 m²	1 section de 14 enfants âgés de 15 mois à 4 ans	Agrandissement du multi accueil suite au départ de la PMI : structure de 32 places qui seront répartis en 2 sections	Bâtiment actuel conforme à l'exception de la buanderie en sous-sol Travaux de mise en conformité du bâtiment suite au départ de la PMI
Jardin Educatif	Ecole J. Auriol, 4 rue de la Croix Louis Locaux du périscolaire	160 m²	Accueil de 12 à 13 enfants sur 4 matinées par semaine sur le temps scolaire	Pas d'augmentation prévue de la capacité d'accueil	Etat correct
Halte-garderie « La Fontaine »	10 allée des Cèdres	118 m²	Agréée pour l'accueil de 15 enfants	capacité maximale atteinte du fait de la surface	Besoins de travaux de rénovation : peinture, sol et isolation phonique (proximité du centre social)

Les équipements scolaires

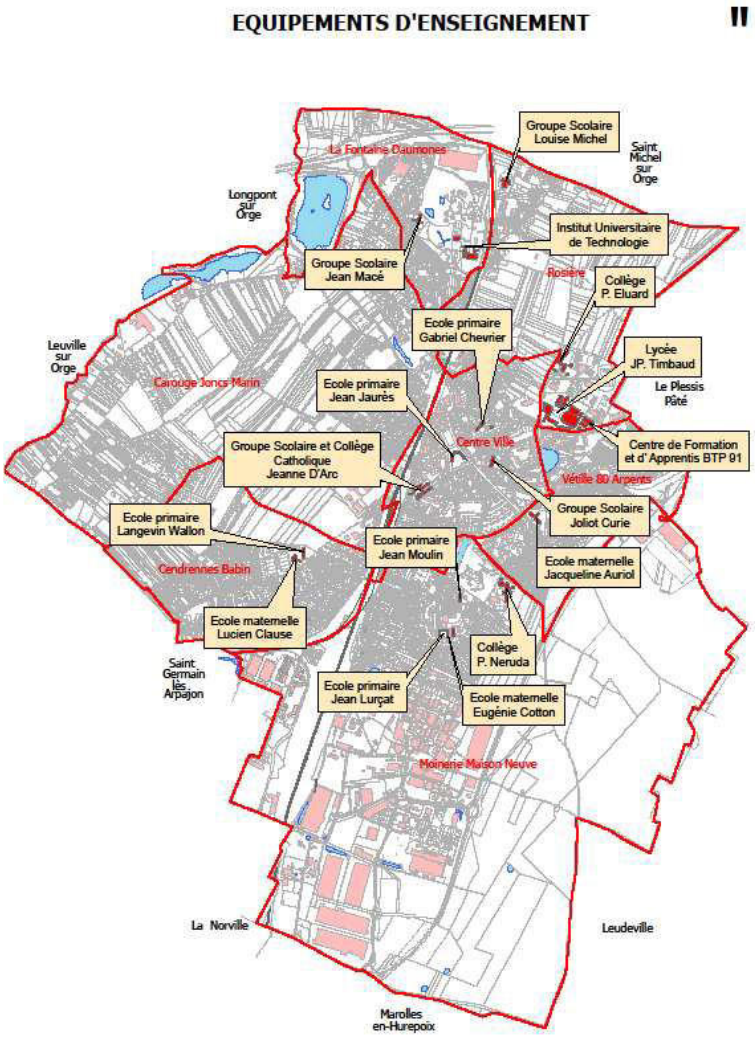
·Enseignement primaire :

- **6 écoles maternelles** totalisant **40 classes** qui accueillent **1 143 enfants** sur l'année scolaire 2011-2012 ;
- **8 écoles élémentaires** totalisant **66 classes** qui accueillent **1 657 enfants** sur l'année scolaire 2011-2012.

➢ **Au total, la commune accueille 2 800 enfants dans ses écoles du premier degré.**

En lien avec la croissance démographique soutenue et l'attrait de la commune pour les jeunes couples avec enfant(s), les effectifs scolaires du premier degré ont fortement progressé durant cette dernière décennie, particulièrement depuis 2007.
Ainsi ces cinq dernières années, les écoles maternelles ont gagné 158 enfants et les écoles élémentaires 226.
Aujourd'hui, l'ensemble des écoles maternelles accueille davantage d'enfants qu'au cours de l'année 2000, de même que la grande majorité des écoles élémentaires (à l'exception des écoles Gabriel Chevrier et Jean Moulin).
Ces dernières années, seules les écoles élémentaires Louise Michel (- 26 élèves depuis l'année scolaire 2003-2004), Jean Moulin (- 20 élèves) et Jean Lurçat (- 6 élèves) ont connu une baisse des effectifs scolaires.

Avec la construction actuelle de l'écoquartier Clause Bois Badeau (2 400 logements à terme) et la réalisation d'autres opérations de logements plus modestes, les effectifs scolaires devraient continuer à augmenter de manière sensible ces prochaines années. Le groupe scolaire Aimé Césaire dans l'avenue Lucien Clause, au cœur de Clause Bois Badeau, qui sera ouverte au quatrième trimestre 2012 avec 15 classes, doit permettre d'absorber la hausse du nombre d'enfants dans le quartier.



	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Ecole maternelles												
Louise Michel Maternelle	72	78	77	67	81	70	69	65	77	91	98	103
Eugénie Cotton	154	165	187	167	173	173	164	175	177	176	180	173
Jacqueline Auriol	205	212	207	218	222	216	227	222	219	267	270	267
Jean Macé Maternelle	129	115	140	134	124	128	126	129	142	162	160	164
Joliot Curie Maternelle	187	186	202	195	193	198	192	196	195	202	203	202
Lucien Clause	208	199	199	199	207	210	213	198	196	193	229	234
Total	955	955	1 012	980	1 000	995	991	985	1 006	1 091	1 140	1 143
Ecoles élémentaires												
Louise Michel Elémentaire	96	107	118	126	117	120	108	106	113	100	109	100
Gabriel Chevrier	294	270	254	245	240	251	269	278	268	288	292	280
Jean Jaurès	225	225	227	229	226	223	219	218	225	231	232	254
Jean Lurçat	137	138	141	148	146	142	142	140	141	149	136	142
Jean Macé Elémentaire	193	178	159	166	167	157	187	212	221	207	218	246
Jean Moulin	155	157	138	166	155	157	158	156	156	152	150	146
Joliot Curie Elémentaire	114	109	111	127	119	125	114	120	120	126	132	132
Langevin Wallon	345	337	321	345	334	356	368	359	358	370	375	357
Total	1 559	1 521	1 469	1 552	1 504	1 531	1 565	1 589	1 602	1 623	1 644	1 657
TOTAL GENERAL	**2 514**	**2 476**	**2 481**	**2 532**	**2 504**	**2 526**	**2 556**	**2 574**	**2 608**	**2 714**	**2 784**	**2 800**

- Projets et travaux en cours : Construction du groupe scolaire Aimée Césaire, travaux dans l'école Jean Moulin

·Enseignement secondaire :

Il existe dans la commune deux collèges d'enseignement secondaire: Paul ELUARD et Pablo NERUDA.
Le lycée polyvalent Jean-Pierre Timbaud assure l'enseignement général et technique et un enseignement professionnel. Cet établissement a fait l'objet d'importants travaux de rénovation. Il est destiné à Brétigny et Plessis- Pâté.
Un centre de formation des apprentis des métiers du bâtiment est installé rue Albert Camus, à proximité du lycée.
Un établissement d'enseignement privé sous contrat complète l'offre de formation. Il accueille plus de 500 élèves en maternelle, primaire et collège.

Il n'existe pas de structure d'enseignement sur la formation agricole sur la communauté d'agglomération du Val d'Orge alors que le territoire comprend de grands espaces agricoles. Un projet pourrait être envisagé.

·Equipements d'enseignement supérieur :

L'Institut universitaire de technologie d'EVRY-BRETIGNY propose, sur le site de Brétigny, deux départements de formation : Gestion des entreprises et des administrations et Génie thermique et énergie.
L'I.U.T. est installé dans le Château la Fontaine.

Le Centre de Formations et d'Apprentissage. Un projet de nouveau CFA est à l'étude dans le quartier Maison Neuve.

- Equipements sportifs

Brétigny compte de nombreuses associations (45) dans toutes les disciplines, la commune est équipée de nombreux sites sportifs dont 4 stades regroupant la plupart des installations et répartis dans différents quartiers.

Le complexe sportif Auguste Delaune comprend notamment :

- une tribune
- une piscine avec 2 bassins, une salle de musculation, un sauna,
- un terrain d'honneur avec piste d'athlétisme, tribune, vestiaires,
- trois terrains de football,
- un gymnase comportant une grande salle et des salles annexes,
- neuf courts de tennis dont deux couverts avec vestiaires et locaux pour les clubs.
- un dojo régional, composé d'une grande salle pouvant accueillir 600 à 700 spectateurs et d'une salle plus petite réservée au club local.

Des travaux de confort acoustique et thermique doivent être envisagés.

Le stade Maurice Boyau, rue C. Hebert se compose :

- d'un terrain de football avec vestiaires,
- de terrains de boules lyonnaises et de locaux pour les clubs.

Une amélioration de l'isolation thermique est à envisager

Le stade Robert Barran, rue du Bois de Châtre, affecté principalement au rugby, comprend :

- deux terrains de grands jeux,
- une tribune avec vestiaires,
- le gymnase Langevin Wallon

Le Dojo municipal, celui permet aux scolaires de pratiquer des sports d'arts martiaux. Des travaux de rénovation acoustique et thermique sont à prévoir. Il pourra être également envisagé l'amélioration de l'accessibilité au niveau de l'entrée.

La commune met aussi à disposition des sportifs :

- le gymnase Camille Hebert comportant une grande salle avec gradins et deux salles annexes pour la pratique du judo et de la gymnastique,
- une piste de patins à roulettes de plein air permettant les compétitions de jour comme de nuit,
- le gymnase Joliot Curie, comportant une grande salle avec gradins et un double plateau d'éducation physique à l'extérieur. Des travaux de conforts thermiques et acoustiques doivent être envisagés
- les vestiaires Roger Taillefer
- la salle Polyvalente Louise Michel dont l'état est à améliorer
- les terrains de Tennis René Audran où des travaux de réfection de la toiture sont à envisager

Les équipements sportifs actuels sont nombreux et accueille de nombreux sportifs (6338 adhérents toutes associations confondues) y compris non brétignolais aussi, ils sont parfois saturés en terme de plage horaire et de fréquentation.

Un projet de nouveau gymnase dans le futur quartier Clause Bois Badeau vient compléter la liste de ces équipements.

- Equipements médico-sociaux

Le C.C.A.S. (Centre Communal d'Action Sociale) regroupe l'ensemble des équipements destinés à la petite enfance :

- Centre de P.M.I.
- Deux haltes garderies
- Crèche familiale,
- Centre social la Fontaine.

Le C.C.A.S. organise également en direction des personnes âgées de nombreux services d'aide au maintien à domicile. Il dispose aussi d'un foyer restaurant situé rue Branly.
Il existe une maison des solidarités dans le quartier Clause Bois Badeau réalisésedans le bâtiment des machines.
Existe également un bureau des séniors

Equipement de santé
- 1 centre d'hébergement et de radio CHRS
- 1 Clinique : la clinique la Fontaine.
- 1 maison de retraite située chemin des Pâtures
- 1 centre de soin (sur Plessis Pâté)

L'hôpital le plus proche est celui de Longjumeau de Longjumeau.

- Equipements socio-éducatifs et culturels

Il existe trois centres de loisirs : le centre maternel de loisirs de l'Orme Fourmi, de construction récente, et le centre de loisirs Saint Pierre (2 structures) primaire et préadolescent. Ces centres de loisirs sont implantés sur la butte Saint Pierre et vont faire l'objet d'un projet de restructuration, afin de compléter l'offre.

2 ludothèques : la Marinière et les Noyers

La Maison du Temps Libre accueille à la Fontaine et à Rosière, les jeunes et les adolescents pour de nombreuses activités.

1 local Service Jeunesse d'une capacité de 18 personnes.

La commune de Brétigny compte un important réseau associatif avec 169 associations socio-culturelles.

L'espace Jules Verne, regroupe dans un même bâtiment une médiathèque, une salle de spectacle de 650 places (théâtre), une salle annexe, un centre d'art contemporain. Profitant d'une salle bien équipée et modulable, la direction du centre organise des spectacles et des expositions dont le rayonnement dépasse largement les limites du département. Une reconfiguration de cet espace est prévue.
Il existe également un pôle image et son

Le quartier Clause Bois Badeau devrait accueillir une médiathèque d'environ 2000 m² à l'échéance 2014

Le Ciné 220 (cinéma d'Arts et d'essais). D'une capacité de 370 places sur 2 salles, il accueille 60 000 spectateurs par an. Ce bâtiment d'époque fait partie du patrimoine de la ville.

Le Rack' Am (scène de musiques actuelles), il accueille environ 3 500 spectateurs par an. L'établissement datant des années 1970 n'a pas été conçu comme une salle de concert aussi il présente des problèmes scéniques et acoustiques (scène basse, plafond bas) et des manques de locaux sanitaires et de stockage. La signalétique et le niveau de desserte doivent être renforcés.

1 école de musique au centre Gérard Philipe.

Autres équipements

La commune est dotée d'équipements publics indispensables :

- Poste,
- Commissariat de police,
- Centre de secours,
- Pôle Emploi (cet équipement aujourd'hui peu accessible à Maison Neuve, va se rapprocher de la gare en intégrant le quartier Clause Bois Badeau).

2 - Les transports et les déplacements

L'organisation générale des déplacements

Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale

Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) définit la stratégie adoptée par le Conseil Général de l'Essonne en matière de déplacements sur la voirie départementale, tous modes confondus, à l'horizon 2015. Le réseau structurant assure les principales liaisons entre les pôles, tandis que les réseaux d'accompagnement complémentaires du premier, irriguent le territoire départemental, assurent un maillage plus fin et desservent la vie locale.

Le territoire est traversé par une route nationale RN 104 et quatre routes départementales, les RD 19 et RD 133 inscrites au réseau structurant du SDVD 2015 et les RD 117 et 152 faisant parties du réseau d'accompagnement.

Ainsi la commune est concernée par deux itinéraires structurants départementaux :

- l'itinéraire P (liaison transversale périurbaine irrigant le croissant économique centre) et l'opération concertée E (liaison centre Essonne de mise en compatibilité avec les réseaux routiers situés aux abords des pôles d'Evry et de Brétigny sur Orge) qui ont pour objet la création d'un axe structurant « Ouest/Sud Est » à caractère local, alternatif à la Francilienne permettant de desservir les différents pôles d'activités situés entre Brétigny-sur-Orge et le Sud de l'agglomération d'Evry, ainsi que de diminuer le trafic parasite sur la francilienne lié à ces pôles. L'opération a été dénommée « liaison centre Essonne ». Cet aménagement sera réalisé par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

- l'itinéraire O est une liaison urbaine et interurbaine entre l'Orge Amont et le Val de Seine, reliant l'Arpajonais aux grands axes du croissant économique Centre.

Le doublement de la RD 19, entre l'échangeur de la BA 217 de Brétigny sur Orge au Nord et la RN 20 à Avrainville à l'Ouest, a été achevé.

Le Plan Local de Déplacements du Val d'Orge

Le PLD est la déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France au niveau des regroupements de communes.

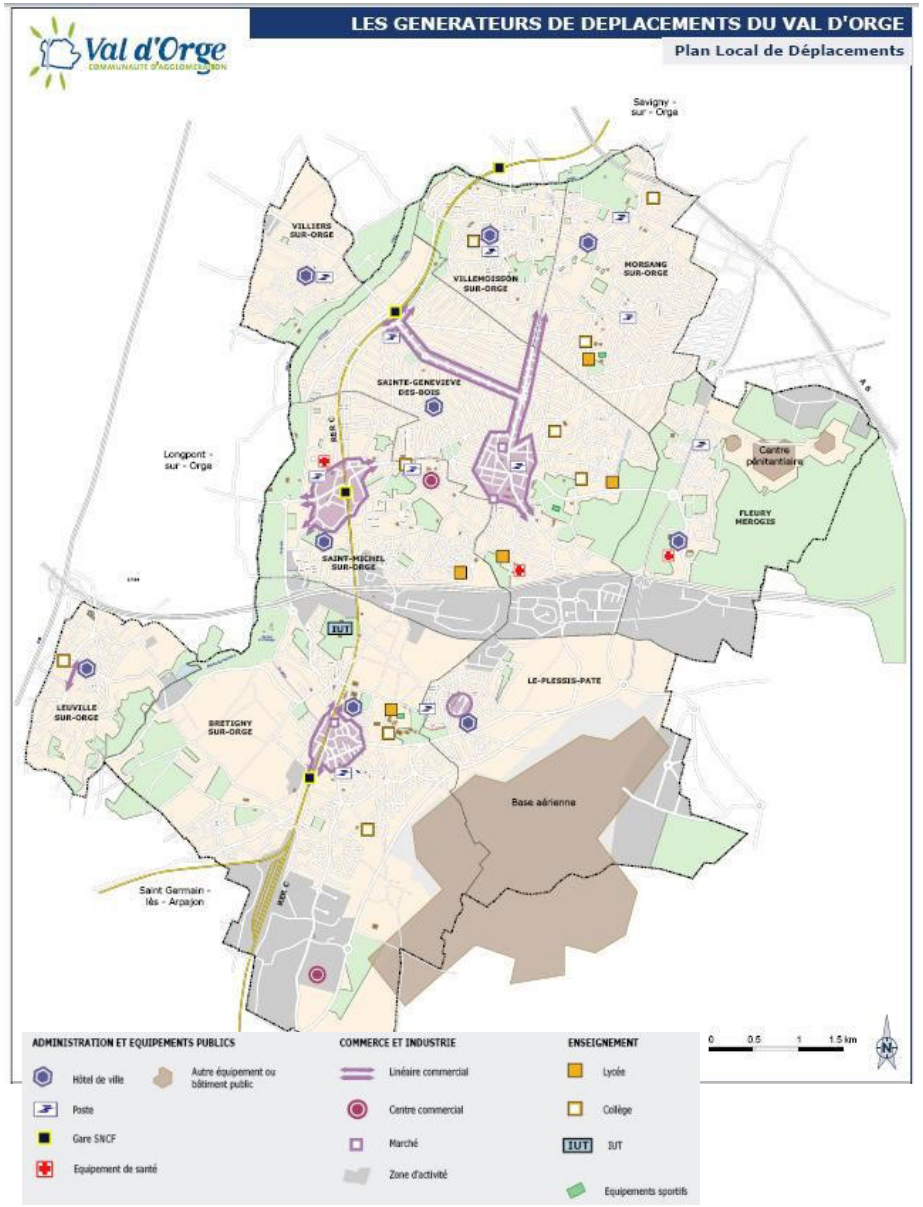
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements, approuvé le 14 décembre 2005 par le conseil communautaire. Il s'agissait de mettre en place de nombreuses actions à court, moyen et long termes à travers 4 objectifs :

- rendre plus attractifs et plus performants les transports en commun ;
- développer l'usage de la marche et du vélo en partageant mieux l'espace public ;
- aménager et réglementer la voirie,
- impliquer l'ensemble des acteurs dans la mise en œuvre du PLD.

Plus précisément, les actions prévues dans le PLD ont pour objectif :

- de rendre plus attractifs et plus performants les transports collectifs routiers en clarifiant et en améliorant l'offre. Le PLD doit permettre de faciliter les déplacements en bus à l'intérieur du Val d'Orge mais aussi les échanges avec les pôles d'emplois internes (ZAE le long de la Francilienne notamment) et voisins (Evry, Orly…) à la fois pour faciliter la mobilité des ménages qui ne disposent pas de voiture et pour inciter au report modal depuis la voiture particulière .
Dans le cadre du contrat de redynamisation du site de la Défense (CRSD) sur la base aérienne 217, une étude de déplacements en transport en commun ou routier entre les RER C et D en vue d'une meilleure desserte des futures zones d'activités économiques est prévue.

- de donner une place plus importante aux cyclistes et aux piétons dont les déplacements sont pénalisés par l'aménagement et l'occupation des espaces publics (trottoirs trop étroits, voitures stationnées sur les trottoirs, aménagements ne tenant pas compte des personnes à mobilité réduite…).



Le PLD se structure autour de 3 actions fortes :

- faire évoluer le réseau de bus vers un réseau unifié, structuré, hiérarchisé avec des lignes à haut niveau de qualité de service : fréquence, amplitude, confort, accessibilité, etc. L'attractivité du réseau de bus passe aussi par une amélioration des lieux d'intermodalité : aménagement des gares et de leurs accès, création de pôles d'échange bus x bus ainsi que par la création du site propre bus traversant d'Est en Ouest, jusqu'à Evry, les zones d'activité au Sud de la francilienne ;

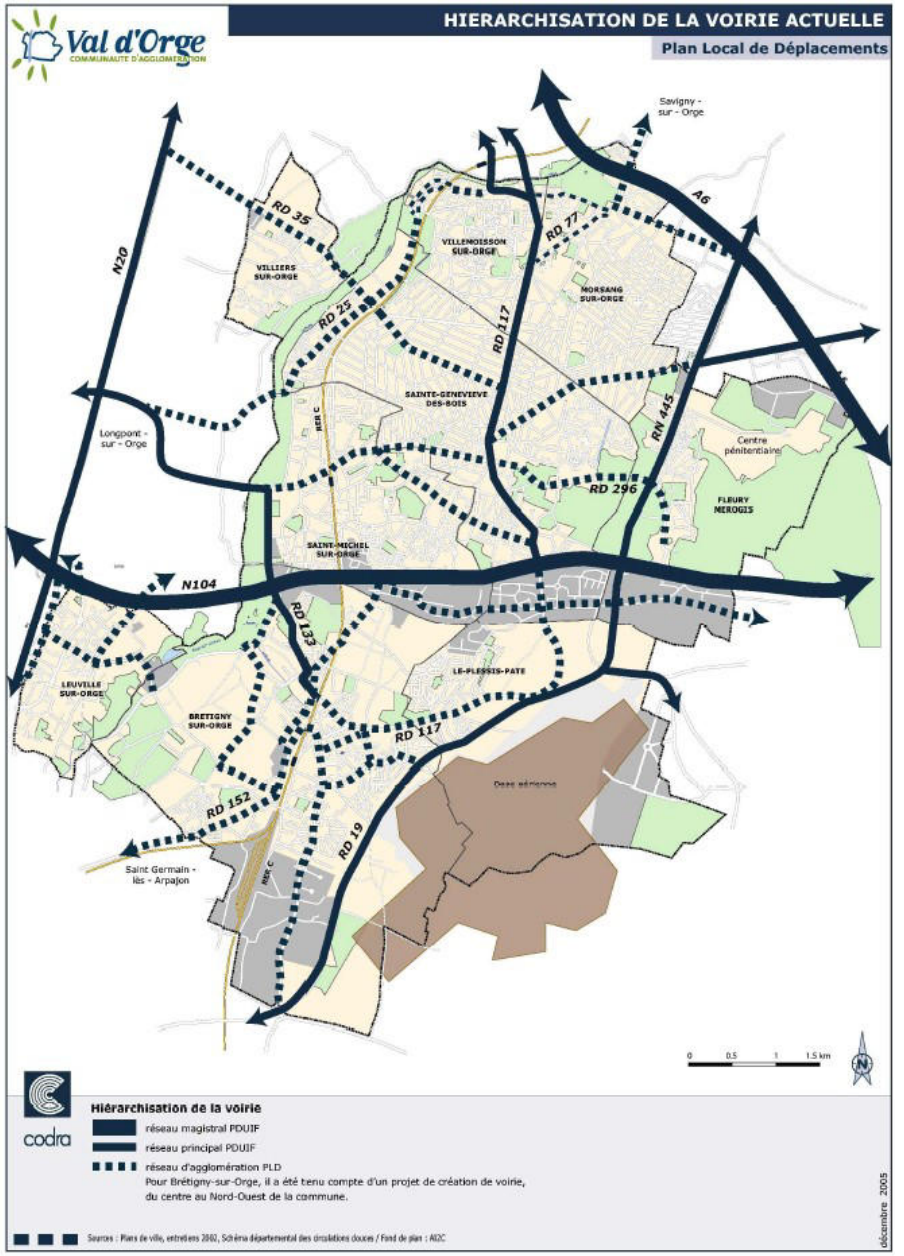
- aménager un réseau cyclable structurant à l'échelle du Val d'Orge ;

- maîtriser le stationnement dans une triple finalité : optimiser l'offre existante, donner la priorité aux chalands et visiteurs dans les zones centrales et dissuader l'usage de la voiture pour certains types de déplacements à courte distance.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge souhaite limiter l'usage de l'automobile en améliorant les réseaux de transport en commun, promouvoir des modes de déplacements alternatifs, assurer la cohérence des choix d'urbanisme et réduire les nuisances liées aux transports.

Le diagnostic du PLD du Val d'Orge met en évidence l'usage privilégié des véhicules particuliers en ce qui concerne l'ensemble des déplacements à l'exception des déplacements domicile-travail vers Paris où le train est plus compétitif en temps de parcours. La commune de Brétigny sur Orge n'échappe pas à cette tendance.

Une nouvelle liaison routière est prévue pour relier la RD 152 à la RD 133 afin de faciliter les déplacements nord-sud au sein de la ville et plus globalement du territoire du Val d'Orge.



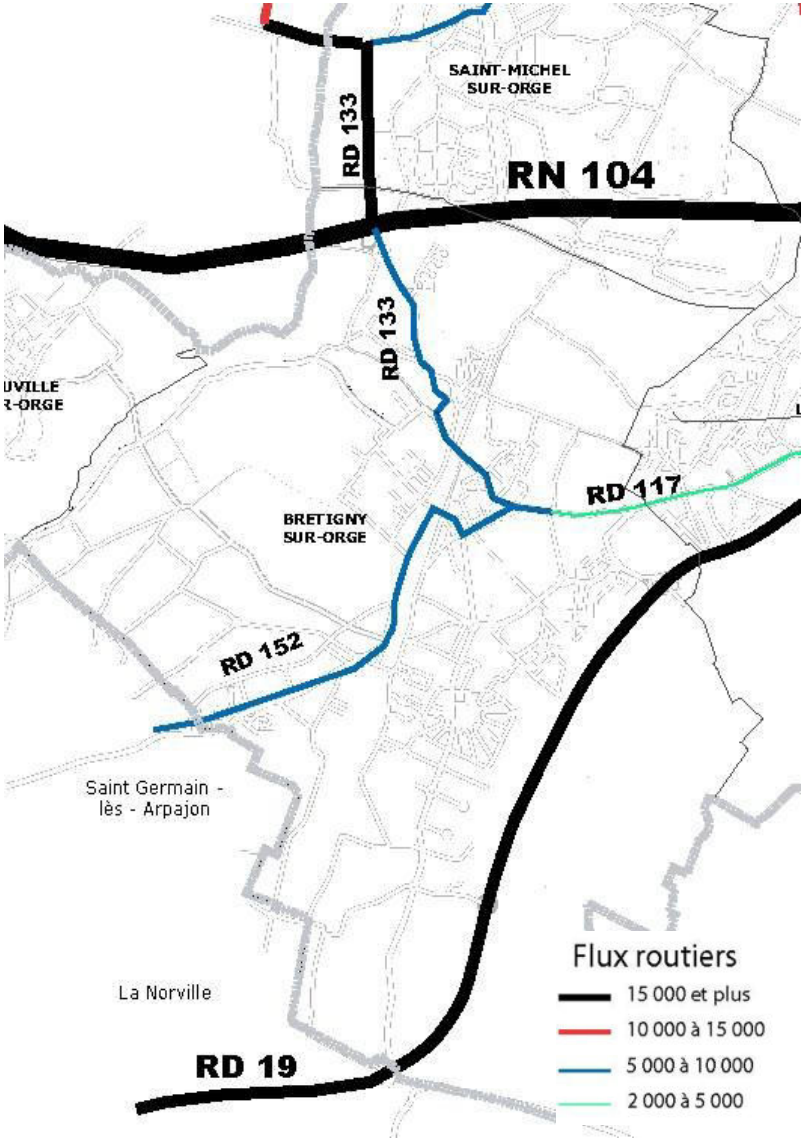
Le réseau routier et le trafic

Brétigny-sur-Orge bénéficie d'une très bonne desserte routière. En effet, la commune est traversée dans sa partie Nord, par la RN 104 (la Francilienne) qui permet de rejoindre l'ensemble des grands axes régionaux et, dans le sens nord-sud par :
- la RD 19 laquelle permet de rejoindre la RN 20 au sud et dessert les principales zones d'activité du sud du territoire communal.
- les RD 117, 152 et 133.

Trafic moyen journalier – 2011

	Trafic routier (véhicules par jour)	Proportion de poids lourds (%)
RD 19	21 500	9.9
RD 117	4 800	5

Le réseau principal de voirie



La Route Nationale 104, dite « La Francilienne » constitue un anneau autoroutier formé autour de l'agglomération parisienne, qui a pour but de désengorger à la fois l'autoroute A 86 et le Périphérique Parisien, pour le contournement de Paris. Elle longe la commune par le Nord.

Elle constitue un axe de rabattement principal pour la commune. Elle est en lien direct avec l'A 6 (Paris-Lyon), l'A 10 (Paris-Bordeaux), puis l'A 11 (Paris-Rennes, Nantes). Il faut par la N 104 et l'A 6 environ 20 minutes pour rejoindre Paris, en dehors des heures de pointe.

Le trafic moyen journalier à Brétigny, sur la RN 104 est estimé entre 78 120 véhicules par jour, au Sud de Saint-Michel-sur-Orge, et 87 100 véhicules par jour à l'Ouest d'Evry avant d'atteindre l'autoroute A 6.

Ce trafic est nettement marqué par la présence des poids lourds puisque ceux-ci représentent près de 12,9% du trafic, soit entre 10 000 et 11 000 camions sur le tronçon compris entre Saint-Michel-sur-Orge et Evry.

Aux heures de pointe de la semaine, les conditions de circulation dans le secteur Sud Francilien sont difficiles :

- aux heures de pointe des jours ouvrés de la semaine, le réseau structurant est saturé ;
- à l'heure de pointe du matin, les remontées de files d'attente importantes sur la RD19 depuis le Sud engendrent l'apparition d'un trafic de transit sur le réseau secondaire traversant la zone urbanisée de Brétigny sur Orge (RD117) ;
- les volumes de trafic sur RD117 Sud diminuent le week-end par rapport aux jours ouvrés de la semaine. Cependant la part des flux de transit reste de 50%.

Ces difficultés sont issues de la superposition de plusieurs flux sur des voies qui n'ont pas été conçues pour cela :

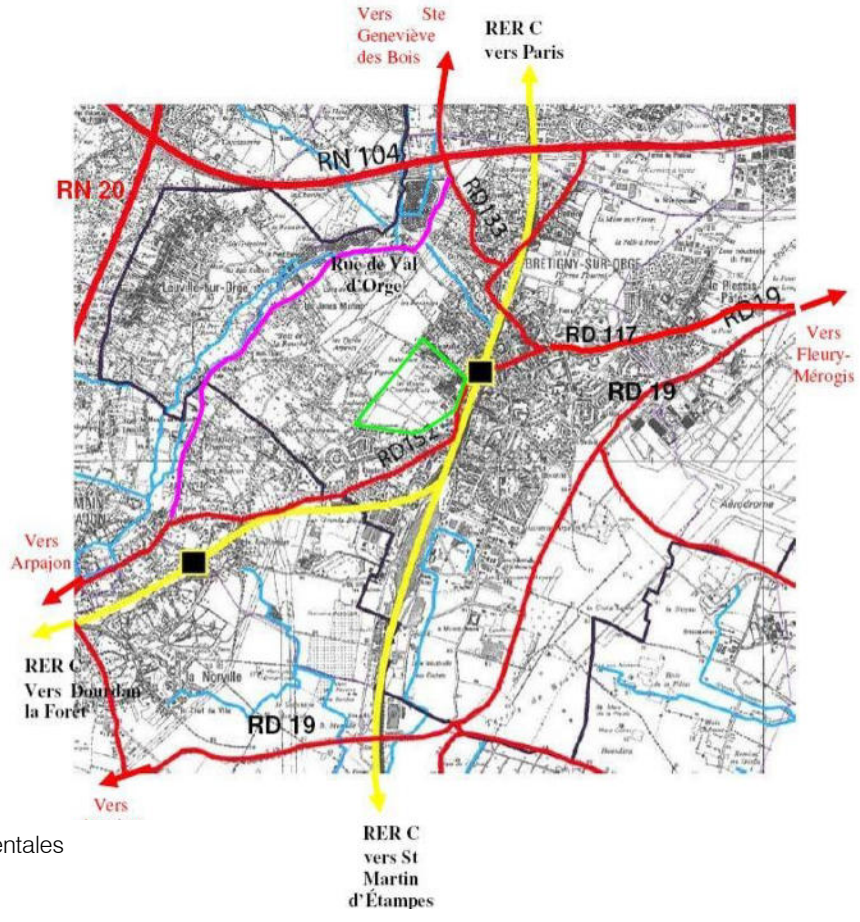
- Un flux de transit : de par sa situation géographique, le territoire est un territoire traversé par les voitures et la camions
- Un flux d'entrants et de sortants : trajets domicile/travail, accès aux gares
- Un flux local lié à la vie quotidienne
- Un flux lié à la vie économique locale : zones commerciales, zones d'activités, logistique

Le réseau structurant

La **RD 19** traverse toute la commune dans un axe Nord-Est / Sud-Est joignant la Francilienne au Nord et la Route Nationale 20 (Paris-Orléans-Limoges…). Le trafic journalier moyen sur cet axe est assez élevé puisqu'il est estimé à plus de 37 000 véhicules par jour*. La part des camions sur le tronçon représente 8 à 10% du trafic.

* la valeur retenue pour le comptage du trafic sur la RD 19 ne concerne que l'approche de son point de connexion avec la RN 104. La RD 19 se charge effectivement en direction du nord. Au sud de son intersection avec la RD 312, le trafic s'élève à 32 130 véhicules par jour (en moyenne) dont 9,9 % de poids lourds.

La **RD 133** permet de rejoindre la Francilienne, au nord du centre-ville de Brétigny.
Cet axe mêle à la fois un trafic de transit et un trafic de desserte vers les pôles de centralité de l'agglomération (présence d'une des 3 gares RER du territoire).



Carte des principaux axes routiers et ferroviaires

Source : Etude d'impact – ZAC Clause Bois Badeau

Le réseau d'accompagnement

La RD 117 longe la partie urbanisée de Brétigny au nord, elle compte en moyenne 4 800 véhicules par jour, puis elle rejoint la zone commerciale de la Croix Blanche au Nord

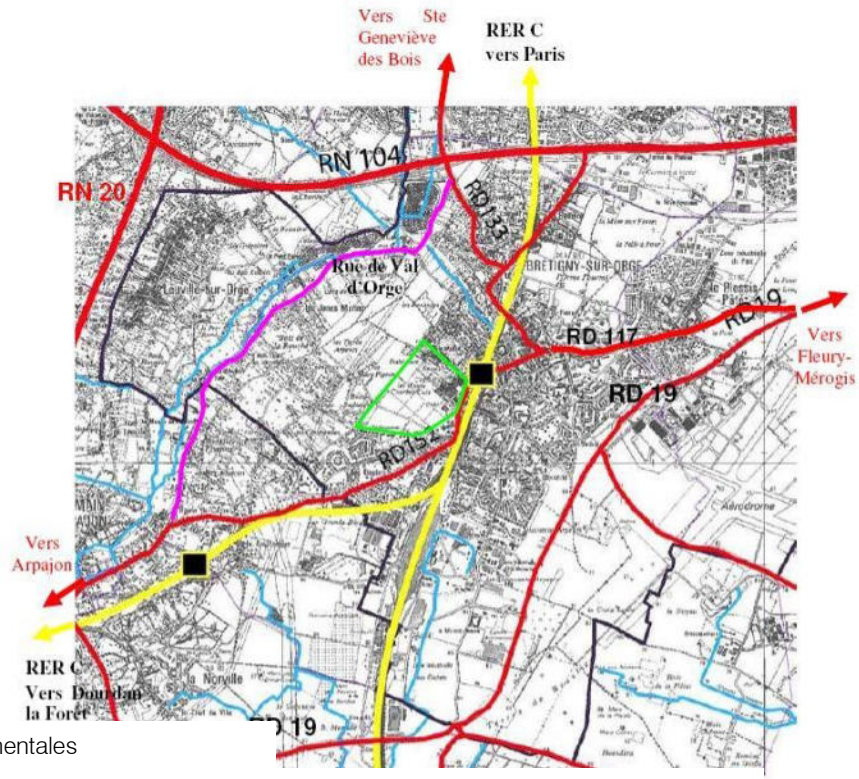
La RD 152 constitue l'axe Nord-Sud structurant de la vallée de l'Orge. C'est un axe qui draine à la fois un trafic de transit Nord-Est / Sud-Ouest et une circulation de desserte des quartiers situés à l'ouest des voies ferrées.

La rue de Valorge, voie communale draine par ailleurs un trafic de transit important alors que son aménagement n'est pas du tout adapté à supporter un tel trafic.

Un projet de nouvelle voie reliant la RD 152 et la RD 133 permettra de limiter le trafic dans cette rue.

Le transport de marchandises

Le transport de marchandises représente un atout économique mais aussi des nuisances pour les résidents. Le passage des camions en centre-ville est particulièrement problématique, il est très important de limiter leur circulation à proximité du centre en les orientant sur des voies périphériques.



Routes nationale ou départementales
Voies communales
Voies ferrées et gares

Carte des principaux axes routiers et ferroviaires

Source : Etude d'impact – ZAC Clause Bois Badeau

La circulation des engins agricoles

La circulation des engins agricoles est difficile notamment sur les routes départementales, d'après les agriculteurs exploitants les espaces agricoles présents sur le territoire.

Les problèmes rencontrés sont principalement liés à :

- la largeur parfois trop étroite des voies,

- la complexité de voisinage avec un trafic de transit automobile

- le positionnement des systèmes de ralentissement de vitesse (chicane et dos d'âne….)

- le positionnement de la signalisation (panneaux, poteaux, feux…)

Le stationnement

Les principaux espaces de stationnement se trouvent dans le centre-ville :

- parc de stationnement régional : 484 places

- le parking du marché

- le parking de la place du 11 novembre (Cette place fait l'objet d'un projet de requalification)

- parking à l'ouest de la voie ferrée (rue des Halliers), celui-ci est fréquemment utilisé les jours de marché par les commerçants.

Le reste de l'offre est essentiellement sur rue.









Les transports collectifs

Le transport ferroviaire

La commune de Brétigny-sur-Orge bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun, la ligne C du RER la relie à Paris et plusieurs lignes de bus permettent de rejoindre les différents quartiers périphériques depuis la gare. Selon les heures de la journée, il faut entre 26 et 38 minutes pour accéder au centre de Paris (station Saint Michel) depuis Brétigny-sur-Orge (RER C). La fréquence est de 4 trains par heure et par sens. Le nombre d'usagers (10 050 usagers) de la gare de Brétigny sur Orge augmente tous les ans. La gare dispose d'un parking regroupant 485 places de stationnement payantes. Ce parking régional est occupé à 60%.

Intermodalité

Des études sont en cours sur l'articulation des transports autour de la gare.

- Dans le cadre du réaménagement du pôle gare et du potentiel ferroviaire mutable (halle Sernam)

- Par l'intermédiaire du réseau associatif : réflexions en cours sur l'intermodalité vélos / trains et le rabattement vers les gares

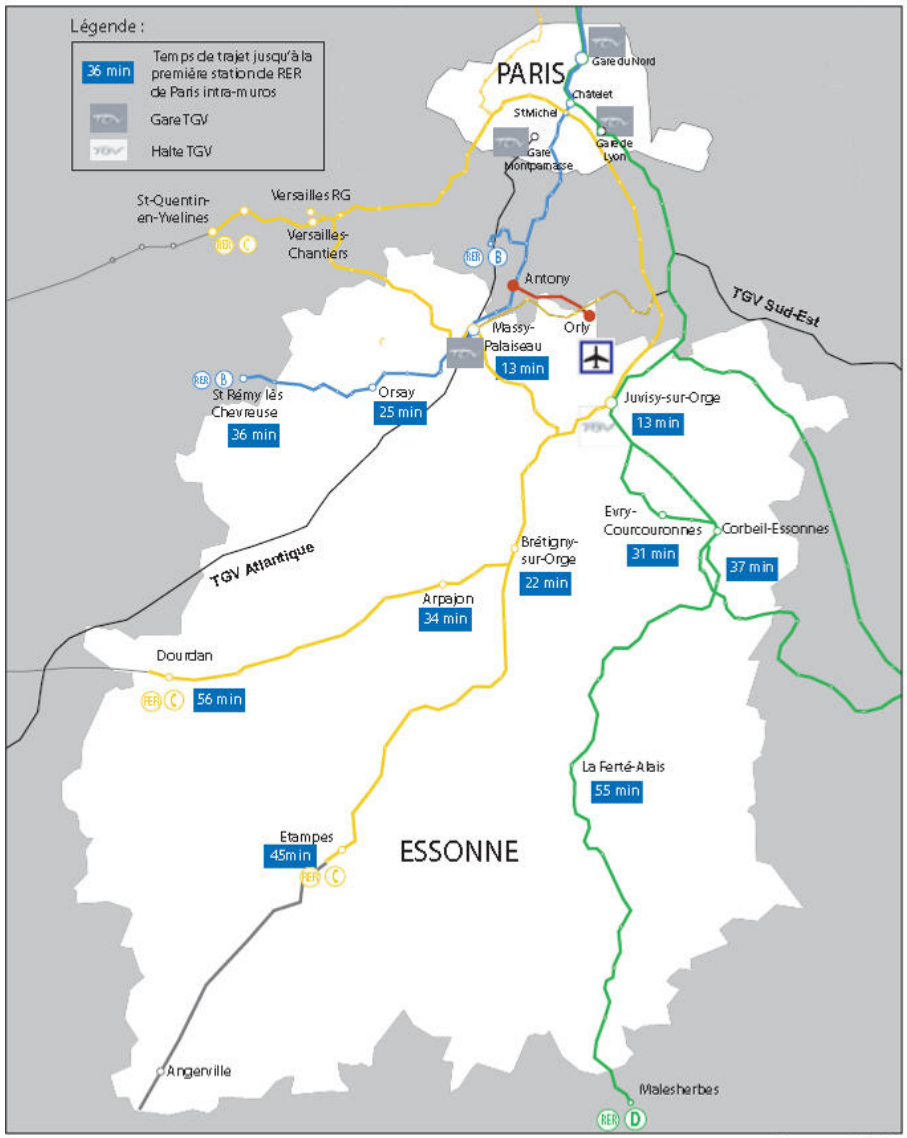
Dans le cadre du contrat de redynamisation du site de la Défense (CRSD) sur la base aérienne 217, une étude de déplacements en transports en commun entre les RER C et D en vue d'une meilleure desserte des futures zones d'activités économiques est prévue.

Dans le cadre des projets de la ligne ferroviaire POCL (Paris-Orléans-Clermont-Lyon), une gare est envisagée sur le territoire du Val d'Orge et pourrait se situer sur la commune de Brétigny.

Le fret

Le territoire de Brétigny est aussi concerné par le fret. Un train fret arrivant de Brétigny se rend à Villeneuve en passant par la jonction Juvisy-Villeneuve St Georges via Vigneux sur Seine.
De plus, il existe un projet de plateforme de ferroutage inscrit dans le SDRIF 94. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en place de l'autoroute ferroviaire Hendaye-Lille où Paris serait contourné par l'est, en passant par Brétigny qui accueillerait une plateforme de répartition. Ce projet reste à l'heure actuelle hypothétique.

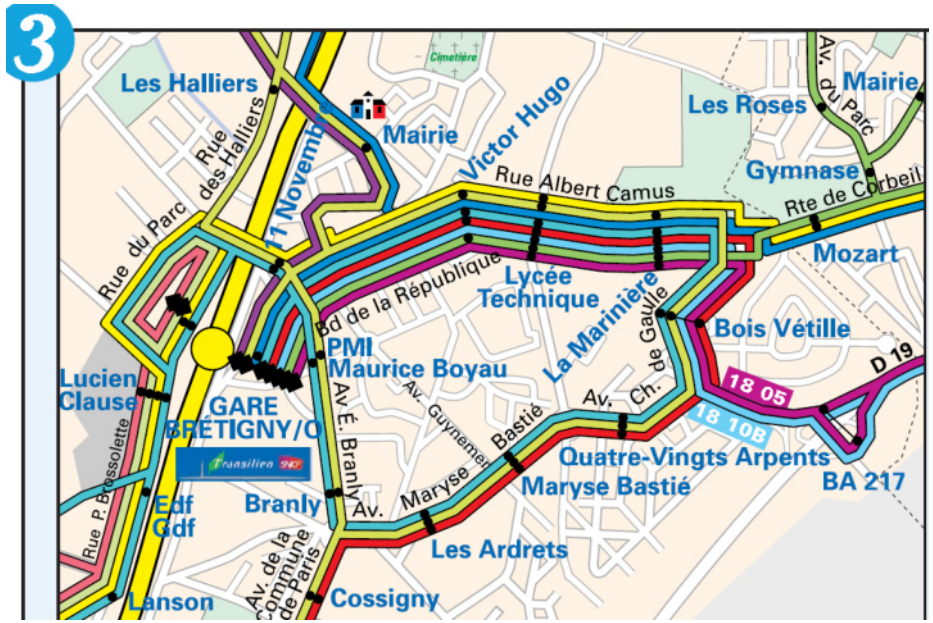
Réseau TGV et RER et temps d'accès à Paris depuis les gares RER essonniennes

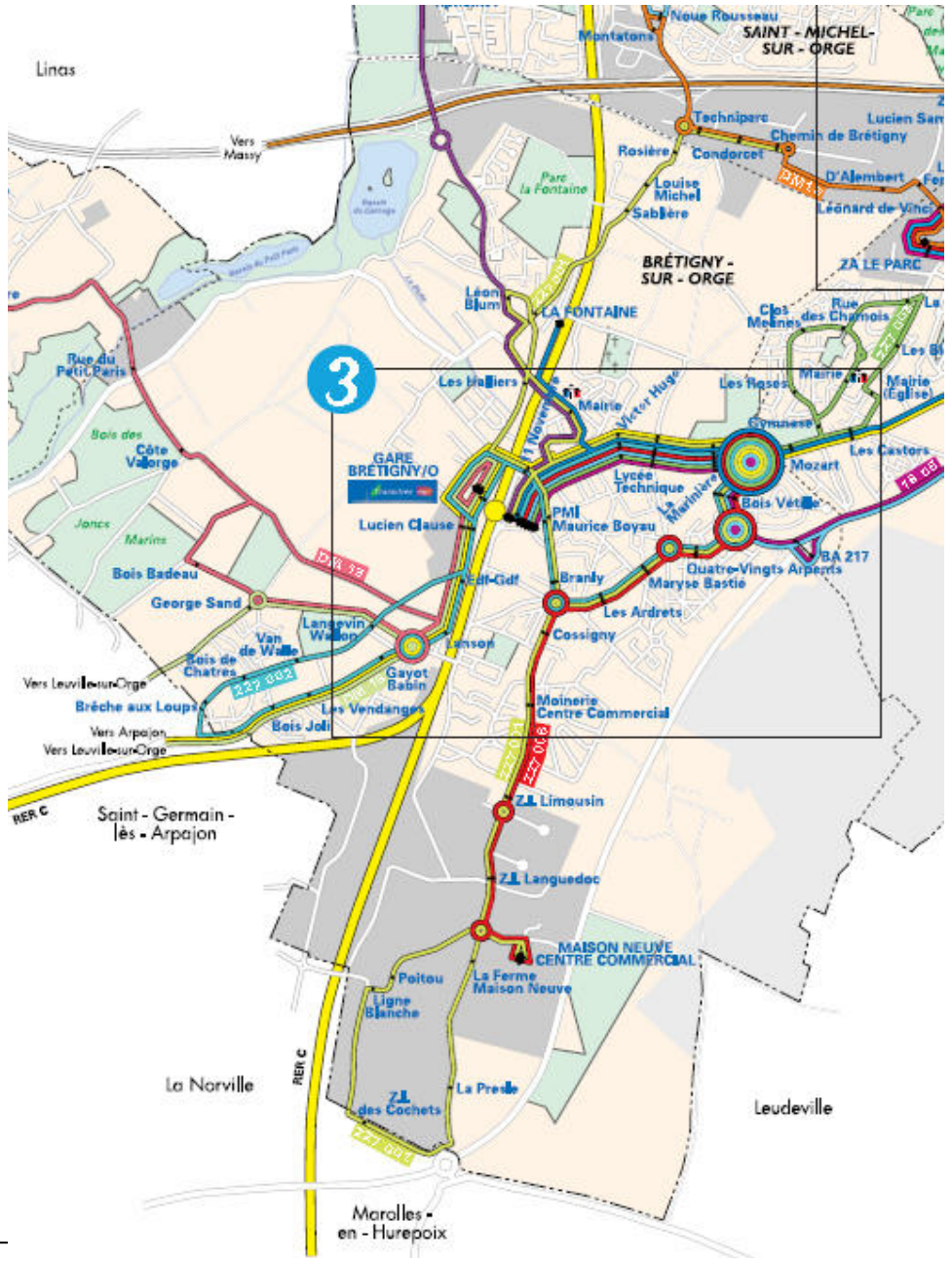


Source : CCI 91

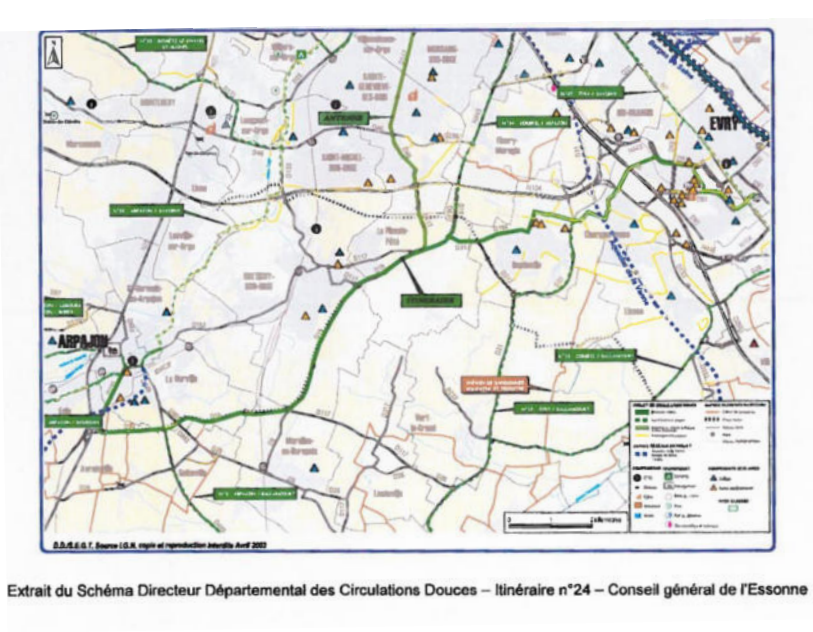
Le réseau de bus

Dix lignes de bus circulent sur le territoire avec un important pôle de rabattement vers le centre-ville et la gare RER. L'offre en bus a été considérablement améliorée ces dernières années notamment concernant la desserte vers les équipements, en heures creuses, le soir et le week-end et ce particulièrement depuis le quartier Rosières située au nord de la commune et vers la zone commerciale de Maison Neuve au sud du territoire. Une amélioration des liaisons est/ ouest est en projet avec notamment la réalisation de la liaison Centre-Essonne au nord du territoire.

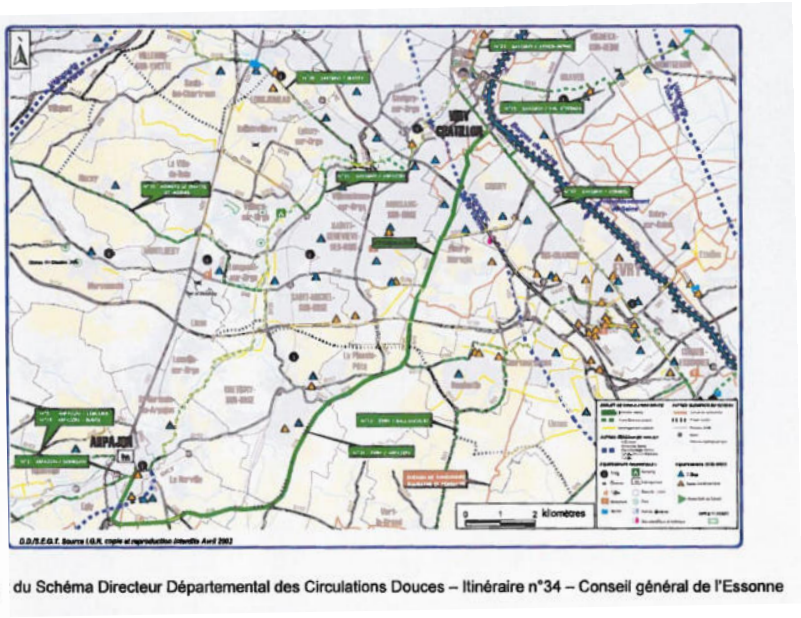




Les circulations douces



Extrait du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces – Itinéraire n°24 – Conseil général de l'Essonne



du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces – Itinéraire n°34 – Conseil général de l'Essonne

Un Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces du département de l'Essonne a été adopté en 2003. Il s'agit d'un outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales. Elaboré sur les bases d'une concertation élargie, il dessine le maillage des circulations douces à l'horizon 2015. A ce titre, la commune est traversée par 2 itinéraires :

- l'itinéraire n°24 d'Evry et d'Arpajon par la RD 19. l'itinéraire n°34 d'Arpajon à Viry-Châtillon

L'objectif de ce schéma est d'**améliorer la desserte des équipements communaux**, de **relier les communes entre elles** et de **faciliter les liaisons avec les territoires voisins**.

- l'itinéraire n°34 d'Arpajon à Viry-Châtillon (qui s'appuie sur la RD 19 pour rejoindre la RD 445 après franchissement de la N104.)

Le Plan Local de Déplacement de l'Agglomération du Val d'Orge encourage le développement des modes de circulations douces. Il prescrit la mise en place dans la zone agglomérée d'un maillage continu d'itinéraires vélos et la réservation d'emplacements de stationnement sur voirie pour développer l'usage des deux roues.

Au niveau communal

Déplacements à pied

- 3 lignes de pédibus permettent d'accéder aux écoles.

- 2 à 3 itinéraires de promenade gérés par l'agglomération du Val d'Orge, le long de la vallée de l'Orge et du Blutin

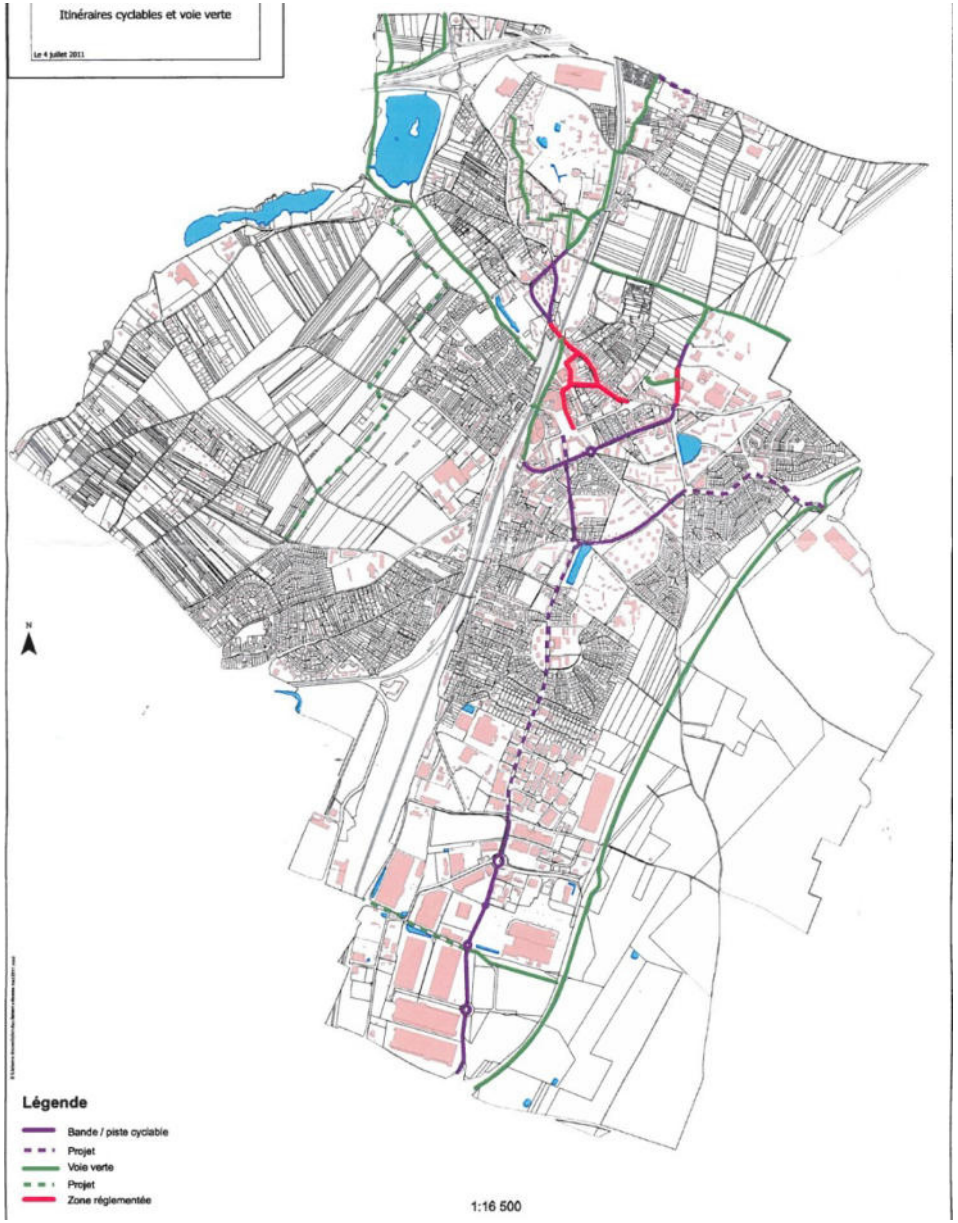
Le réseau de piste cyclable est essentiellement concentré sur la vallée de l'Orge.

Globalement, les liaisons douces sont encore insuffisantes. Certains axes se sont révélés particulièrement dangereux pour les cyclistes et les piétons.

Il manque une vraie continuité des liaisons douces reliant les différents éléments du patrimoine naturel de la commune (vallée de l'Orge, espace naturel des Joncs Marins) ainsi que les différents quartiers au centre ancien. Comme pour la circulation automobile, les voies ferrées constituent une coupure urbaine importante, elles sont difficilement franchissables, ce qui pousse parfois les piétons à traverser dangereusement. Se pose aussi la question des liaisons entre le centre-ville, la gare et Maison Neuve.

Les projets prévus permettront de compléter le maillage et de résoudre une partie des problèmes énoncés. De nombreuses liaisons piétonnes seront présentes dans le quartier Clause Bois Badeau, mais se posera aussi, dans l'avenir la question des liaisons douces, avec le site de la base aérienne en fonction des projets qui y seront développés

L'offre consacrée aux cyclistes manque aussi de parkings : le centre-ville souffre d'un déficit en stationnements vélos, actuellement le nombre de places présentes à proximité de la gare est inférieur à 50.



DIAGNOSTIC SOCIOÉCONOMIQUE

A. LES BRETIGNOLAIS

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 a été le dernier recensement concernant toute la population en même temps. Le présent chapitre s'appuie sur le recensement 2008.Les résultats du recensement millésimé 2008 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors de l'enquête de recensement de 2006, puis des données actualisées année après année jusqu'en 2008 (étant la dernière année de référence sur l'actualisation complète des données relatives au recensement de la population).

1 - L'évolution de la population

Brétigny-sur-Orge est la deuxième commune de la communauté d'agglomération du Val d'Orge en nombre d'habitants, après Sainte-Geneviève-des-Bois. Toutefois, sa densité de population reste assez faible du fait de l'étendue de son territoire.

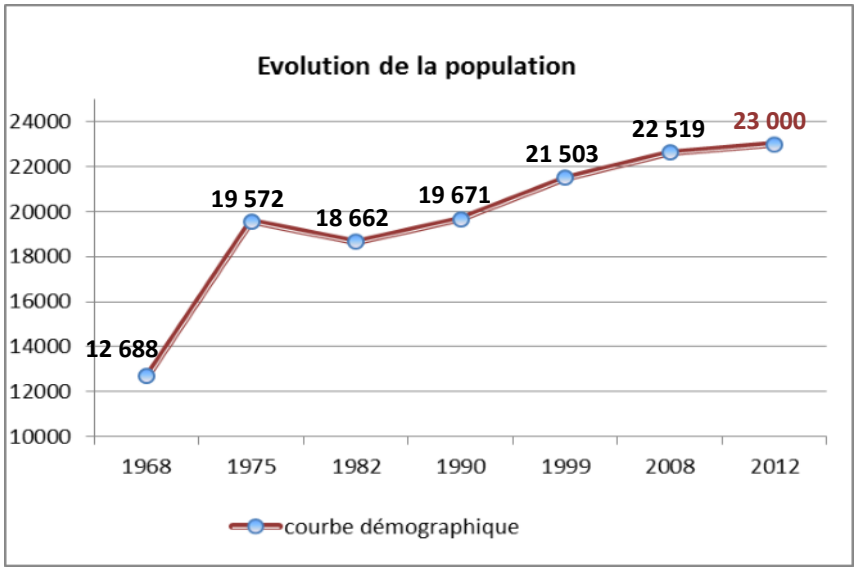
Une poursuite de la croissance démographique

La commune de Brétigny-sur-Orge compte environ 23 150 habitants (23 142 habitants, population totale en 2009. La population totale comprend la population municipale et la population comptée à part).

La population municipale était de 22 519 habitants en 2008.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire.
La population municipale sert de population de référence.

La population de la commune a été multipliée par trois entre 1962 et 1975, via une évolution du nombre d'habitants de + 85,8% entre 1962 et 1968, puis de + 54,3% entre 1968 et 1975.
Sur la période 1975-1990, la commune s'est stabilisée à environ 19 500 habitants. Plus précisément, le nombre d'habitants a diminué de 4,6% entre 1975 et 1982 puis il a de nouveau progressé entre 1982 et 1990 (+ 5,4%).



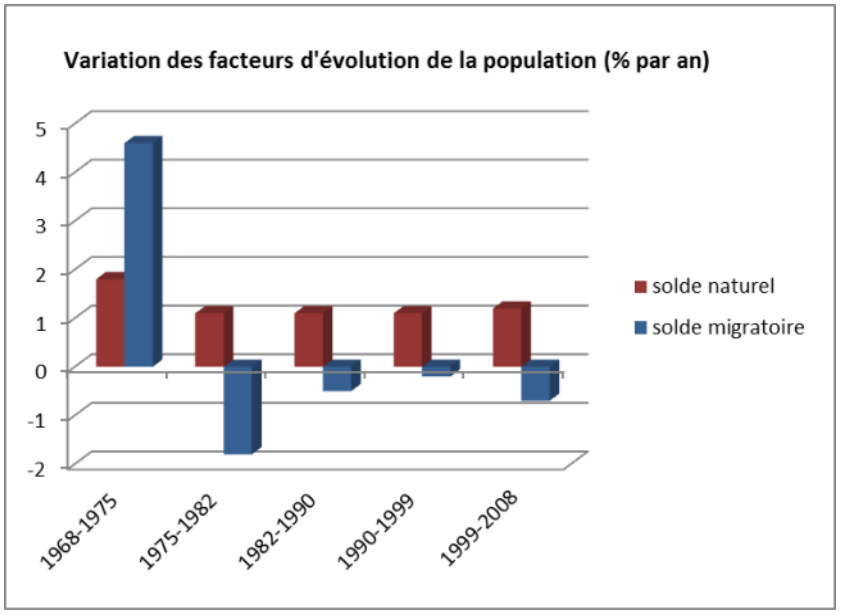
Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008

La croissance démographique s'est poursuivie ces 20 dernières années. La population a augmenté de plus de 10% entre 1990 et 1999, soit un gain de plus de 800 habitants. La commune a connu la même évolution démographique entre 1999 et 2008, à savoir un accroissement de la population de plus de 1 000 habitants.
Ces quatre dernières années, la commune a gagné près de 500 habitants. Les Brétignolais sont aujourd'hui au nombre de 23 000.

Une croissance démographique qui repose sur le solde naturel (excédent des naissances sur les décès)

L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et de départs du territoire communal).

Depuis 1975, l'évolution de la population s'appuie essentiellement sur le solde naturel. Celui-ci a toujours été positif, oscillant entre + 1,1% et + 1,8% par an.
Il était plus important entre 1968 et 1975 (+ 1,8% par an), période durant laquelle la commune a enregistré la plus forte croissance de population. Il s'est légèrement affaibli entre 1975 et 1982, avant de se stabiliser à partir de cette période (entre + 1,1 et + 1,2%). Le solde naturel continue cependant à être important puisqu'il est aujourd'hui encore supérieur à 1% par an. En outre, ce solde naturel, largement positif, permet à la commune d'enregistrer une croissance démographique soutenue depuis 30 ans.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008

Le solde migratoire a été élevé sur la période 1962-1975 qui a été celle de l'accueil important de nouvelles populations, avec un pic fin des années 1960 – début des années 1970. Avant 1975, le solde migratoire et le solde naturel étaient largement positifs, ce qui explique l'importante croissance démographique qu'a connu la commune durant cette période.

La fin des années 1970 a été une période de transition entre d'une part, la forte augmentation de population des années précédentes conciliant soldes migratoire et naturel positifs et d'autre part, un abaissement important du solde migratoire responsable du fléchissement démographique qui a concerné Brétigny-sur-Orge entre 1975 et 1982.

A partir de 1982, le solde migratoire s'est légèrement redressé. Le solde naturel restant dynamique, la commune de Brétigny-sur-Orge a enregistré une hausse modérée et régulière de sa population durant ces 30 dernières années.

Sur la dernière période (1999/2008) on constate un accroissement notable du solde migratoire négatif ce qui provient probablement de la décohabitation (départ des jeunes) de ménages arrivés sur la commune il y a une vingtaine d'années.

Ces variations s'expliquent facilement par l'évolution du parc de logements :

Avant 1950, Brétigny-sur-Orge était un gros village à l'écart des grandes voies de transit entre Paris et la province et son niveau de commerces était assez faible. La commune n'avait pas l'attractivité économique et démographique qu'elle possède désormais. De fait, le rythme de construction de logements était peu dynamique et la croissance démographique était présente mais très mesurée.

La période suivant le début des années 1960 a été marquée par la construction d'un grand nombre de logements neufs, liée au phénomène de périurbanisation se traduisant à la fois par la construction de quartiers d'habitat d'ensemble et le développement prononcé du modèle pavillonnaire. Ceci a permis à un nombre très important de ménages, en majorité jeunes, de venir s'installer à Brétigny-sur-Orge, d'où le solde migratoire positif très élevé. Cette période a connu un solde naturel relativement élevé, autour de + 1,8% par an, étant donné que ces jeunes couples ont eu des enfants.

Depuis cette période, les enfants ayant grandi ont commencé à quitter le domicile familial, se rapprochant des grands centres urbains pour étudier ou travailler : c'est le phénomène de la décohabitation. De la même manière, les couples se rapprochant de la retraite ont pour certains choisi de quitter la commune. Ces départs n'étant pas compensés par l'arrivée de nouveaux habitants, la commune a connu une forte baisse du solde migratoire.
Depuis une vingtaine d'années, le phénomène de décohabitation touche aussi les familles séparées : en moyenne aujourd'hui, un couple sur deux divorce en région parisienne, ce qui vient alimenter le nombre de familles monoparentales toujours plus important d'année en année. Les besoins en logement sont multipliés puisque dans ce cas, il s'agit d'occuper deux logements différents pour un nombre d'habitants égal. Ainsi, ce critère peut notamment expliquer que malgré un rythme de construction plutôt soutenu sur la période récente à Brétigny-sur-Orge, le solde migratoire n'a pas suivi la même tendance.







Des quartiers qui connaissent des évolutions contrastées

Quartiers	Evo. 99-2008 (valeur)	Evo. 99-2008 (%)
La Fontaine Daumones	-33 habitants	-2 %
Carouge Joncs Marins	+216 habitants	9 %
Rosière	-55 habitants	-3 %
Centre-Ville	+952 habitants	18 %
Vetille 80 Arpents	-445 habitants	-10 %
Moinerie Maison Neuve	+127 habitants	5 %
Cendrennes Babin	+255 habitants	9 %

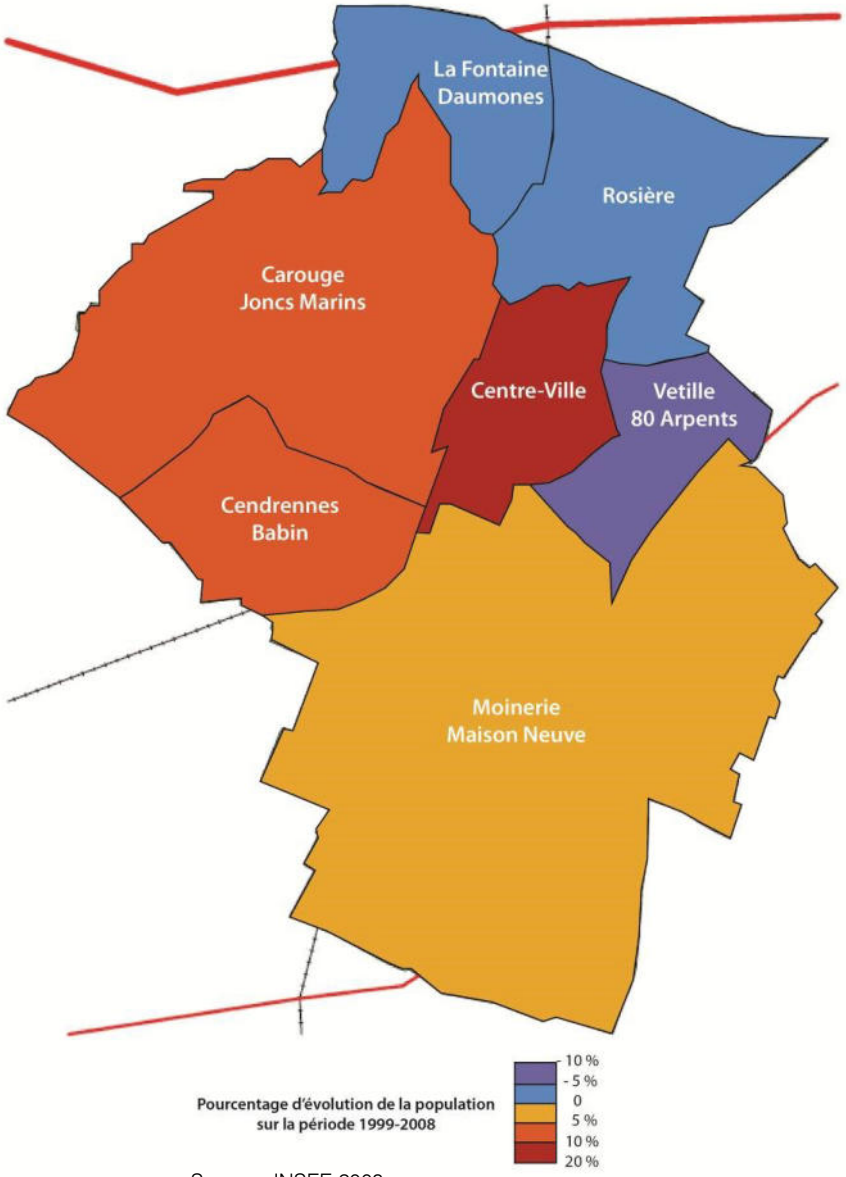
Selon les quartiers, l'évolution de la population est très contrastée.

Le quartier qui a enregistré la plus forte croissance démographique est le Centre-Ville : ce quartier a gagné près de 1 000 habitants entre 1999 et 2008, soit une augmentation de la population de 18%. Le Centre-Ville renforce ainsi son poids démographique à l'échelle de la commune, puisqu'il accueille désormais 27% de la population communale contre 24% en 1999.
Cette forte croissance démographique s'explique par l'important rythme de construction qu'a connu le quartier durant cette dernière décennie, où de nombreuses opérations de logements collectifs ont été réalisées.

Les quartiers Ouest et Sud de la ville ont connu une croissance démographique mesurée (entre 5 et 10% sur les dix dernières années)

A l'inverse, les quartiers Nord et Est ont enregistré une baisse de la population.
Particulièrement, le quartier Bois de Vétille a vu sa population diminuer de façon importante depuis 1999 (445 habitants perdus). La baisse démographique observée dans ce quartier, construit il y a une vingtaine d'années, est liée en particulier au départ des jeunes de leur domicile familial. L'essentiel des ménages occupant les logements du Bois de Vétille peu après leur construction était des familles avec de jeunes enfants ou en âge d'en avoir ; ces derniers étant partis à la suite de leur

Evolution de la population par quartier IRIS entre 1999 et 2008



Source : INSEE 2008

majorité afin de poursuivre leurs études ou travailler c'est-à-dire durant cette dernière décennie.

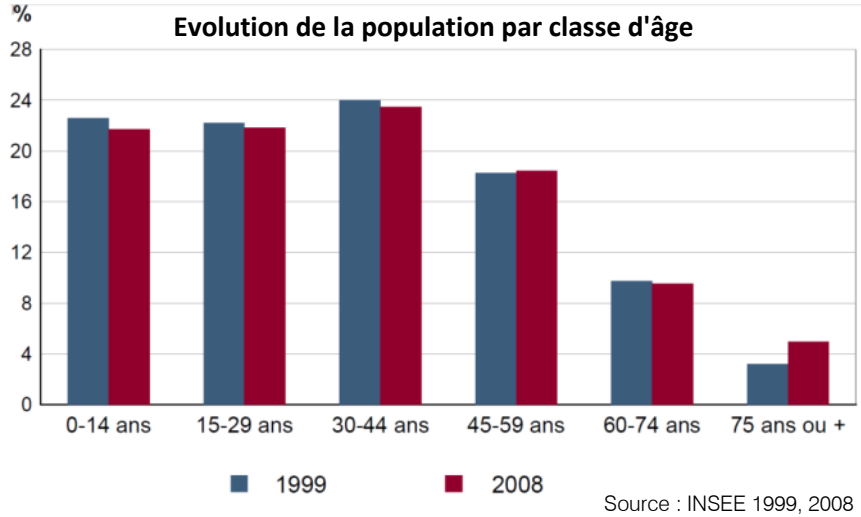
2 - La structure par âge de la population

Une population globalement jeune et active

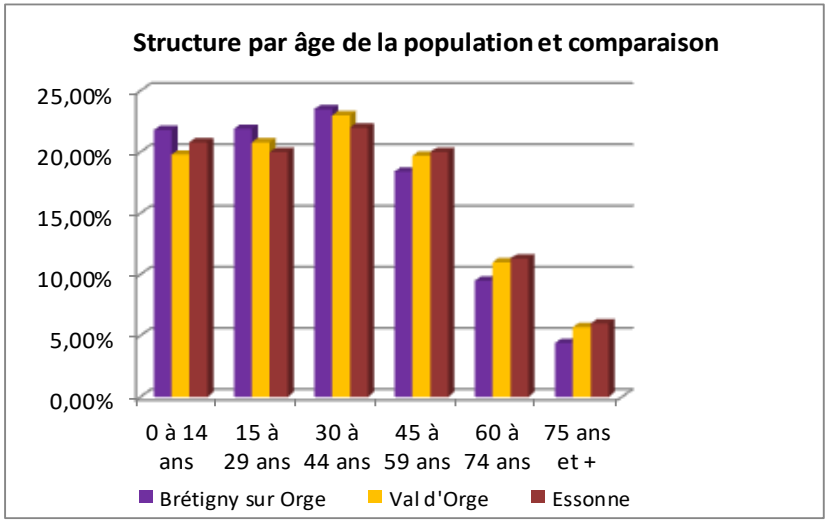
La population de Brétigny-sur-Orge est une population relativement jeune. Les moins de 15 ans représentent près de 22% de la population communale. Cette part est en légère diminution depuis 1999. En comparaison de la communauté d'agglomération du Val d'Orge et du département de l'Essonne, la part des moins de 15 ans est plus importante à Brétigny.

La part des jeunes actifs (15-44 ans) est la plus représentée. Cette tranche d'âge regroupe 45% des Brétignolais et connaît peu d'évolution depuis 1999. Là encore, la part de cette population est plus forte à Brétigny comparée au Val d'Orge et à l'Essonne.
La part prépondérante d'habitants en âge de travailler est en partie liée à la forte présence du tissu d'activités et d'emplois dans la ville, davantage développée à Brétigny-sur-Orge que dans les communes environnantes et assurant un emploi pour plus de 22% de la population active. Ainsi, l'opportunité de résider à proximité de son lieu de travail fait que de nombreux jeunes ménages choisissent de s'installer dans la commune.

Les tranches d'âge de 45 ans et plus regroupent une population moins importante que celles de moins de 45 ans. Si la part des 45-59 ans n'est pas négligeable (environ 18% des habitants), la population de 60 ans et plus ne concerne que 14% des Brétignolais, dont seulement 4% de 75 ans et plus. La proportion des personnes âgées de 60 ans et plus est nettement plus basse en comparaison des territoires supracommunaux, au sein desquels elle atteint 17% et plus On constate toutefois une légère tendance au vieillissement. .



Source : INSEE 1999, 2008



Source : INSEE 2008

Une augmentation sensible des ménages de petite taille

Les petits ménages (ménages de 1 ou 2 personnes) sont majoritaires en 2008 et ont sensiblement augmenté depuis 1999 : ces ménages représentent plus de 50% de l'ensemble des ménages. Leur augmentation est surtout liée à une hausse conséquente des ménages d'une seule personne entre 1999 et 2008 (+ 33%) ainsi que des familles monoparentales (+ 22%).

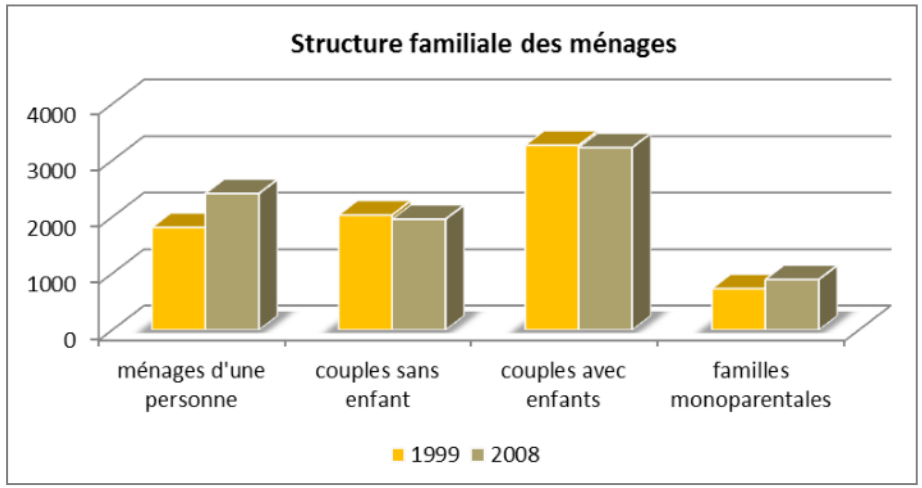
La baisse du nombre de couples avec enfant(s) (- 1,3%) est peu perceptible en comparaison d'autres communes de même rang démographique, ce qui est un atout pour la ville. Cette catégorie de ménages reste la plus présente à Brétigny-sur-Orge (37,1% des ménages en 2008).

Le nombre de couples sans enfant a également diminué depuis 1999, passant de 2 036 à 1 961 ménages soit une baisse de près de 4%. Leur part dans le nombre total de ménages a baissé d'environ 3 points (22,5% des ménages en 2008).









Source : INSEE 1999, 2008

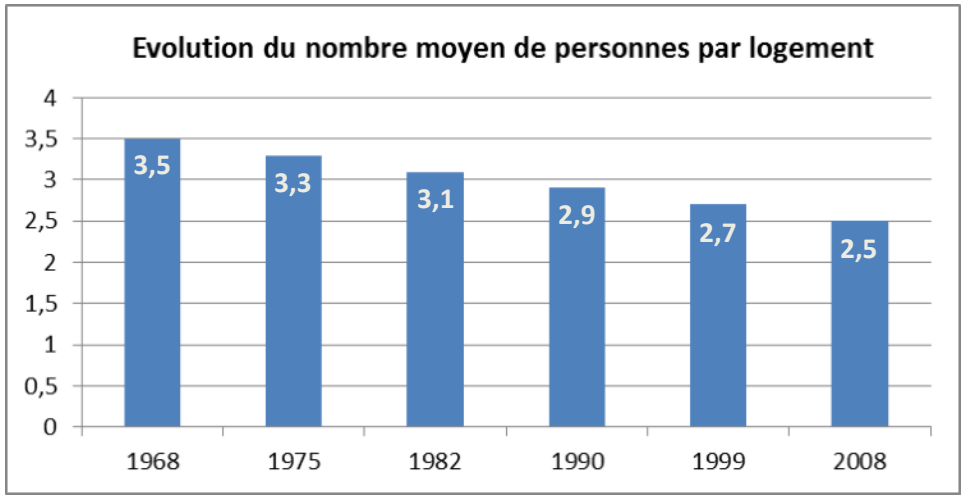
Une baisse régulière du nombre moyen de personnes par logement

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,5 en 2008.

Depuis la fin des années 1960, il a connu une diminution constante et régulière pusiqu'il était de 3,5 en 1968. En 40 ans, la baisse a été d'une personne en moyenne par logement.

Cette baisse du nombre moyen de personnes par logement n'est pas propre à Brétigny-sur-Orge, cette tendance étant particulièrement marquée en Ile-de-France. Ce fléchissement s'explique notamment par l'augmentation du phénomène de décohabitation, ainsi que par l'allongement de la durée de vie faisant que davantage de personnes âgées se retrouvent seules dans leur logement et y résident plus longtemps qu'auparavant.
A Brétigny-sur-Orge, on observe par exemple un net renforcement du nombre de ménages de petite taille, au détriment du nombre de couples avec enfant(s) qui reste presque aussi significatif mais dont la part diminue.
.
Dans le cas de Brétigny-sur-Orge, le fléchissement du nombre moyen de personnes par logement est peu différent des autres villes.

Le phénomène de décohabitation présent à Brétigny-sur-Orge sous différentes formes est ainsi un phénomène généralisé qui touche la plupart des villes d'Essonne et d'Ile-de-France.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008

Une nette progression des effectifs scolaires durant ces dernières années

Brétigny-sur-Orge dispose aujourd'hui de :

- **6 écoles maternelles** totalisant **40 classes** qui accueillent **1 143 enfants** sur l'année scolaire 2011-2012 ;
- **8 écoles élémentaires** totalisant **66 classes** qui accueillent **1 657 enfants** sur l'année scolaire 2011-2012.

➢ **Au total, la commune accueille 2 800 enfants dans ses écoles du premier degré.**

En lien avec la croissance démographique soutenue et l'attrait de la commune pour les jeunes couples avec enfant(s), les effectifs scolaires du premier degré ont fortement progressé durant cette dernière décennie, particulièrement depuis 2007.
Ainsi ces cinq dernières années, les écoles maternelles ont gagné 158 enfants et les écoles élémentaires 226.
Aujourd'hui, l'ensemble des écoles maternelles accueille davantage d'enfants qu'au cours de l'année 2000, de même que la grande majorité des écoles élémentaires (à l'exception des écoles Gabriel Chevrier et Jean Moulin).
Ces dernières années, seules les écoles élémentaires Louise Michel (- 26 élèves depuis l'année scolaire 2003-2004), Jean Moulin (- 20 élèves) et Jean Lurçat (- 6 élèves) ont connu une baisse des effectifs scolaires.

Avec la construction actuelle de l'écoquartier Clause Bois Badeau (2 400 logements à terme) et la réalisation d'autres opérations de logements plus modestes, les effectifs scolaires devraient continuer à augmenter de manière sensible ces prochaines années. L'école élémentaire Aimé Césaire dans la rue Lucien Clause, au cœur de Clause Bois Badeau, qui sera ouverte en septembre 2012 avec 15 classes, doit permettre d'absorber la hausse du nombre d'enfants dans le quartier.

	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012
Ecole maternelles												
Louise Michel Maternelle	72	78	77	67	81	70	69	65	77	91	98	103
Eugénie Cotton	154	165	187	167	173	173	164	175	177	176	180	173
Jacqueline Auriol	205	212	207	218	222	216	227	222	219	267	270	267
Jean Macé Maternelle	129	115	140	134	124	128	126	129	142	162	160	164
Joliot Curie Maternelle	187	186	202	195	193	198	192	196	195	202	203	202
Lucien Clause	208	199	199	199	207	210	213	198	196	193	229	234
Total	955	955	1 012	980	1 000	995	991	985	1 006	1 091	1 140	1 143
Ecoles élémentaires												
Louise Michel Elémentaire	96	107	118	126	117	120	108	106	113	100	109	100
Gabriel Chevrier	294	270	254	245	240	251	269	278	268	288	292	280
Jean Jaurès	225	225	227	229	226	223	219	218	225	231	232	254
Jean Lurçat	137	138	141	148	146	142	142	140	141	149	136	142
Jean Macé Elémentaire	193	178	159	166	167	157	187	212	221	207	218	246
Jean Moulin	155	157	138	166	155	157	158	156	156	152	150	146
Joliot Curie Elémentaire	114	109	111	127	119	125	114	120	120	126	132	132
Langevin Wallon	345	337	321	345	334	356	368	359	358	370	375	357
Total	1 559	1 521	1 469	1 552	1 504	1 531	1 565	1 589	1 602	1 623	1 644	1 657
TOTAL GENERAL	**2 514**	**2 476**	**2 481**	**2 532**	**2 504**	**2 526**	**2 556**	**2 574**	**2 608**	**2 714**	**2 784**	**2 800**

Evolution des effectifs scolaires dans les écoles du premier degré depuis l'année scolaire 2000-2001

Source : mairie de Brétigny-sur-Orge

3 - Les caractéristiques socioéconomiques de la population

Un profil sociologique en faveur des employés et des professions intermédiaires

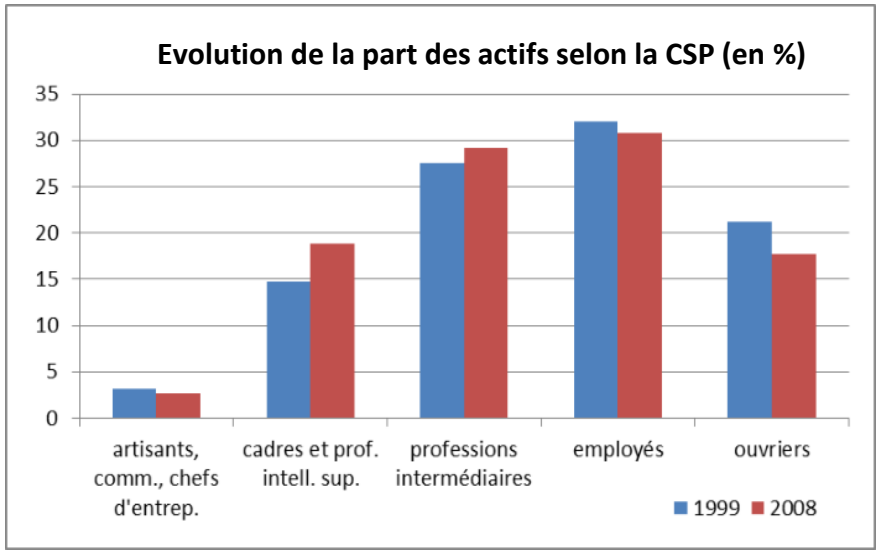
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les employés (31%) devant les professions intermédiaires (29%).
Les cadres et les ouvriers représentent respectivement 19% et 18% de la population active résidente de Brétigny-sur-Orge.

La tendance observée sur la période 1999-2008 montre que les catégories socioprofessionnelles qui progressent – en termes d'évolution du nombre d'actifs – sont celles des cadres (+ 4 points) et des professions intermédiaires (+ 2 points). Ainsi on assiste à un renforcement de ces catégories socioprofessionnelles.

Parallèlement, la commune enregistre une baisse du nombre d'ouvriers (- 3,5 points) et d'employés (- 1 point).

La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise demeure assez stable, à 3% de la population active.

En comparaison avec la communauté d'agglomération du Val d'Orge, Brétigny-sur-Orge comporte une représentation importante d'ouvriers (+ 7,5 points) et d'employés (+ 7 points).
A l'inverse, la commune présente une forte sous-représentation des cadres (- 8,5 points) et des professions intermédiaires (- 6 points).
La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise dans la population active est conforme à la tendance observée à l'échelle du Val d'Orge.



Source : INSEE 1999, 2008

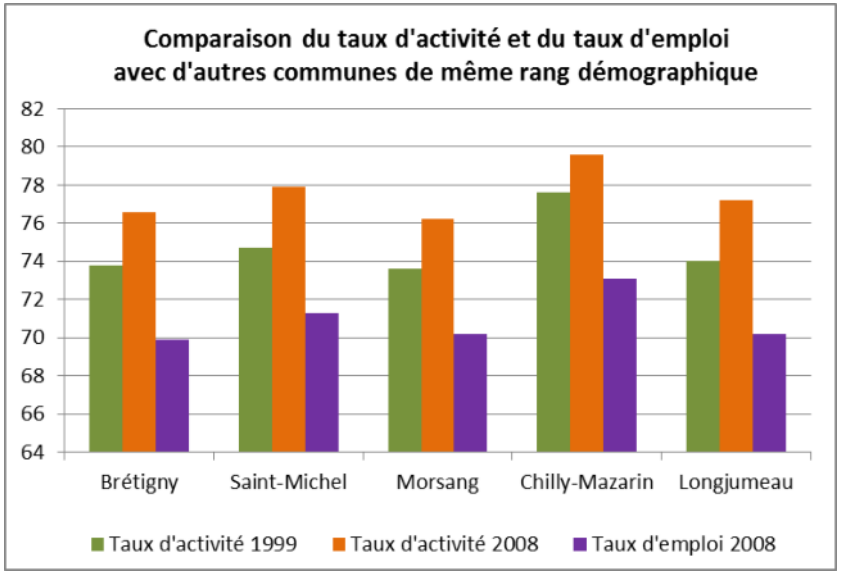
Une forte représentation de la population active

A Brétigny-sur-Orge, le nombre d'actifs est de 11 685 en 2008 (soit 76,6% de la population en âge de travailler : 15-65 ans), ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui s'établit à 74,5%. Les actifs étaient au nombre de 10 860 en 1999, soit une augmentation d'environ 7,5% entre 1999 et 2008.

Depuis 1999, le nombre d'actifs (+ 825) a augmenté de façon presque aussi importante que le nombre d'habitants (+ 1 016), ce qui signifie que la population accueillie depuis 1999 dans la commune (via les rotations dans les logements et les nouvelles opérations) se compose essentiellement d'actifs.

Le taux d'emploi – qui correspond à la part des actifs exerçant un emploi – est de 69,9 % dans la commune. De la même façon que le taux d'activité, il a progressé de 3,5 points entre 1999 et 2008.

En comparant les taux d'activité et d'emploi de Brétigny-sur-Orge à ceux d'autres communes de même rang démographique, on perçoit que la ville présente une situation comparable aux communes de Morsang-sur-Orge ou de Longjumeau.



Source : INSEE 1999, 2008

Un taux de chômage en baisse jusqu'à l'arrivée de la crise économique et financière

Dans la commune, le taux de chômage est équivalent de ceux de la communauté d'agglomération et du département.
Il a diminué depuis 1999, passant de 7,2% à 6,7% à l'aube de la crise économique et financière qui, depuis 2008, a dû être la cause d'une probable progression du chômage, à Brétigny-sur-Orge comme ailleurs.

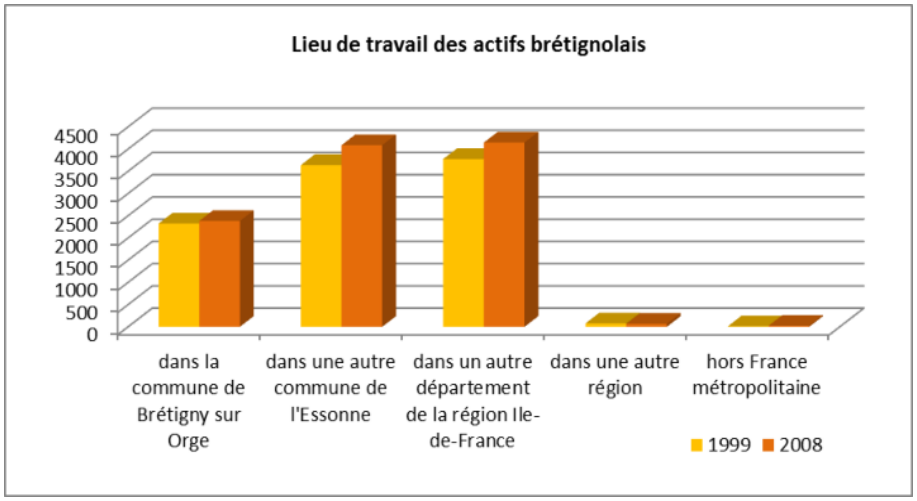
	Brétigny-sur-Orge	CA du Val d'Orge	Essonne
Taux de chômage en 2008	**6,7 %**	**6,0 %**	**6,6 %**

Source : INSEE 2008

Ce sont les jeunes de 15 à 24 ans qui sont le plus touchés par le chômage : le taux de chômage des jeunes de 15 à 24 ans atteint 22,5%, soit 3,5 points de plus qu'à l'échelle du Val d'Orge (19%) et 4,5 points de plus qu'en Essonne (18%).

Un allongement des trajets domicile-travail, pour majorité effectués en véhicule particulier

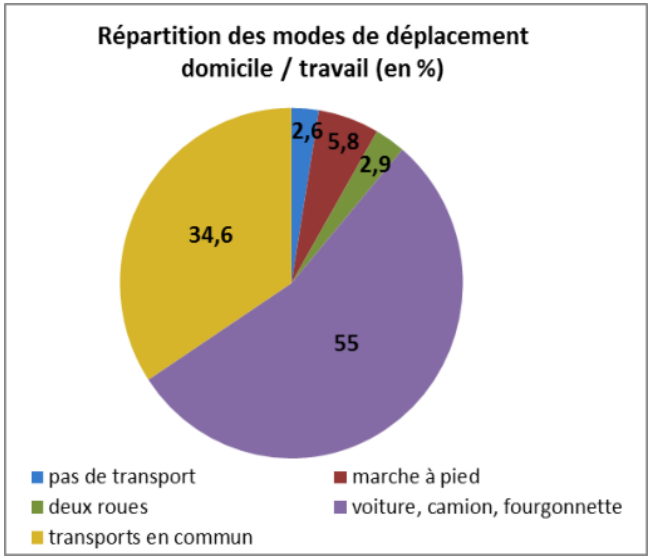
22% des actifs résidant à Brétigny-sur-Orge travaillent dans la commune et 78% des actifs occupent un emploi à l'extérieur. Ces chiffres indiquent qu'une proportion significative de la population active travaille dans la commune, davantage que dans les villes avoisinantes. Cela s'explique notamment par la forte présence d'activités à Brétigny-sur-Orge, qui implique pour de nombreux salariés de s'installer dans la commune afin de bénéficier de la proximité avec son lieu de travail.
Sur la période 1999-2008, la part des personnes résidant et travaillant à Brétigny-sur-Orge a légèrement diminué (- 1,4 points).



Source : INSEE 1999, 2008

38% des actifs brétignolais travaillent dans une autre commune de l'Essonne (pôles d'emplois d'Evry, Arpajon, Sainte-Geneviève-des-Bois, Les Ulis…) et 39% dans un autre département de la région Ile-de-France (Paris, Val-de-Marne et Hauts-de-Seine en particulier).
Depuis 1999, on constate à la fois une augmentation de la part des Brétignolais travaillant dans une autre commune de l'Essonne (+ 1,2 point), de même que dans un autre département de la région Ile-de-France (+ 0,3 point).
Il semble ainsi que pour les actifs de la commune, les trajets domicile-travail se sont allongés et les temps de parcours ont augmenté. Les emplois sont effectivement de plus en plus dispersés dans la région Ile-de-France et dans les pôles périphériques.

Ces trajets domicile-travail, outre leur allongement sur les dix dernières années, sont en majorité effectués en véhicule particulier (58%, deux-roues compris). La voiture reste le moyen de transport privilégié par les Brétignolais soit par choix, soit par nécessité voire obligation puisque certaines communes ou lieux d'emplois en Essonne et dans les départements limitrophes sont difficilement accessibles voire inaccessibles en transports en commun.
Les transports en commun sont utilisés par environ 35% des actifs dans le cadre des trajets domicile-travail. La desserte de la commune par la ligne C du RER ainsi que le réseau de bus permettant de relier la majorité des quartiers à la gare et aux communes limitrophes facilitent l'usage des transports en commun.
A noter que plus de 8% des actifs brétignolais se rendent à leur travail soit à pied, soit sans avoir besoin de se déplacer. Pour ces derniers, ce sont des emplois à domicile qui sont généralement exercés par des artisans, des commerçants ainsi que des professions libérales.



Source : INSEE 2008

Une forte progression de la proportion de diplômés post-baccalauréat

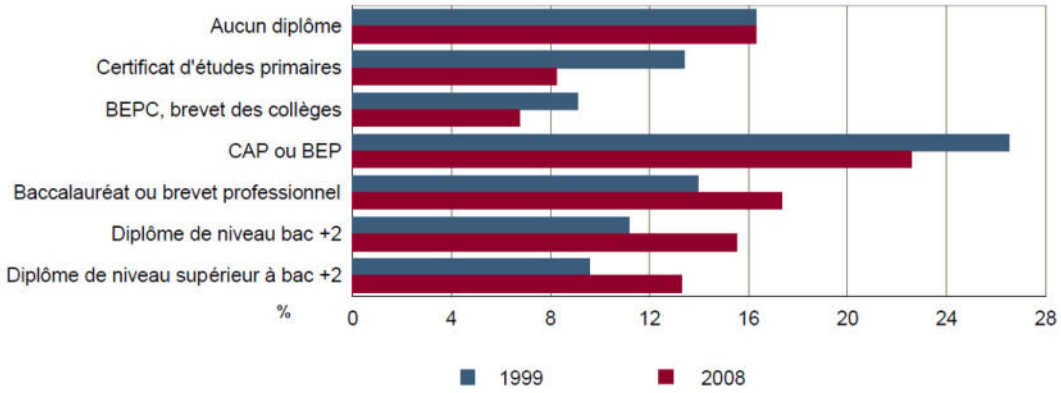
Le taux de scolarisation des jeunes de 15 à 24 ans est important à Brétigny-sur-Orge. Il est plus élevé que celui du Val d'Orge mais plus bas que celui de l'Essonne. A noter, environ 50% des jeunes de 18 à 24 ans sont encore dans le système scolaire.
Les Brétignolais titulaires d'un diplôme au moins équivalent à celui du baccalauréat sont en forte progression depuis 1999, comme l'indique le graphique ci-dessous. Leur part est passée de 34% en 1999 à 46% en 2008, soit une augmentation de 12 points.
A l'inverse, la proportion de la population qui a comme diplôme le plus élevé un certificat d'études primaires, un BEPC ou brevet des collèges, et un CAP ou BEP est en nette diminution depuis 1999. Seul le taux de non diplômés n'évolue pas, il correspond à 16% de la population communale.

Taux de scolarisation des jeunes de 15 à 24 ans (en %)

	Brétigny	Val d'Orge	Essonne
15-17 ans	96,1	95,7	96,5
18-24 ans	49,5	45,6	54,4

Source : INSEE 2008

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Source : INSEE 1999, 2008

Un abaissement du revenu net moyen par foyers fiscaux

Le revenu net imposable des foyers fiscaux brétignolais, d'un montant moyen de 32 836 € en 2008, est moins élevé que ceux du Val d'Orge (35 519 €) et de l'Essonne (37 178 €).

Par ailleurs, l'évolution du revenu net imposable entre 2006 et 2008 indique une décroissance à Brétigny (- 0,3%), alors qu'il affiche une croissance soutenue dans la communauté d'agglomération du Val d'Orge (+ 3,0%) ainsi que dans le département de l'Essonne (+ 1,8%).

Revenu net déclaré moyen par foyers fiscaux

	Brétigny-sur-Orge	Val d'Orge	Essonne
2008	**32 836**	**35 519**	**37 178**
Evolution 2006-2008	**- 0,3**	**3,0**	**1,8**

Source : INSEE 2008

Le taux des personnes couvertes par le RMI en 2007

Le Revenu Minimum d'Insertion couvre en 2007 moins de 5% de la population brétignolaise. Ainsi Brétigny-sur-Orge fait partie des 31 communes essonniennes ayant un taux de personnes couvertes par le RMI supérieur à la moyenne départementale, s'établissant à 2,2%. Le taux enregistré dans la commune est similaire à celui des communes voisines, voire inférieur en comparaison des communes de Linas (6,1%) et de Saint-Germain-lès-Arpajon (5,9%).

Le taux d'allocataires de minima sociaux en 2007

A Brétigny-sur-Orge, le taux d'allocataires de minima sociaux est plus faible comparé aux chiffres du département. Effectivement, ce taux est inférieur à 8% dans la commune alors que la moyenne départementale s'élève à 8%. De plus, ce taux à Brétigny-sur-Orge est moins important que dans plusieurs communes proches où il s'élève à plus de 11% (Linas, Saint-Germain-lès-Arpajon). L'évolution du nombre d'allocataires de minima sociaux est positive montre une augmentation dans la commune, tout comme dans les villes voisines ainsi qu'à l'échelle de l'Essonne.

Le taux d'allocataires du minimum vieillesse

Cet indicateur est calculé à partir des données de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) et de la population âgée de 60 ans et plus issues du recensement de 1999. Il en ressort que Brétigny-sur-Orge comprend un taux d'allocataires du minimum vieillesse de 1 à 2%, chiffre similaire à celui des communes proches et du département (1,9%).

Le taux des allocataires CAF à bas revenus en 2007

En 2007, les allocataires CAF à bas revenus représentent environ 30% de la population brétignolaise. Ce taux est comparable avec plusieurs communes voisines (Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Linas), néanmoins il est supérieur à la plupart des communes de l'Essonne : à ce titre, le département comprend environ 26% d'allocataires CAF à bas revenus.

Enseignements et enjeux concernant les habitants

- *Une augmentation de la population reposant sur le solde naturel positif*
- *Une évolution de la population très contrastée en fonction des quartiers de la ville*
- *Une population globalement jeune et active, avec une tendance au vieillissement limitée*
- *Une augmentation sensible des ménages de petite taille accompagnée d'un recul du nombre moyen de personnes par logement*
- *Des effectifs scolaires en nette hausse depuis une dizaine d'années, en lien avec la croissance démographique*
- *Un profil sociologique caractérisé par la représentation importante des professions intermédiaires et des employés et par la moindre présence des cadres, lié aux particularités des emplois locaux*
- *Une population active fortement représentée et un taux de chômage assez bas jusqu'à l'arrivée de la crise économique et financière*
- *Des trajets domicile-travail qui se sont allongés et effectués en majorité en véhicule particulier*
- *Un taux d'actifs résidents et travaillant à Brétigny relativement important*
- *Une population communale en moyenne plus diplômée post-baccalauréat, dans la moyenne des territoires supracommunaux*

B. LES LOGEMENTS

1- Une progression importante du parc de logements

La commune de Brétigny-sur-Orge compte près de 9 200 logements en 2008.
Le nombre de logements a plus que doublé depuis la fin des années 1960.

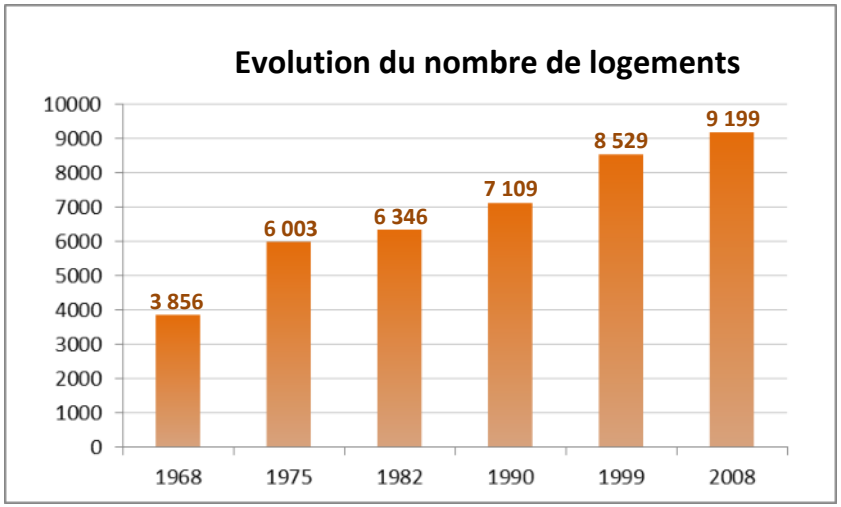
Ce nombre total de logements se décompose de la façon suivante :

- 8 720 résidences principales ;
- 76 résidences secondaires et logements occasionnels ;
- 403 logements vacants.

Le taux de logements secondaires et occasionnels est très faible (0,8%).

Le taux de logements vacants est de 4,4%. Ce taux laisse assez peu de perspectives de réoccupation. On estime en effet que la rotation naturelle du marché (ventes, successions, etc.) permet difficilement de descendre en dessous de ce seuil.

De fait, le marché des biens immobiliers sur la commune paraît tendu et les nouveaux logements mis en vente trouvent facilement acquéreurs.



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008







2- Une production de logements relancée ces dernières années

La commune a connu plusieurs périodes durant lesquelles le rythme de construction a été soutenu.

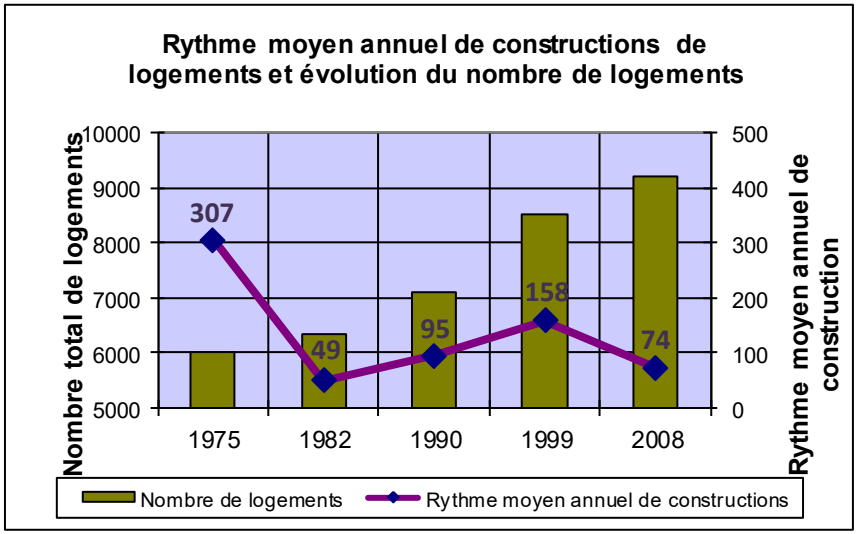
La période d'urbanisation la plus soutenue fut au début des années 1970 : Brétigny-sur-Orge a vu son parc de logements passer de 3 856 à plus de 6 000 unités entre 1968 et 1975, soit une augmentation de 55% du nombre de logements à cette époque. Sur cette période, plus de 300 logements par an ont en moyenne été construits dans la commune.

La décennie 1990 fut également une période où la construction de logements a été importante. Entre 1990 et 1999, le parc de logements a progressé de 1 420 unités (près de 160 logements construits par an en moyenne), soit une hausse de 20% du nombre de logements durant cette période.

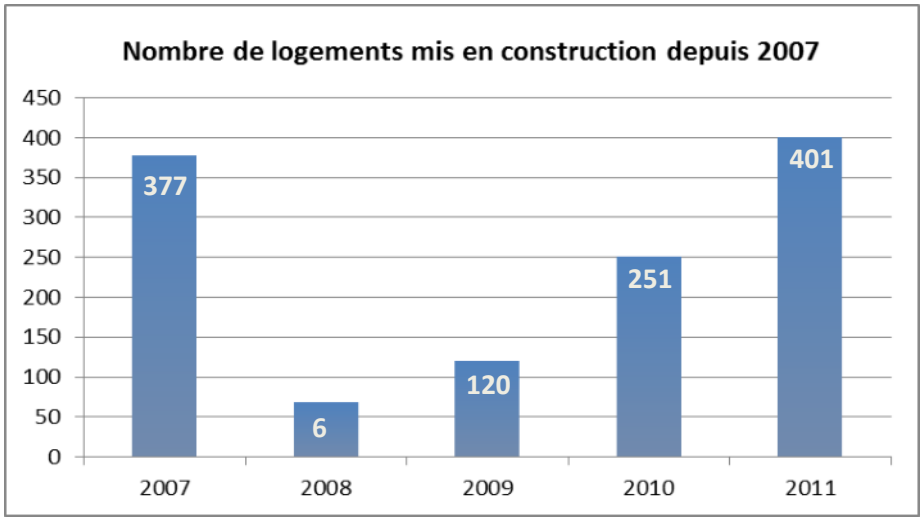
Durant les années 2000, le rythme de construction s'est atténué par rapport à la décennie précédente. Le nombre de logements a connu une hausse de 670 unités, soit un rythme de construction annuel moyen d'environ 75 logements.

Plusieurs centaines de logements ont été construites ces dernières années dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Collénot et d'opérations de logements réalisés dans le centre-ville.
Depuis l'année 2010, le rythme de construction est resté soutenu en raison de l'aménagement de l'écoquartier Clause Bois Badeau, qui constitue le grand projet urbain de la décennie à venir. A terme, 2 400 logements doivent être réalisés dans un secteur délimité par l'avenue Lucien Clause, le boulevard Pierre Brossolette et la rue du Bois de Châtres, à l'Ouest de la voie ferrée (ligne C du RER).

Au total, entre 2009 et 2011, plus de 770 logements ont été mis à la construction dans la commune, soit un rythme moyen de construction supérieur à 250 logements par an (presque équivalent à celui connu dans les années 1970).



Source : INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008



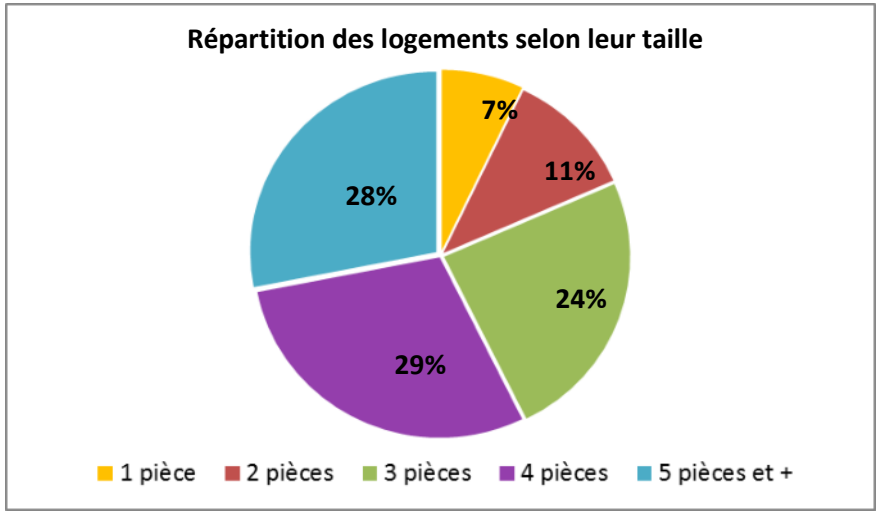
Source : DOC, mairie de Brétigny-sur-Orge, 2012

3- Une répartition assez équilibrée des logements selon leur taille

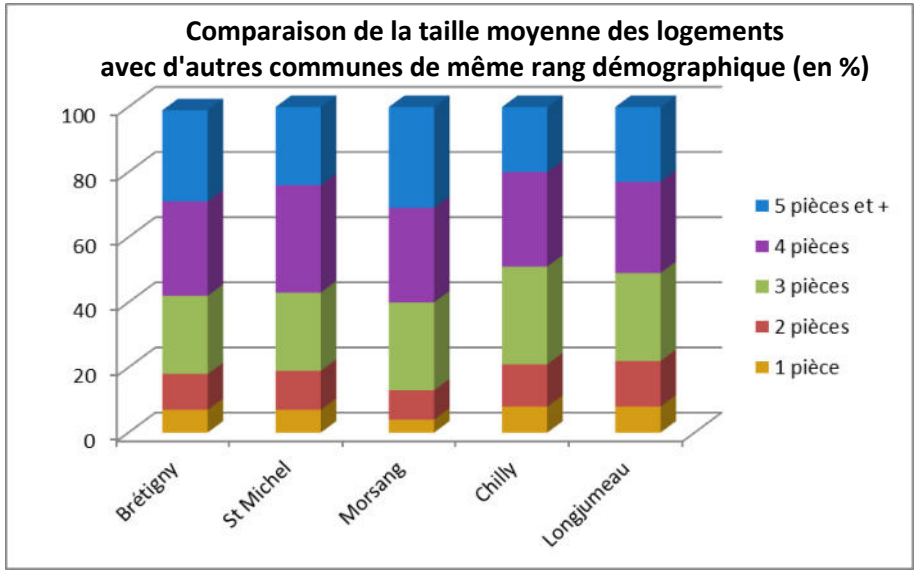
Le parc de résidences principales de Brétigny-sur-Orge présente une part assez équilibrée entre les logements de 3 pièces (24%), de 4 pièces (29%) et de 5 pièces et plus (28%). Au total, ces logements représentent plus de 80% du parc de logements communal.
Comparé aux années 1990, la répartition de ces logements était sensiblement la même, à l'exception des logements de 4 pièces qui étaient davantage représentés (32,2% en 1999).

Les logements plus petits (1 et 2 pièces) constituent 18% du parc total. Bien que le nombre de logements de ce type soit peu représenté, il est en progression depuis 1990. Le nombre de logements de 1 pièce est passé de 324 à 622 unités entre 1990 et 2008, soit une augmentation de 92%. Il en est de même pour les logements de 2 pièces, dont le nombre a augmenté de 81%.
Des efforts sont réalisés en faveur de la construction de petits logements, pour lesquels la demande est présente (jeunes couples, personnes âgées, familles monoparentales).

En comparaison des communes de même rang démographique, Brétigny-sur-Orge présente une répartition de la taille des logements plutôt équivalente. La part des logements de 1 et 2 pièces est sensiblement la même que dans les communes comparées, hormis à Morsang-sur-Orge où elle est plus faible.



Source : INSEE 2008

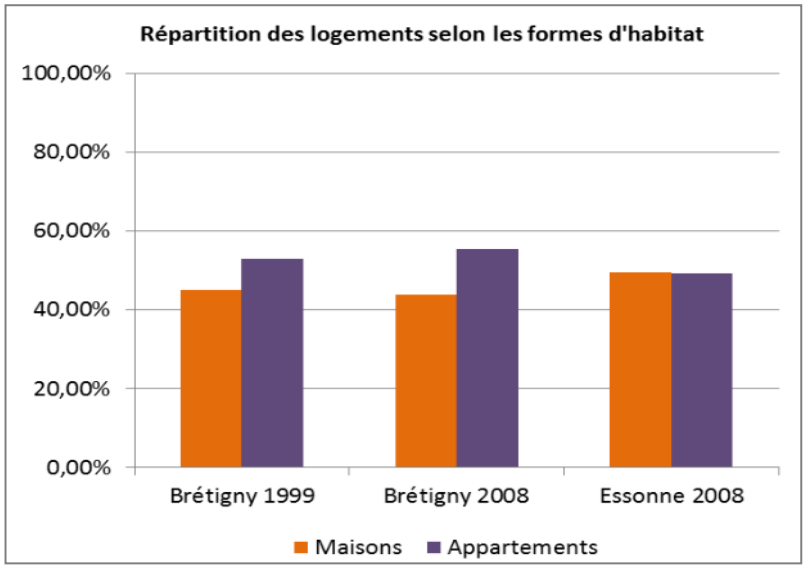


Source : INSEE 2008

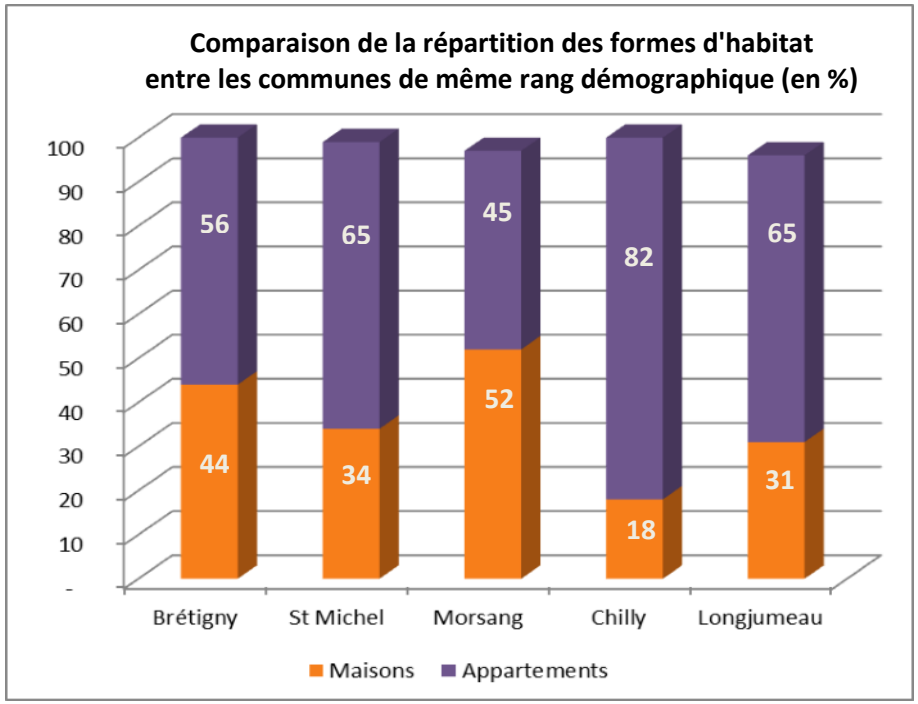
4- Un parc de logements à dominante appartements

Le parc de logements de la commune se compose de 55,5% d'appartements et de 43,8% de maisons individuelles.
Cette proportion a légèrement évolué depuis 1999, la part de la construction de logements collectifs ayant augmenté de plus de 2 points (55,5% en 2008 contre 53,1% en 1999). Depuis quelques années, la construction de logements se fait essentiellement sous la forme d'appartements. Les opérations de logements en cours d'aménagement sont pour la plupart des résidences comportant uniquement des appartements, ainsi la part des logements de cette nature dans le parc de logements communal devrait continuer à progresser durant cette décennie.
Le parc de maisons individuelles a également progressé depuis 1999, passant de 3 858 à 4 029 unités, toutefois la part des maisons individuelles a diminué entre 1999 et 2008 (de 45,2% à 43,8%).

Au regard de cette répartition des logements, on note de fortes disparités au sein de la ville, entre maisons et appartements. La ville comporte effectivement des quartiers composés en majorité soit de maisons individuelles (Cendrennes, La Moinerie, Les Glaises…), soit de logements collectifs ou appartements (La Fontaine, 80 Arpents…).



Source : INSEE 2008



Source : INSEE 2008

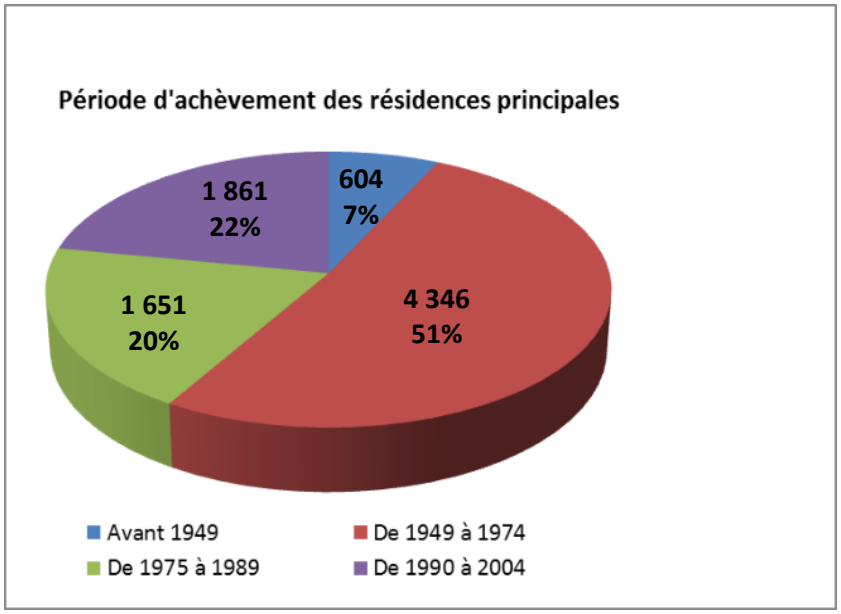
En comparaison des communes de même rang démographique, Brétigny-sur-Orge est l'une des communes présentant une répartition des plus égalitaires entre maisons individuelles et appartements.

5- Un parc de logements relativement récent

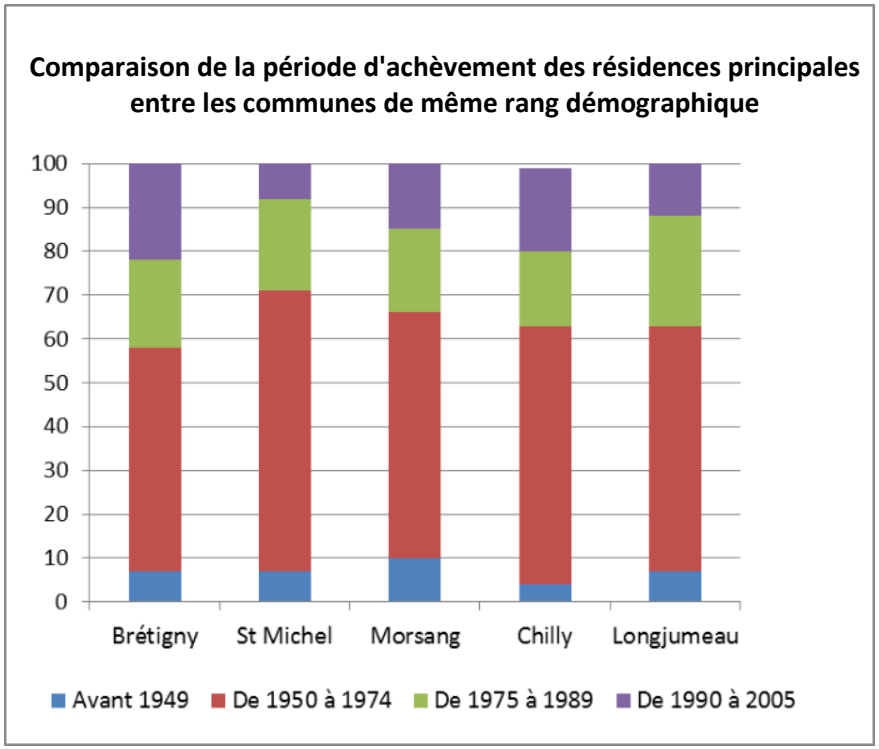
La commune présente un parc de logements globalement contemporain. A titre d'exemple, la proportion de logements construits de 1950 à nos jours s'élève à 93%.

La majorité du parc de logements a été produite entre 1949 et 1974 (près de 4 350 logements ce qui représente environ 51%), correspondant notamment à la réalisation des quartiers d'habitat d'ensemble de La Fontaine, des 80 Arpents, etc.

A noter qu'environ 620 logements datent d'avant 1950, soit 7% du parc de logements actuel.



Source : INSEE 2008



Source : INSEE 2008

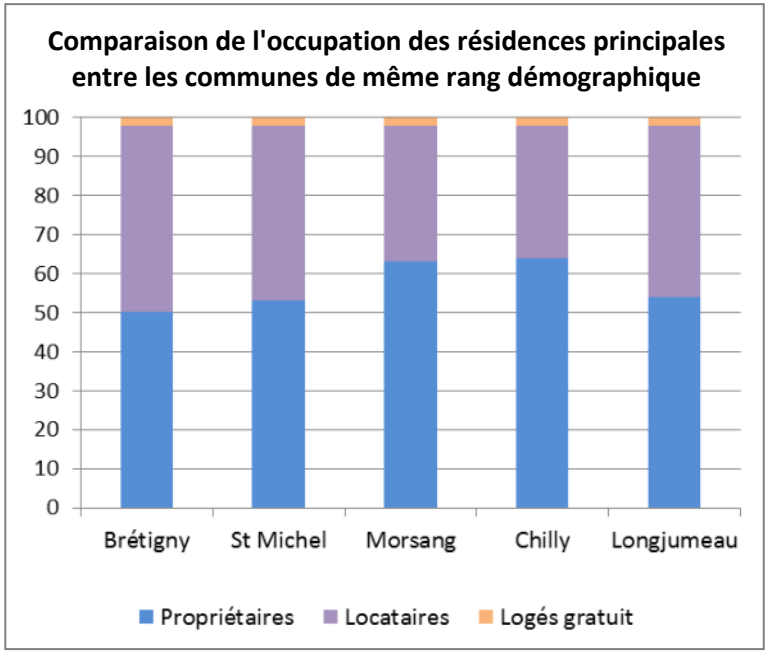
En comparaison des communes de même rang démographique, le profil de Brétigny-sur-Orge est assez similaire.

La majorité des logements construits dans chacune des communes comparées l'a été entre 1949 et 1974, période de réalisation des quartiers d'habitat d'ensemble et plus généralement de l'accélération de l'urbanisation en Essonne et en Ile-de-France. De plus, la part des logements anciens (construits avant 1949) y est très faible, n'excédant jamais 10%.

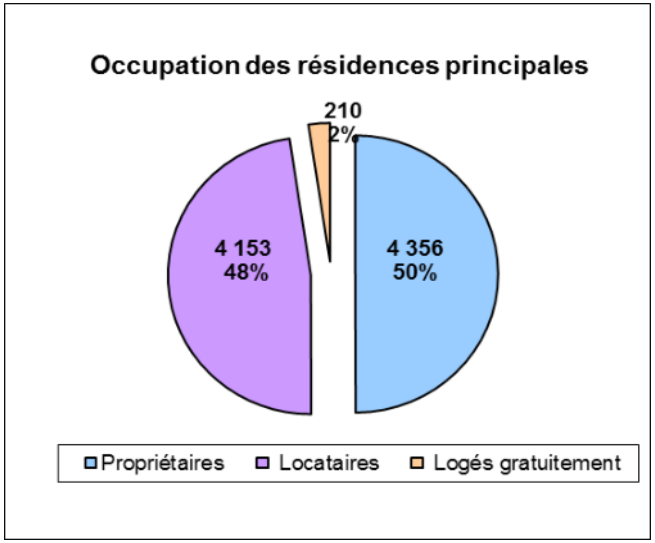
6- Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires

La part des propriétaires est légèrement plus importante que celle des locataires. La commune compte en effet 50% de propriétaires et 48% de locataires. Les 2% restants sont des personnes logées à titre gratuit.
L'évolution du statut d'occupation a peu évolué depuis 1999 : seule la part des locataires a augmenté de près d'1 point. Le nombre de propriétaires dans la commune a progressé de plus de 400 unités et le nombre de locataires de plus de 430 unités.

A noter, la part des logements sociaux représente environ 26% du parc de résidences principales, soit 2 300 logements. Au début de l'année 2012, la part de logements sociaux va connaître une hausse notable, pour atteindre 30% compte tenu de l'évolution de la copropriété de la résidence de la Fontaine (516 logements) en logements sociaux (rachat par Villogia de logements dont l'OGIF était propriétaire).



Source : INSEE 2008



Source : INSEE 2008

Par ailleurs, les propriétaires restent plus longtemps dans leur logement que les locataires. Les propriétaires résidant actuellement dans la commune ont emménagé dans leur logement il y a en moyenne 17 ans. Les locataires occupent leur logement depuis 9 ans en moyenne.

En comparaison des communes de même rang démographique, Brétigny-sur-Orge est la commune qui présente la répartition la plus équilibrée entre propriétaires et locataires.

7- Un parc de logements sociaux diversifié

La ville de Brétigny sur Orge présente un parc de **2 300 logements sociaux**, ce qui représente environ **26% du parc de résidences principales**. La commune répond ainsi aux obligations de la loi SRU, qui prescrit 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.
Ces logements sont répartis en 52 résidences (soit une moyenne proche de 45 logements par opération d'habitat), gérées par 12 gestionnaires bailleurs parmi lesquels La Sablière, Foncière Logement, Efidis, France Habitation, Immobilière 3F, etc.

Prochainement, le parc de logements sociaux va se développer de façon importante étant donné que les 516 logements en copropriété de la résidence Fontaine seront transformés en logements sociaux. De cette manière, le taux de logements sociaux atteindra les 30% du parc total de logements.

Plusieurs opérations de logements sociaux sont en cours d'aménagement ou à venir. Près de 300 logements sociaux vont être livrés dans la première tranche de l'opération Clause Bois Badeau (sur un total de 870 logements).

Nombre de logements sociaux réalisés depuis 2005 à Brétigny-sur-Orge

Source : PLH du Val d'Orge, 2011

Année de financement	Bailleur de l'opération	Adresse de l'opération	Nombre de logements sociaux	PLUS	PLAI	PLS
2005	France Habitation	rue Alfred Leblanc	**68**	64	4	0
2006	Sarepa Expansiel	rue Louis Bréguet – rue de Verdun	**13**	11	2	0
2007	Immobilière 3 F	rue Collenot	**13**	12	1	0
	OPIEVOY (MOUS)	chemin du Vieux Pavé	**27**	0	27	0
	Sarepa Expansiel	rue Mermoz – rue Casanova	**35**	31	4	0
2008	Sarepa Expansiel	rue Bréguet	**5**	2	3	0
2009	Immobilière 3 F	avenue Lucien Clause	**40**	32	8	0
	Logicil	ZAC Clause Bois Badeau	**97**	35	23	39
	Athégienne	rue Salvador Allende	**15**	13	2	0
2010	Osica	avenue Lucien Clause	**53**	31	14	8
	Immobilière 3 F	avenue Lucien Clause	**54**	42	12	0
		TOTAL	**420**	**273**	**100**	**47**

Concernant la rénovation de l'habitat social, on compte actuellement à Brétigny-sur-Orge une opération de résidentialisation par la SA d'HLM France Habitation sur la résidence Rosière, au 51 avenue Salvador Allende. Il est en outre probable qu'une réhabilitation de résidence Mouchotte de la SA HLM I3F ait lieu dans les années à venir.

Par ailleurs, la commune est sollicitée par près de 2 000 demandes de logement social, selon le site de la DRIHL[1] en avril 2011. Le fichier communal a quant à lui enregistré plus de 800 demandes sur les 7 premiers mois de l'année 2011.

Les ménages demandeurs de logement social sont pour majorité des célibataires (32%) et des couples mariés (31%). La structure familiale des demandeurs s'apparente essentiellement à des familles avec enfant(s) (29%), des familles monoparentales (24%) et des personnes seules (23%). Les logements qu'ils occupent actuellement sont principalement des T3 (30%) et des T4 (21%) : les logements recherchés sont plutôt des appartements (74%), plus précisément des logements T3 (36%), T4 (28%) et T2 (21%).

Selon la mairie, environ 60 attributions ont été effectuées depuis 2011 auprès des demandeurs de logement social, dont :

[1] Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

- 34 sur le contingent communal ;
- 12 sur le contingent DDCS 91 (Préfecture) ;
- 8 sur le contingent propre aux bailleurs ;
- 4 par le 1%.

Notons que le chiffre des relogements sur le contingent communal est pondéré compte tenu de la mise en location du premier programme de la ZAC des Sorbiers, correspondant à 14 logements.

A ce jour, le taux de satisfaction est estimé à 7% de manière globale et à 4% sur le contingent communal par rapport aux demandes enregistrées dans le fichier.

Des projets sont envisagés par la commune de Brétigny-sur-Orge sur le domaine du logement social, parmi lesquels la réalisation d'une étude sur le parc social, un point sur les copropriétés en difficulté ainsi qu'une réflexion sur les logements vacants dans les établissements scolaires de la ville.

8- Une présence importante de gens du voyage sédentarisés sur le territoire communal

Selon l'estimation faite par l'Association Départementale des Gens du Voyage de l'Essonne, 350 à 400 personnes (soit une centaine de ménages) sont sédentarisés dans la communauté d'agglomération du Val d'Orge, dont la majorité se trouve dans la commune de Brétigny-sur-Orge.

Brétigny-sur-Orge compte une aire d'accueil des gens du voyage, la seule existant à l'échelle du Val d'Orge. Il s'agit de l'aire de l'Airial, dont la capacité est de 60 places, et dont la réalisation était indiquée dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

En outre, pour répondre aux besoins des populations installées de manière pérenne dans le Val d'Orge, une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale sur l'habitat des gens du voyage a permis de réaliser 27 logements adaptés dans la commune (Chemin de Corbeil).

Toutefois, la demande potentielle sur le territoire de l'agglomération est telle, que ces démarches ne suffisent pas à répondre aux besoins des gens du voyage.
L'association départementale des gens du voyage de l'Essonne avait fait un relevé en 2002, précisant que les gens du voyage occupaient dans le secteur des Joncs Marins environ 150 unités d'habitation ce qui représentait 117 ménages soit 363 personnes. Aujourd'hui, les gens du voyage sont plus nombreux à occuper le territoire et les constructions de tous types (habitats en dur, chalets, bungalows, mobil-homes, caravanes) se sont développées très fréquemment en inégalité manifeste avec le droit de l'urbanisme.
La question de leur voisinage avec des zones d'activités et des secteurs d'habitat est devenue problématique. L'encadrement de cette question est nécessaire.

9- Un Programme Local de l'Habitat qui prône un développement de la construction

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'application depuis 2012. Il définit des actions en faveur de l'habitat et du logement sur 6 années, c'est-à-dire jusqu'en 2018.
Le PLH met en avant un niveau de construction potentiel – pour la période 2012-2018 – supérieur à celui de la période précédente (2006-2012). Les relevés effectués auprès des communes du Val d'Orge ont permis d'évaluer à près de 4 350 logements les potentiels de construction à l'horizon du PLH, sans prise en compte des constructions dans le diffus. A l'échelle de la communauté d'agglomération, ces potentiels devraient ainsi permettre d'atteindre un rythme de construction de 728 logements par an.

Le PLH fixe un potentiel de 1 472 logements constructibles à l'horizon du PLH Ce potentiel prend en compte l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau, qui constitue à l'horizon du PLH le plus important programme de logements du Val d'Orge (1 375 logements).







10- Les enjeux pour l'avenir

En 1999, le parc de logements était de 7 924 résidences principales, le nombre d'habitants était de 21 503 soit un taux de 2,7 personnes par logement.
En 2008, le nombre de résidences principales est passé à 8 720 et le nombre d'habitants à 22 519, soit un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement.

Pour la commune de Brétigny-sur-Orge, le calcul du point mort[2] nous indique qu'il aurait fallu construire 48 logements par an en moyenne entre 1999 et 2008 pour conserver une population de 21 503 habitants en 2008.
Toutefois, près de 650 logements ont été réalisés sur la période 1999-2008, portant le parc de résidences principales à plus de 8 700 logements. De fait, la population communale a augmenté de plus de 1 000 habitants depuis 1999.
Il faut également savoir que les dernières années ont connu un rythme soutenu de la construction, puisque plus de 770 logements ont été mis à la construction entre 2009 et 2011, induisant une croissance démographique plus importante encore.

Par ailleurs, on peut envisager, à l'image du phénomène observé dans la communauté d'agglomération et dans le département, que la diminution du nombre de personnes par logement à l'avenir va continuer à diminuer mais de manière beaucoup plus faible, pour se stabiliser. On estime que le nombre de personnes par logement aura atteint son seuil « plancher » à l'horizon du PLU, autour de 2,4 personnes par logement.

[2] Le point mort est un calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Enseignements et enjeux concernant le logement

- *Une progression importante du parc de logements*
- *Un rythme de construction s'étant développé ces dernières années : l'aménagement de l'écoquartier Clause Bois Badeau*
- *Une répartition assez équilibrée des logements selon leur taille*
- *Un parc de logements construit en majorité entre 1949 et 1974, représenté pour 56% par des appartements*
- *Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires*
- *Un parc de 2 800 logements sociaux (30% du parc de résidences principales), sous la gérance de 12 bailleurs sociaux et répartis en 52 résidences*
- *Une offre en logement réellement diversifiée, permettant un parcours résidentiel complet, dans le parc social mais aussi dans le parc privé, même s'il reste des besoins à prendre en compte dans les années à venir.*
- *Une représentation marquée des gens du voyage, en particulier dans le secteur des Joncs Marins, entraînant une difficile cohabitation avec les riverains et les activités avoisinantes*

C. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

Le nombre d'emplois présents dans la commune est de 12 250 (2008).

Emploi et activité	1999	2008
Nombre d'emplois dans la commune	9 746	**12 250**
Actifs ayant un emploi, résidant dans la commune	9 829	**10 713**
Indicateur de concentration d'emploi[3]	0,99	**1,14**

Source : INSEE 2008

Le tableau ci-dessus permet d'observer plusieurs phénomènes :

- de 1999 à 2008, la commune de Brétigny-sur-Orge a gagné plus de 2 500 emplois, ce qui représente une augmentation de plus de 25% du nombre d'emplois ;
- le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la commune a sensiblement augmenté (+ 884), mais de façon moindre que le nombre d'emplois (+ 2 502) ;
- l'indicateur de concentration d'emploi est important, de 1,14 en 2008. Cela signifie que la commune compte plus d'un emploi pour un actif. A titre de comparaison, cet indicateur est de 0,66 dans la communauté d'agglomération du Val d'Orge et de 0,79 dans le département de l'Essonne.

  Cet indicateur a progressé de 15 points en l'espace d'une dizaine d'années, ce qui indique une forte création d'emplois dans la commune.

Brétigny-sur-Orge est l'un des pôles d'emplois les plus importants du Val d'Orge, avec Sainte-Geneviève-des-Bois. La ville possède un grand nombre d'avantages propice à attirer les entreprises sur son territoire. Elle se situe sur l'axe stratégique de la Francilienne entre les pôles économiques d'Evry et du plateau de Saclay. Le territoire de Brétigny-sur-Orge, à mi-chemin entre les autoroutes A 6 et A 10, sur la ligne C du RER et à 20 kilomètres de la gare TGV de Massy, offre de larges facilités d'accès et s'ouvre également vers l'Arpajonnais et le Sud Essonnien.

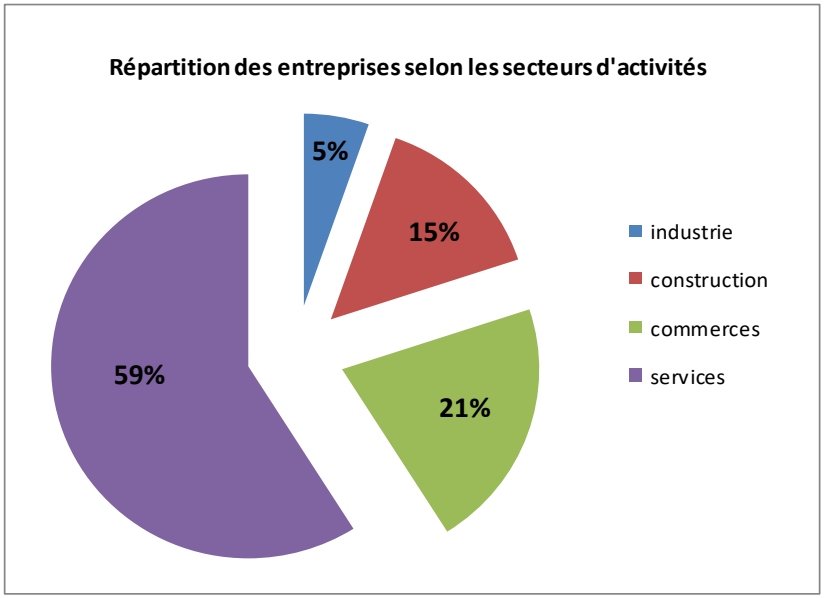
[3] L'indicateur de concentration d'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

1 - Une économie diversifiée, portée par le secteur des services

Les entreprises brétignolaises sont en majorité spécialisées dans le domaine des services. Elles représentent en effet 59% des acteurs économiques pour 21% concernant les commerces et 15% le secteur de la construction. Les entreprises, pour seulement 5% d'entre elles, sont des industries.

En termes de progression du nombre d'emplois, par secteurs d'activités, le secteur des services est celui qui a gagné le plus d'emplois entre 1999 et 2008 : près de 1 500 emplois ont été gagnés dans ce domaine d'activités, soit une progression de la part des emplois de 5,7 points dans les services.

Cette progression du nombre d'emplois dans ce secteur se traduit par un fléchissement de la proportion des emplois dans d'autres secteurs d'activités : en particulier dans les secteurs de l'industrie et de la construction, qui perdent chacun près de 1,5 point sur le total des emplois. Malgré la présence de 7 zones d'activités dans la commune, le secteur de l'industrie reste minoritaire, ne concernant que 10% des emplois dans la ville. Cela s'explique par le fait que ces zones d'activités accueillent soit des activités artisanales locales (peu d'industries), soit des activités de transport et de logistique (peu d'emplois générés par ces établissements industriels), soit des commerces.



Source : INSEE 2010









2 - Le développement soutenu des activités économiques

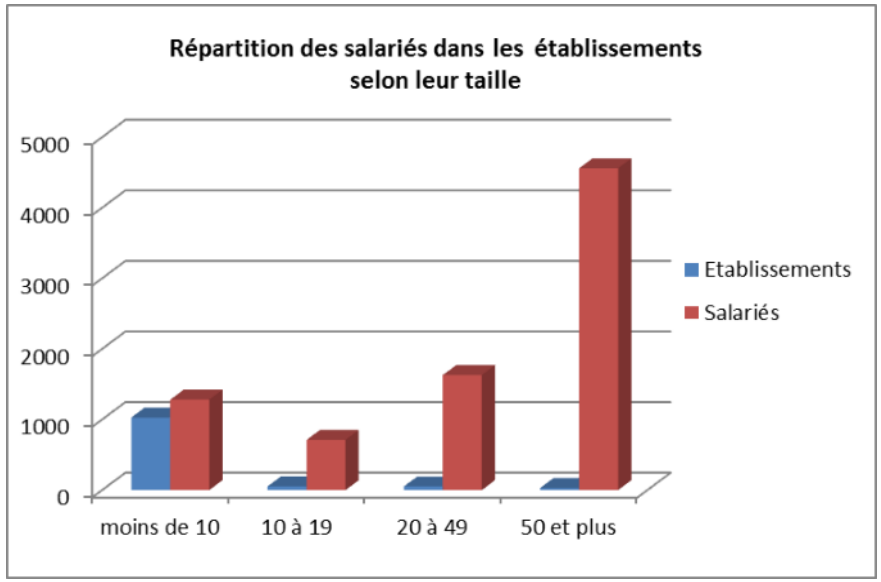
Sur l'année 2009, 1 164 établissements actifs étaient installés à Brétigny-sur-Orge en 2010.

Les établissements[4] présents dans la commune se répartissent de la manière suivante :

- 62% sont des établissements de services ;
- 22% sont des établissements commerciaux ;
- 11% sont des établissements de construction ;
- 5% sont des établissements industriels.

En 2010, 188 établissements ont été créés, ce qui représente un taux de création de 19%. Ce sont pour 70% d'entre eux des établissements de services, 15% des établissements commerciaux, 12% des établissements de construction et 3% des établissements industriels.

Ce taux élevé repose principalement sur les auto-entreprises (88% des créations).



Source : INSEE 2010

Le tissu économique de la ville se compose essentiellement d'établissements de taille réduite qui, pour 58% d'entre eux, ne comportent aucun salarié. Près de 9 établissements sur 10 (88%) emploient au maximum 10 salariés, ce qui représente près d'un emploi sur 4 à l'échelle de la commune.

Néanmoins, plusieurs établissements comportent des effectifs salariés plus importants : 30 établissements comptent plus de 50 salariés et plus de 50 établissements entre 20 et 50. Ces 30 établissements totalisant 3 515 salariés, il en ressort que 2,5% des établissements brétignolais accueillent au total 43% des salariés travaillant dans la ville.

Les plus gros établissements employeurs de la commune sont :

1. Auchan (500 salariés) ;
2. Grenelle Service (400 salariés) ;
3. Décathlon (220 salariés) ;
4. CHR Hansen (200 salariés) ;
5. Fotovista (200 salariés) ;
6. ITB77 (185 salariés) ;
7. Delpharm 3D (171 salariés) ;
8. Comet IdF (171 salariés) ;
9. Atac (100 salariés) ;

[4] L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise.

10. SITA (100 salariés) ;
11. Smurfit Kappa (100 salariés).

3 - Des zones d'activités regroupant la grande majorité des établissements et des emplois

La commune de Brétigny-sur-Orge compte 7 zones d'activités accueillant les principaux établissements économiques présents dans la ville et la grande majorité des emplois. Chaque zone d'activités accueille des secteurs d'activités représentatifs. Elles se répartissent sur le territoire communal de la manière suivante :

Les Champcueils (2,8 hectares) axée sur l'hôtellerie et la restauration ;

Rosière (3,2 hectares), axée sur l'industrie et le transport ;

Petit Paris – Le Moulin d'Aulnay (7,5 hectares), axée sur l'industrie ;

Bois de Vétille (1,2 hectare), axée sur le commerce automobile ;

Les Cochets (11,1 hectares), axée sur l'industrie logistique ;

La Moinerie (62,2 hectares), axée sur l'industrie la logistique, les commerces et services ;

Maison Neuve (112 hectares), axée sur la logistique, le commerce de détail ainsi que le tertiaire.

On observe que la logistique et le commerce sont les deux secteurs d'activités les plus représentés au sein des zones d'activités de la ville. En outre, plus la zone d'activités est étendue, plus le secteur de la logistique y est présent, compte tenu de la surface importante dont a besoin ce type d'activité pour se développer. Conciliée à la bonne situation géographique de Brétigny-sur-Orge, le secteur de la logistique a pu facilement se développer pour constituer l'un des moteurs économiques de la commune. En effet, la présence de la RD 19 et la proximité de la Francilienne jouent un rôle important pour l'attractivité de cette activité et sa pérennité.

La zone d'activités de Maison Neuve est la plus attractive de la commune, c'est une zone d'activités au potentiel dynamique à l'échelle départementale. Elle comprend un centre commercial dont la zone de chalandise s'étend largement au-delà des limites communales. De plus, cette zone d'activités constitue un bassin d'emplois important qui attire de nombreux actifs, provenant pour beaucoup des autres communes du Val d'Orge. Cette zone offre des emplois dans plusieurs domaines, mais celui de la logistique est prépondérant. En outre, la zone d'activités de Maison Neuve est mise en concurrence avec les grandes enseignes de zones d'activités commerciales périphériques (La Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois) qui ont une attractivité forte et souffre de la proximité d'implantation de ces zones d'activités. Elle présente aussi une possibilité limitée de diversifier les activités présentes notamment à destination des activités culturelles.

La zone d'activités de la Moinerie, deuxième de la commune en termes de superficie, présente des signes d'une baisse d'activité et de l'abandon progressif des locaux d'activités. Cette réalité est notamment liée à la mise en place de prix de vente excessifs sur les locaux disponibles qui, de fait, laissent un grand nombre de ces locaux vacants. Cette zone d'activités souffre également d'un manque de rayonnement imputable à sa situation géographique peu favorable.

La zone d'activités des Champcueils comporte deux hôtels dont l'un fonctionne bien (B&B hôtel) et l'autre pose problème (Formule 1). Concernant ce dernier, les riverains se plaignent souvent des nuisances causées par cet hôtel. La ville étant propriétaire du terrain, l'objectif est de requalifier le site. Les chaînes de restauration (Courtepaille, Del'Arte) installées dans cette zone d'activités fonctionnent également bien.

4 - Des activités commerciales et artisanales fortement inscrites dans l'économie de la ville

Un tissu commercial riche et assez diversifié

Brétigny-sur-Orge possède un commerce de proximité relativement présent dans le centre-ville. Plusieurs types de commerces sont présents dans la ville : boulangerie, caviste, cordonnerie, pressing, fleuriste, bijouterie, maison de la presse, pharmacie, coiffeur, etc.

On note toutefois la présence limitée de commerces de bouche en centre-ville. Brétigny-sur-Orge n'est historiquement pas une ville commerçante et n'a jamais comporté un linéaire commercial. La ville n'a jamais réellement été un lieu de passage important, ce qui explique que son centre-ville ne soit pas caractérisé par une offre commerciale complète.

Il est également possible d'effectuer ses achats au marché alimentaire qui se tient deux fois par semaine, le jeudi et le dimanche matin, place du marché couvert et sous le marché couvert. Ce lieu contribue largement à l'animation de la vie locale et constitue un pôle d'attractivité avec 28 commerçants présents dans le bâtiment et 25 commerçants à l'extérieur. Le commerce de centre-ville et le marché ne sont aujourd'hui pas en phase d'expansion. Il faut s'intéresser à leur avenir et se poser la question d'une redynamisation globale du commerce en centre-ville.

Pour compléter l'offre de services alimentaires, la restauration est présente sur le territoire communal, particulièrement dans les zones d'activités.

Les commerces davantage axés sur les services aux particuliers sont également fortement présents à Brétigny-sur-Orge. Il s'agit principalement de commerces en équipement de la personne ou de la maison (portant notamment sur le sport, le jardinage et l'automobile), essentiellement localisés dans la zone d'activités de Maison Neuve.

Un tissu artisanal encore très présent dans la ville

L'artisanat représente une activité non négligeable dans la commune. On retrouve cette activité sous forme diffuse dans la ville, et davantage implantée dans les zones d'activités.

A Brétigny-sur-Orge, environ 15% des entreprises sont artisanales. Ce réseau de petites et moyennes entreprises doit être a minima maintenu. Ces activités sont souvent les plus ancrées territorialement et historiquement, c'est pourquoi il s'avère nécessaire de les pérenniser et d'accompagner leur développement.

La présence des TPE (très petites entreprises) et PME (petites et moyennes entreprises) dans le tissu d'activités communal est par ailleurs nécessaire dans la mesure où elles représentent un secteur d'emplois complémentaire aux secteurs des services et du commerce, majoritaires dans l'économie de la ville.

La moyenne d'âge des chefs d'entreprise, associée à la difficulté de trouver des repreneurs, pénalise la pérennité de ce type d'activités. Une réflexion pourrait être engagée sur le réaménagement de locaux dans les zones d'activités de la commune (La Moinerie et Maison Neuve)

On note par ailleurs des nuisances causées par la mixité des fonctions dans les zones globalement dédiées aux activités économiques. En effet, on constate que les zones d'activités assez anciennes comportent souvent des logements dans lesquels les chefs d'entreprises et leurs familles résident. Auparavant, les artisans installaient leur bâtiment d'activités à proximité de leur habitation voire en attenance. Aujourd'hui, les jeunes souhaitant reprendre une activité artisanale n'ont pas la même vision : ils souhaitent bien distinguer leur lieu de résidence de leur lieu d'emploi et ainsi ne pas regrouper géographiquement ces deux fonctions. Ainsi l'objectif n'est plus de continuer à créer des logements dans les zones d'activités. Néanmoins la mixité des fonctions (habitat / activités) existantes dans les zones résidentielles n'est pas remise en cause, cette forme de mixité permettant de diversifier et dynamiser les secteurs où l'habitat reste la fonction prédominante.

5 - Une activité agricole qui occupe une place importante et structure le paysage

Avec une occupation du sol supérieure au tiers de la superficie communale, l'agriculture tient une place importante au sein des activités économiques de Brétigny-sur-Orge.
La commune possède plusieurs grands secteurs agricoles. Leur positionnement par rapport au bâti est différent de part et d'autre de la voie ferrée :

- à l'Ouest, l'agriculture s'insère entre la vallée de l'Orge et la lisière urbanisée du quartier des Cendrennes ;
- à l'Est, elle se situe en périphérie.



Les zones agricoles situées au Sud de la commune sont rattachées à un espace agricole beaucoup plus vaste qui s'étend sur les communes limitrophes. Ce sont des terres de bonne qualité, qui sont cultivées et où l'activité agricole se maintiendra vraisemblablement dans l'avenir.
Malgré son dynamisme, cette activité tend à reculer en raison du cadre urbain dans lequel elle s'inscrit. En effet, l'accessibilité aux terrains agricoles demeure difficile pour les engins à cause du cloisonnement des champs. Pour pallier les difficultés, une réflexion a été portée sur le devenir des chemins ruraux utilisés par ces engins.

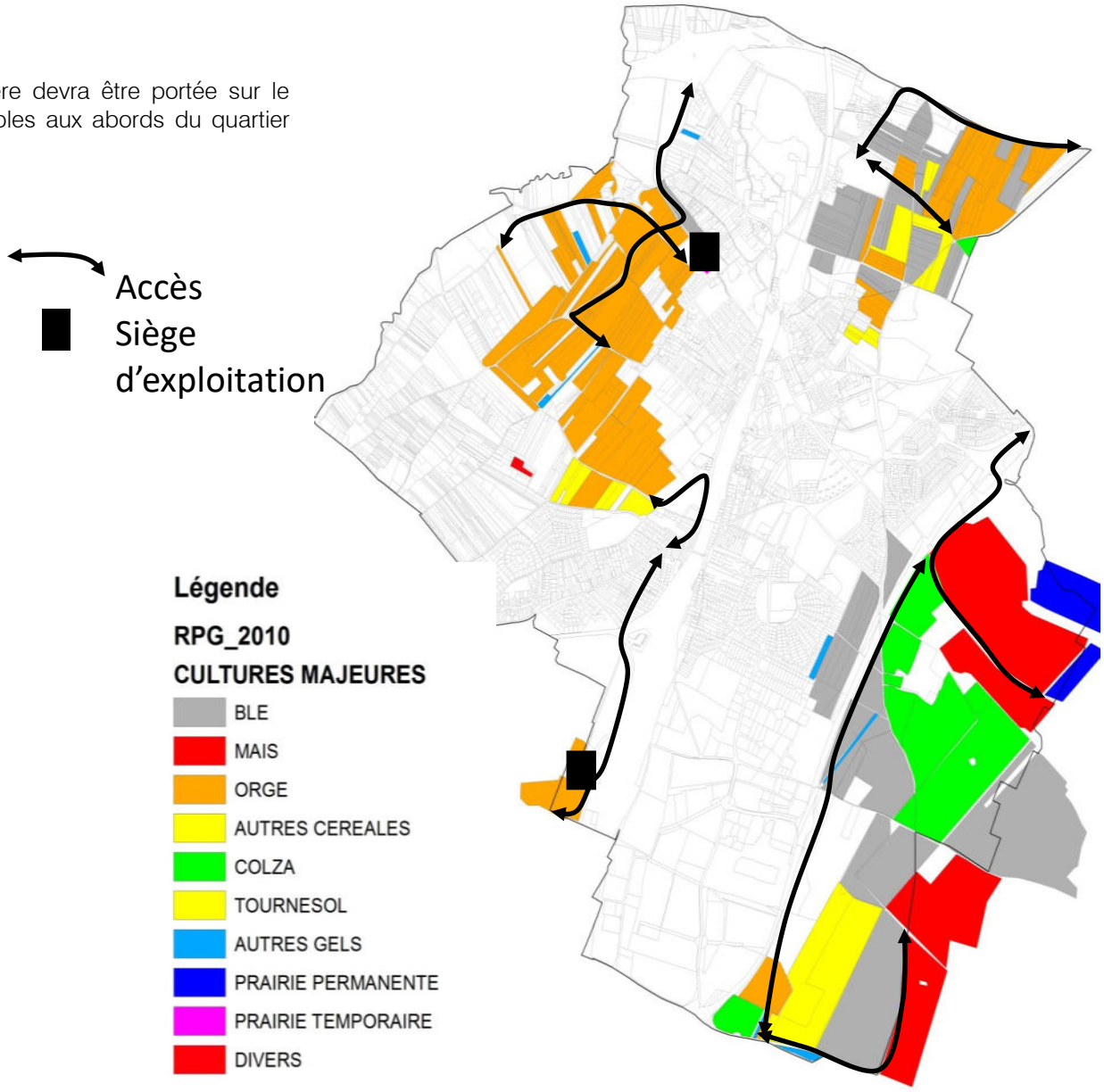
La localisation des différentes zones rend les circuits effectués par les engins agricoles particulièrement problématiques. Pour se rendre de la zone des Cochets à Essonville puis aux Joncs Marins, les obstacles sont difficilement franchissables (voie ferrée) et les détours obligatoires.



Le risque pour les terres délaissées par l'agriculture est d'être peu à peu laissées en friches et occupées par des constructions hétéroclites.
Par ailleurs, la commune souhaite que l'agriculture soit un des outils principaux de conservation du caractère naturel des coteaux de la vallée de l'Orge.

Aujourd'hui, les agriculteurs encore présents à Brétigny sont peu nombreux. Deux agriculteurs cultivent des cultures céréalières sur les territoires de Joncs Marins et de l'Orme Fourmi.

En termes de circulation agricole, une attention particulière devra être portée sur le secteur situé à l'est de la RD 19 et sur les terrains agricoles aux abords du quartier Clause Bois Badeau



Enseignements et enjeux concernant les activités

- *Une augmentation significative du nombre d'emplois et de l'indicateur communal de concentration d'emploi*
- *Un tissu économique diversifié et dynamisé par la prépondérance du secteur des services qui regroupe près de 60% des entreprises*
- *Des établissements économiques essentiellement petits et une dynamique de création d'établissements qui sont pour la plupart des auto-entreprises*
- *Une économie portée par la présence dans la commune de 7 zones d'activités aux fonctions complémentaires, regroupant la majorité des établissements et des emplois*
- *Des activités commerciales et artisanales fortement inscrites dans l'économie de la ville et présentes sous différentes formes*
- *Une activité agricole tenant une place importante au sein des activités économiques de la commune, et que cette dernière entend préserver*

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

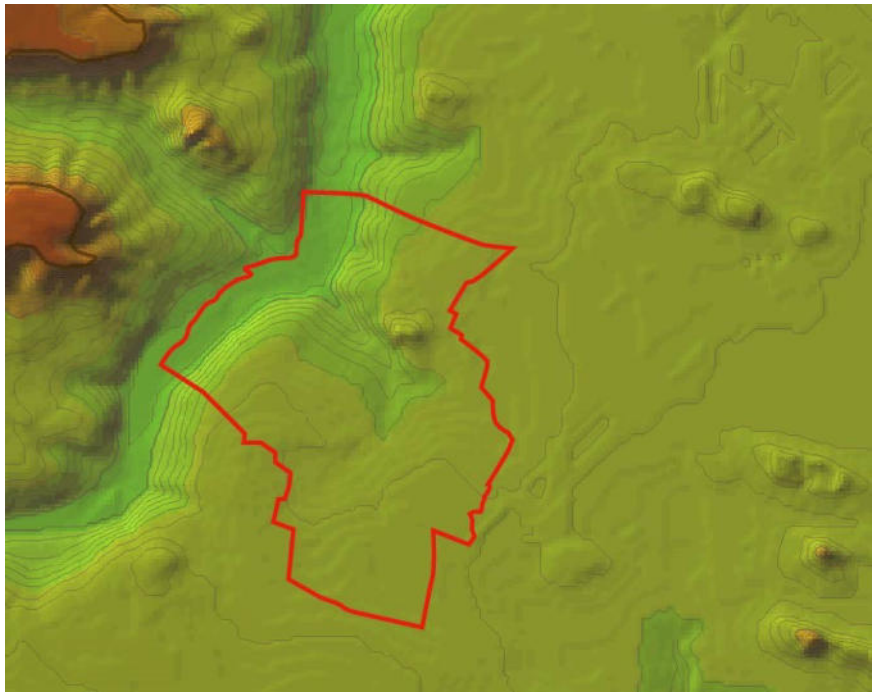
A. GÉOGRAPHIE PHYSIQUE – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

1 - La situation du territoire

Le plateau du Hurepoix occupe l'essentiel du territoire départemental. Les cours d'eau ont creusé de nombreuses vallées, dont celle de l'Orge, qui traverse l'agglomération sur sa frange ouest, du nord au sud. La commune de Brétigny-sur-Orge se développe sur le plateau de Marolles-Bondoufle, qui appartient à la région naturelle du Hurepoix. Ce plateau est délimité au nord par la vallée de l'Orge et au sud par la vallée de la Juine. Des coteaux boisés séparent le plateau des vallées.

Le territoire communal se partage entre ce plateau et sa retombée sur la vallée de l'Orge, qui coule 35 mètres en contrebas. L'altitude moyenne du plateau est de 80 mètres, celle de la vallée de l'Orge de 45 mètres environ. Le point culminant de la commune est la butte Saint-Pierre atteignant 97 mètres.

Le relief est donc marqué à l'ouest par la présence de la vallée de l'Orge et du Blutin, qui engendre un dénivelé important au niveau des coteaux. Le reste de la commune est implanté sur un plateau présentant peu de variations.



Carte du relief extraite de l'IAU

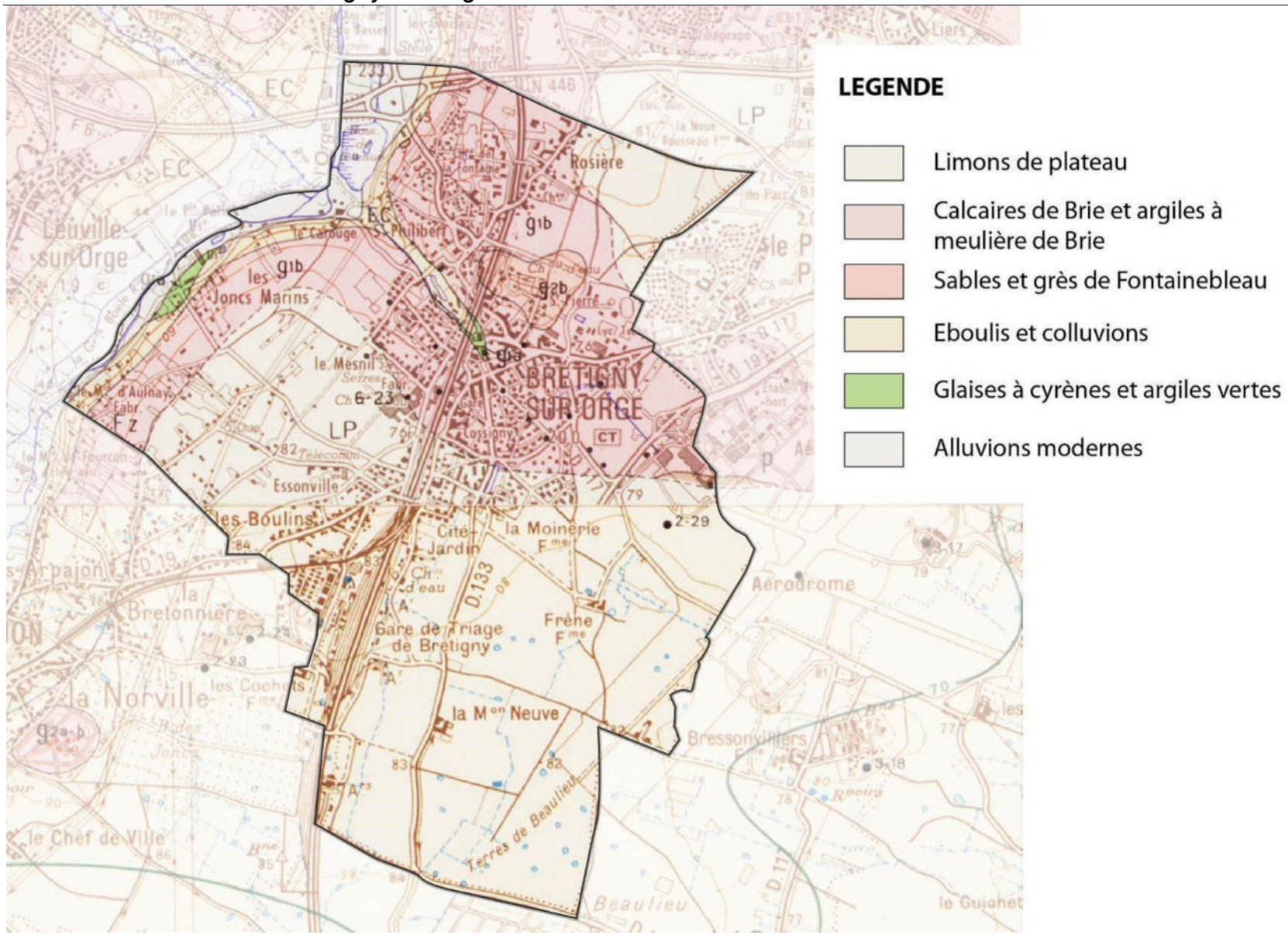
2 - La géologie

Le plateau de Marolles-Bondoufle, sur lequel est située la commune est sur le plan géologique, bien que rattaché historiquement au Hurepoix, l'extrémité sud-ouest de la Brie, avec les mêmes assises : calcaire de Brie et argiles à meulière recouverts par du limon. La côte du plateau est quant à elle constituée de marnes, alors que dans le fond de la vallée se trouve une accumulation d'alluvions, impropres à la construction.

On distingue donc sur la commune les couches géologiques suivantes :

- Des limons de plateaux, constitués de limons bruns argileux d'épaisseur de l'ordre de 0,5 à 1 m. Ils correspondent à des dépôts fins, meubles, argileux et sableux. Ils possèdent une teinte ocre à brun rougeâtre renfermant de nombreux débris de meulières.
- Marnes, Calcaires et Meulières de Brie (Sannoisien) : la formation est reconnue sur une épaisseur de l'ordre de 1 à 3 m. On la rencontre cependant jusqu'à 6,6 m au sud du site (forage ST01) ; 4,5 m coté Boulevard Brossolette (forages SP01 et ST05), et 2,2 m au nord du site (forages ST 03 et ST04). Elle est constituée de bancs de calcaire silicifié, encore entrecoupés de lits marno-calcaires où elle repose sur une assise assez continue de marnes blanchâtres. Le passage à l'assise inférieure des Marnes vertes s'opère sur un banc d'argiles vertes peu puissant (1 m).
- Marnes vertes et Glaises à Cyrènes : composée de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, où s'intercalent des nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium. Cette masse dont l'épaisseur varie de 5 à 8 m (au nord du site, forage ST04) repose sur les Glaises Cyrènes composées d'argiles marneuses jaunâtres, verdâtres et grisâtres, avec de nombreux filets de sable fin.
- Marnes supragypseuses (Éocène et Bartonien supérieur, Ludien) : elles couronnent l'Éocène supérieur et sont bien régulières sur une grande partie de la feuille où elles comprennent au sommet les Marnes blanches (puissance 4 à 5m) et à la base les Marnes bleues (puissance 8 à 10 m).
- Gypse – Calcaire de Champigny – Marnes et marnes infra-gypseuses (Bartonien supérieur, Ludien moyen) : les horizons gypseux de faciès lacunaire s'amenuisent vers le sud pour laisser place au calcaire de Champigny où prédominent des bancs enrichis en silice excessivement durs. Il peut atteindre 40 m. La série gypseuse est réduite à quelques mètres constituant 2 masses séparées par des marnes compactes.
- Marnes à Pholadomyes (Ludien inférieur)
- Sables de Breuillet et argiles plastiques (Sparnacien) : sables quartzeux plus ou moins fins avec des niveaux ligniteux. En deçà de ces formations, se trouve la craie du Crétacé supérieur.

En résumé, le site est implanté sur des limons de plateaux reposant sur les calcaires de Brie constitués de bancs de calcaires entrecoupés de lits marno-calcaires. Les couches inférieures sont constituées d'argiles vertes imperméables.

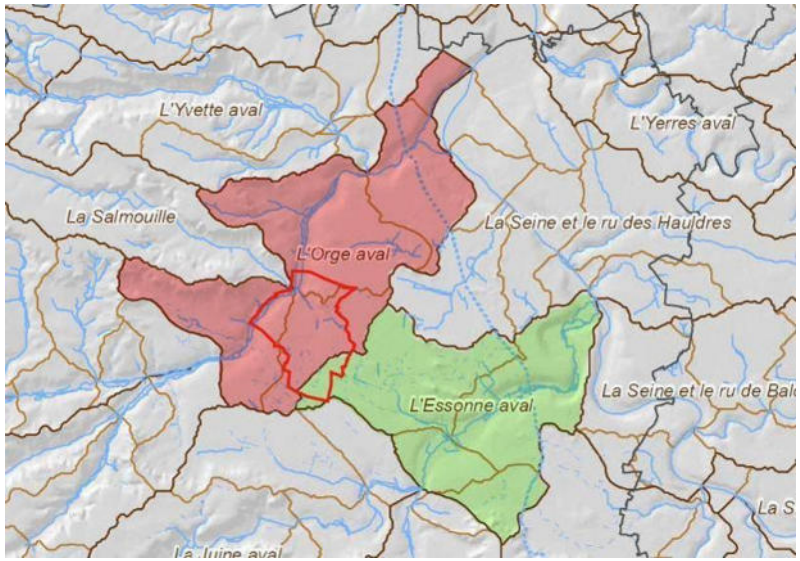


source : www.brgm.fr

3 - L'hydrographie et l'hydrogéologie

Bassin versant et réseau hydrographique

Situé sur un plateau, le territoire communal appartient au bassin versant de l'Orge aval pour la majeure partie de son territoire, mais la partie sud-est fait partie du bassin versant de l'Essonne aval.



Source : IAURIF

La commune de Brétigny-sur-Orge dispose d'un réseau hydrographique important, notamment à l'ouest du territoire : la vallée de l'Orge, le Blutin, les bassins du Carouge et du Petit Paris.

On retrouve aussi un réseau important de « rigoles » au sud du territoire.

L'hydrogéologie

Trois nappes aquifères intéressent directement la commune :

- La première nappe : elle circule dans le calcaire de Brie et a une profondeur moyenne de l'ordre de 3 mètres. Il s'agit d'une nappe libre dont le substratum est constitué par les marnes vertes. Elle est essentiellement alimentée par infiltration des précipitations. En ce qui concerne l'exutoire, elle est drainée par des cours d'eau qui sont pour la plupart des rivières-sources. Cette nappe est, ici, sensible aux fluctuations pluviométriques. Au plan départemental, l'allure des isopièzes de la nappe indique un écoulement général vers le nord-est en direction de la Seine.
- La deuxième nappe : elle correspond à un aquifère multi-couches constitué des Calcaires du Champigny, des marno-calcaires de Saint-Ouen, des sables de Beauchamp, des marno-calcaires du Lutétien. Cette nappe, captive, est mise en charge par les niveaux imperméables des marnes vertes et des marnes supragypseuses. Au plan départemental, on note un écoulement général vers le nord-est en direction de la Seine.
- La troisième nappe : elle circule dans les horizons sableux de l'Yprésien. Cette nappe est également captive, en charge sous les horizons marneux du Lutétien. L'argile plastique sparnacienne en constitue le substratum. Au plan départemental, on note également un écoulement général vers le nord-est en direction de la Seine.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux

5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

7 - gérer la rareté de la ressource en eau

8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le SAGE Orge-Yvette

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et entré en révision en 2010, et qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Les objectifs principaux sont :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

Le SAGE identifie une zone humide de fond de vallée à protéger : le bassin du Carouge.

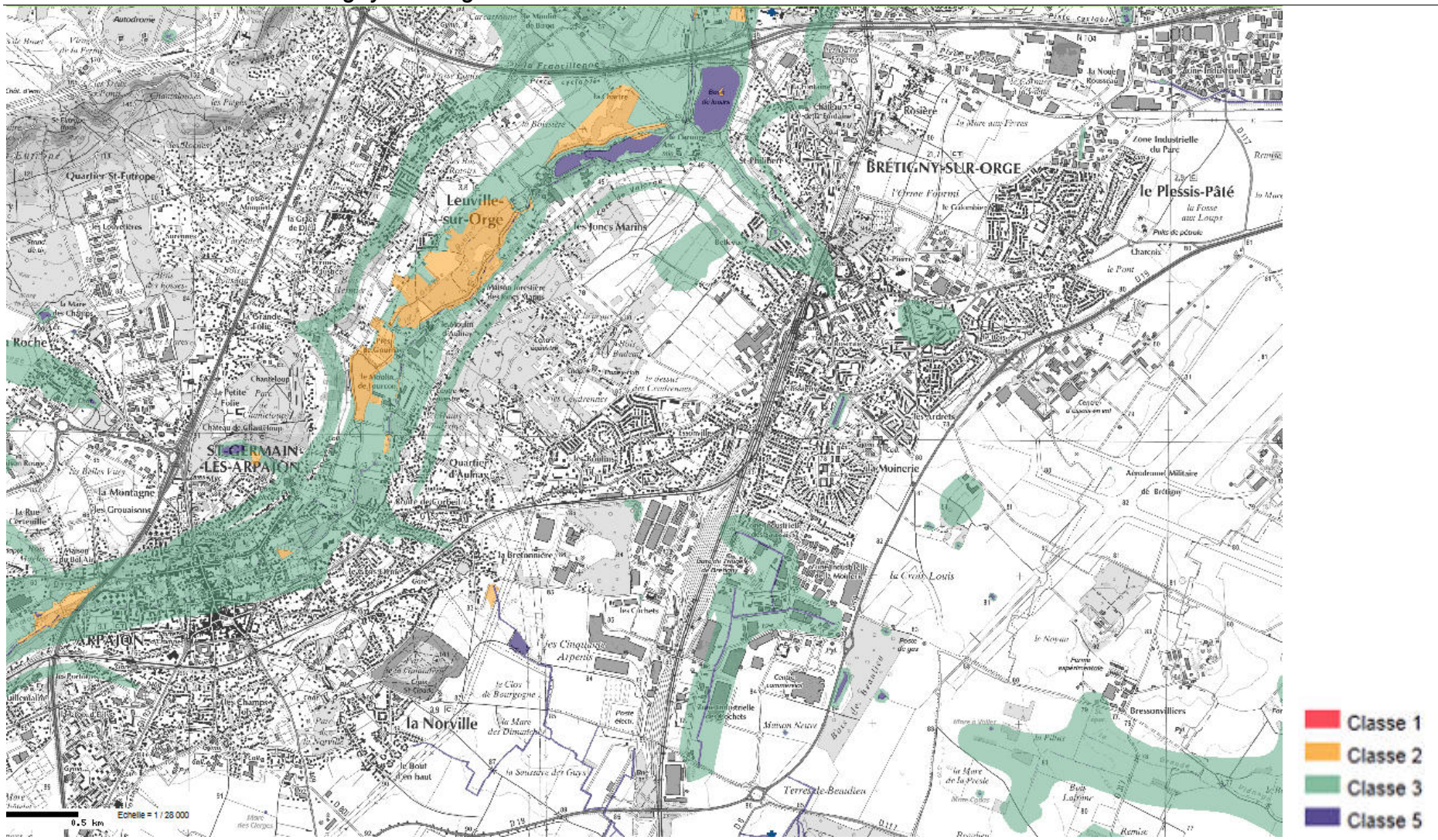
Les zones humides

Elles participent à la gestion du risque inondation. En effet, elles jouent un rôle de champ d'expansion des crues en cas de débordement de l'Orge.

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classe 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe 5 correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides.



Source : DRIEE Ile-de-France

4 - Le climat

Brétigny-sur-Orge est sous l'influence d'un climat de type océanique, comme l'ensemble du Bassin Parisien. Le climat de la vallée de l'Orge est de type semi océanique. La température moyenne est de 11,3°C avec une amplitude thermique de 16,2°C.

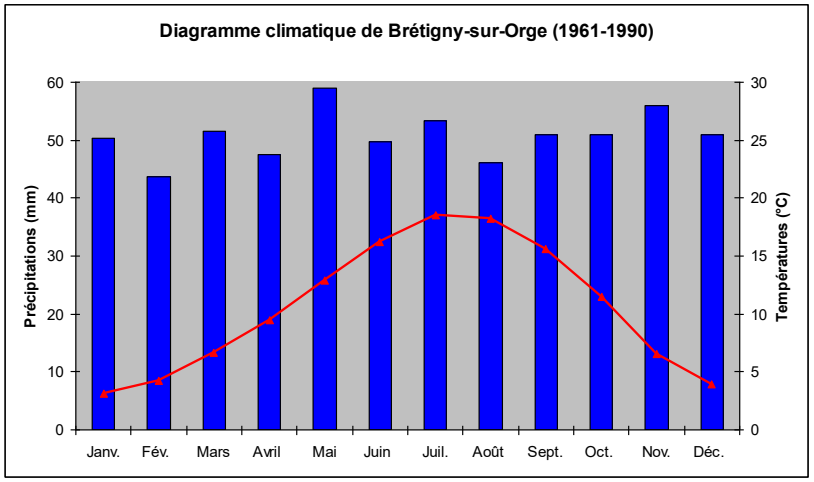
Les données météorologiques relevées à la station météorologique de Brétigny-sur-Orge sont les plus représentatives du climat local.

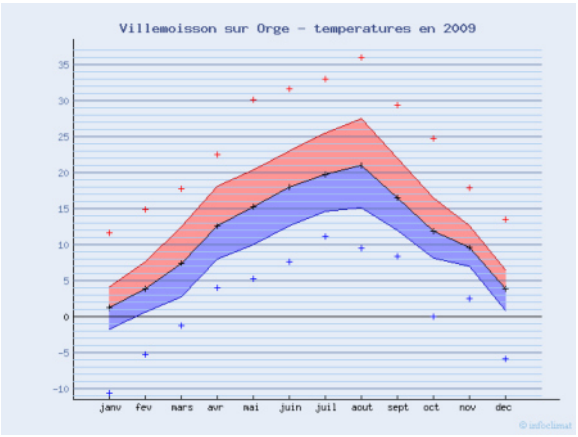
Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7°C ; juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 24°C. Il gèle environ 57 jours par an.

L'ensoleillement est de 1700 heures par an. Le bilan hydrique est largement positif avec une pluviométrie moyenne mensuelle comprise entre 50 à 55 mm. La neige couvre le sol, en moyenne, 8 jours par an.

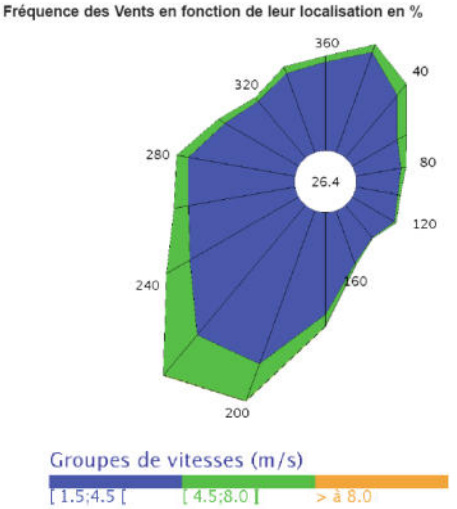
Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest / Nord-Ouest, leur vitesse pouvant dépasser huit mètres par seconde.

Il n'a pas été enregistré de phénomène climatique particulier, liées aux spécificités du territoire.





Source : Météo France 2009



source : www.infoclimat.fr

Enseignements et enjeux concernant le cadre physique du territoire

- *Un relief marqué, façonné par le réseau hydrographique : vallée de l'Orge, ru du Blutin*
- *Une présence de l'eau importante sous différentes formes : vallée, ru, zones humides, noues, bassins et mares…*
- *Une attention doit être portée à la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement*
- *L'ensoleillement important pourrait permettre le développement des panneaux solaires, afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables*

B. LE CADRE NATUREL

1 - Les espaces naturels

La quasi-totalité des espaces verts de la commune se trouvent à l'ouest de la voie ferrée. Les espaces verts urbains sont relativement éloignés de la majeure partie des zones d'habitat (ils sont presque tous à plus de 300 mètres des zones d'habitation). Du côté Est, les espaces verts sont moins présents.

Malgré ce déficit en espaces verts urbains et leur faible mise en valeur au sein de la commune, ils restent fort appréciés de la population brétignolaise. Le bassin et le parc du Carouge ou le parc de La Fontaine (au Nord) sont les zones vertes urbaines les plus accessibles depuis les habitations, elles sont donc très fréquentées.

L'espace naturel sensible (ENS) des Joncs Marins, à l'ouest de Brétigny-sur-Orge en bordure de l'Orge, constitue le principal patrimoine vert de la commune. Une partie de ces espaces naturels est toutefois touchée par un phénomène de « mitage » du fait du développement d'occupations, sous la forme de constructions plus ou moins précaires et qui évoluent le plus souvent vers une forme de constructions « en dur » sans permis de construire car il s'agit généralement de zones inconstructibles. Ces formes d'occupation posent des problèmes de paysage et d'environnement dont la solution reste très difficile à trouver car les aspects sociaux et humains doivent aussi être pris en compte.

Hormis l'agriculture qui reste assez présente, d'autres secteurs cultivés renforcent la qualité paysagère de la commune : les jardins dans les quartiers d'habitat individuels contribuent à la qualité du tissu urbain. Certains quartiers, tels Saint Philibert ou Le Mesnil, sont particulièrement arborés. De plus, Brétigny-sur-Orge est constitué, pour une grande partie, par un tissu pavillonnaire aéré, où l'on trouve de nombreux jardins, ce qui contribue à la qualité de l'environnement. On trouve notamment des beaux fonds de parcelle, rue de la Mairie, qui participent à la trame verte.

En conclusion, Brétigny-sur-Orge dispose d'espaces naturels de qualité, qui occupent une superficie importante du territoire. Malgré cet atout, les espaces naturels restent assez dispersés sur le territoire communal et manquent manifestement de liaisons fortes. Le morcellement du territoire par zones fonctionnelles est un des dysfonctionnements majeurs de la commune.

De plus la voie ferrée, véritable coupure urbaine, manque d'intégration au réseau viaire et aux circulations piétonnes.

L'accès à Brétigny-sur-Orge par la vallée pour associer l'image de la ville à celle de la vallée n'est pas exploité actuellement.

En complément des espaces existants, la commune projette la création de deux espaces verts de proximité :

. Un parc sur les terrains Clause - Bois Badeau, dont le programme d'aménagement reste encore à préciser, va être réalisé.

. Un espace vert dans le prolongement de la plaine des 80 Arpents, le long de la RD 19 jusqu'à la Moinerie ; un aménagement léger est envisagé en complément de la protection phonique de la RD19.

Quant au parc de la Fontaine il fera l'objet d'actions de valorisation.

La vallée de l'Orge et du Blutin

La vallée de l'Orge présente une diversité des occupations du sol : espaces boisés, espaces agricoles, bassins du Carouge et du Petit Paris, (creusés pour limiter les débordements de l'Orge) qui en fait un espace naturel remarquable, tant sur le plan écologique que paysager.

Richesse floristique :

Près de 279 espèces d'arbres et de plantes typiques des zones humides sont recensées.

Le réseau de milieux humides et de boisements de coteau le long de la vallée de l'Orge présente une richesse floristique intéressante. Le fond de la vallée de l'Orge est constitué de sols alluviaux fertiles et riches en calcaire ; on y trouve en forte proportion des essences caractéristiques de ces types de sols : érables, frênes, aubépines…

Les essences les plus représentées sont l'érable sycomore, le frêne commun et l'aubépine monogyne. Le saule blanc, le peuplier blanc et l'aulne glutineux sont présents dans les zones les plus humides et sur les bords de la rivière. Outre les différentes espèces d'arbres évoquées, des végétaux typiques des milieux humides sont notés : saules, iris et roseaux. La zone regroupant l'essentiel de la diversité floristique se localise sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois et sur les coteaux qui lui font face. La présence de l'orme de montagne est notable.

Richesse faunistique :

Au total 63 espèces d'oiseaux nicheurs ont été répertoriées sur la vallée de l'Orge entre Saint-Germain-lès-Arpajon et Athis-Mons, dont 12 peu communes et 2 rares (le Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*), nicheur rare en Ile-de-France et le Traquet tarier (*Saxicola ruberta*), nicheur très rare en Ile-de-France).

La vallée constitue un corridor écologique (notamment pour les passereaux) mais elle est également liée aux jardins privés et petits espaces verts urbains. Des espèces d'oiseaux d'intérêt patrimonial (Phragmite des joncs) sont présentes et bénéficient de la présence de roselières et de zones buissonnantes de saules. Ces zones seraient à sauvegarder voire restaurer afin de favoriser la fixation de ces espèces. Les unités boisées étendues avec des arbres âgés sont favorables à des espèces comme le pic épeiche ou le pic vert. La valeur ornithologique globale décroît le long de la vallée d'amont en aval.

Le tronçon entre Leuville-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois présente des milieux naturels rivulaires préservés et de nombreux herbiers aquatiques, favorables aux odonates. La diversité des milieux sur Brétigny et Leuville est également favorable aux batraciens.

Ces sites sont principalement menacés par la rudéralisation (accumulation de matière organique dans les sols) qui favorise l'installation de plantes banales (ortie, ronce,…). Ce phénomène est causé par le piétinement du sol, l'apport de déchets (ménagers et végétaux), et la fauche répétée des prairies et sous-bois sans évacuation des éléments coupés. Les anciens groupements alluviaux de la vallée de l'Orge tendent à disparaître.

La qualité piscicole de l'Orge sur le secteur est passable à médiocre. Le goujon est omniprésent mais les espèces de carnassiers comme le sandre ou le brochet se font rares. La grande perche solitaire et quelques sandres sont les principaux prédateurs de la loche franche, du gardon, du goujon ou de l'ablette. Des techniques d'entretien de la rivière plus adaptées et des travaux de végétalisation des berges peuvent favoriser la diversité de la vie aquatique.

Il faut également noter la présence d'une espèce classée d'intérêt communautaire : le lucane cerf-volant, le plus grand des insectes européens. On peut penser qu'il est présent dans la plupart des boisements de la vallée de l'Orge. Sa larve se développe dans le bois mort en voie de décomposition.

La vallée de l'Orge possède donc un potentiel écologique important.



Bassin du Carouge

Les espaces boisés

La commune possède 112 hectares de surface boisée, ce qui représente 7% du territoire communal. Les espaces boisés sont surtout localisés le long de la vallée de l'Orge et sur les coteaux (Bois des Joncs Marins), mais on en trouve aussi sur le plateau (Bois de Beaulieu au sud de la commune et bois Saint-Pierre au nord-ouest).

Le problème majeur qui se pose lorsqu'on parle de réaménagement des espaces verts, c'est la complexité de la trame verte de Brétigny. L'espace boisé des Joncs Marins est un espace morcelé et au périmètre complexe et mité par les occupations illégales de l'espace.

Sur le territoire communal, les boisements les plus significatifs sont :

- Les ensembles boisés situés à l'ouest de la commune, dans la vallée de l'Orge ou à proximité : Bois de la Rouche, les Joncs-Marins, le Bois Badeau. Cet ensemble boisé se prolonge de l'autre côté de la rivière, sur le territoire de la commune de Leuville. Les secteurs qui sont en contact avec la rivière comprennent une végétation caractéristique des milieux humides : aulnes, saules. Certains de ces secteurs boisés, notamment sur le secteur des Joncs-Marins sont en mauvais état et fragilisés par le développement de l'habitat ou des occupations parasites qu'il est difficile de contrôler.

- Le bois Beaulieu, d'une surface de 40 hectares est situé au sud de la Commune. Dans une situation un peu isolée, il a été bien préservé. La SORGEM, actuellement propriétaire du bois, va mettre en place un plan simple de gestion afin de préserver et de valoriser la faune et la flore du bois. On trouve dans le bois de Beaulieu des essences telles que les chênes, châtaigniers et merisiers. En ce qui concerne la faune, outre la vocation de réserve de gibier du bois, il existe des mares qui abritent des plantes aquatiques ainsi que de nombreux insectes, et qui doivent à ce titre être protégées et valorisées.

- Dans les zones urbaines, il existe quelques parcs contenant des éléments boisés intéressants qui qualifient le quartier par leur présence. Le bois de la butte Saint-Pierre, les parcs du Carouge, et du château de la Fontaine en sont des exemples. Mais ils manquent de liaisons cohérentes.



Bois de la butte Saint-Pierre

Les espaces agricoles

La fertilité de la terre a permis un développement notable de l'agriculture, qui reste un des atouts de la commune.

Les espaces agricoles représentent 30% du territoire communal, et les grandes cultures sont majoritaires.

Les impératifs de la culture intensive ont conduit à l'élimination de la plupart des niches écologiques et à l'amoindrissement de la biodiversité (disparition des haies, des écotones, uniformisation des paysages).

Le paysage constitue un excellent révélateur du milieu. Son analyse permet en effet de cerner certains des mécanismes fondamentaux de l'écologie.

Les haies ont un double rôle écologique et leur quasi-disparition peut créer localement des déséquilibres :

- Elles jouent le rôle de brise-vent : en réduisant la vitesse du vent sur une distance qui peut atteindre jusqu'à 30 fois leur hauteur, les haies réduisent également l'évapotranspiration et elles permettent ainsi un accroissement de la productivité végétale.
- Les haies servent de refuge à une faune variée de vertébrés prédateurs (belettes, rapaces, reptiles) et d'insectes entomophages (coccinelles…) qui freinent les pullulations d'espèces nuisibles en les maintenant à un niveau économiquement acceptable.

Le nombre d'espèces animales est donc moins nombreux en zone ouverte de monoculture, tel est le cas sur les zones agricoles.



Espace agricole en limite de l'urbanisation (Orme Fourmi)

2 - Les outils de gestion et de protection

Les espaces naturels sensibles

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

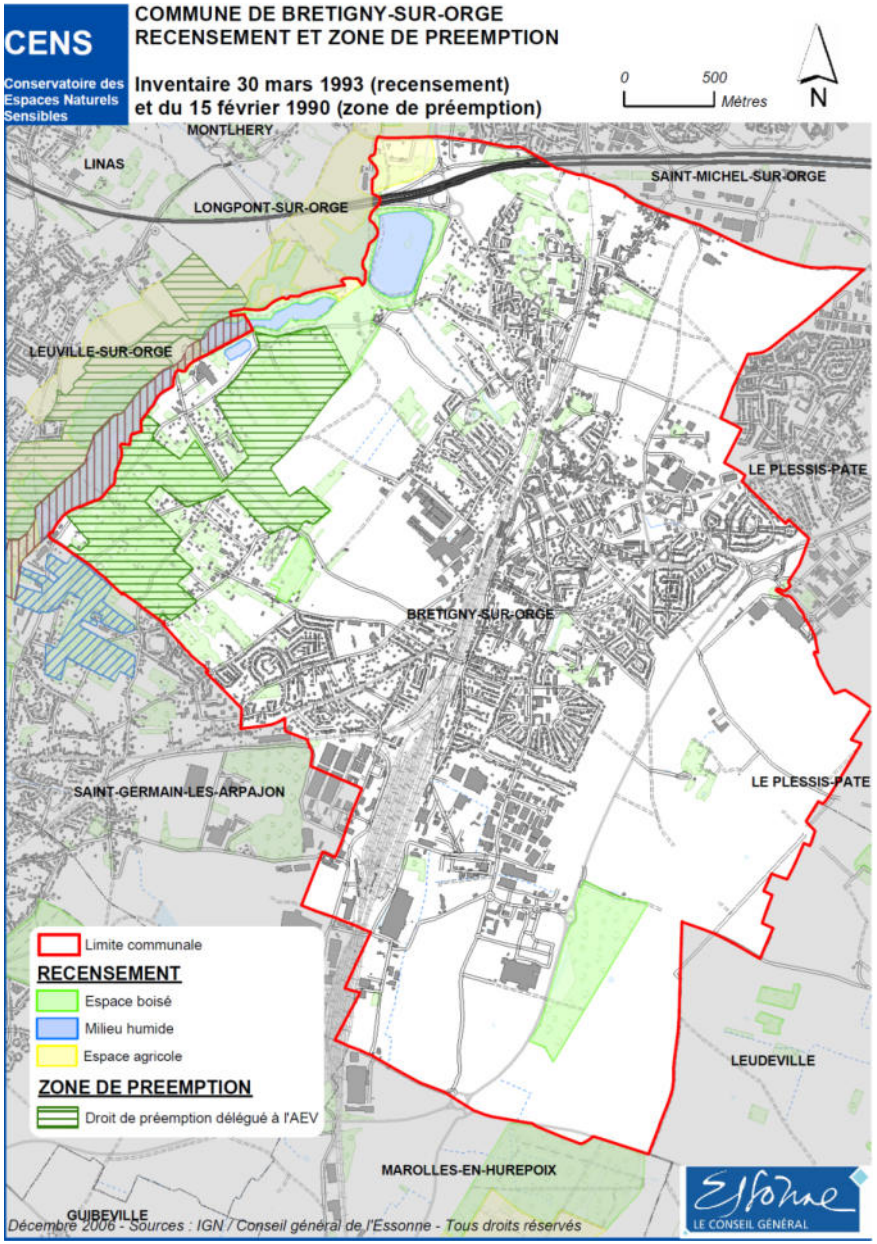
- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."

Le recensement effectué et validé en date du 30 mars 1993 identifie en ENS les bassins du Carouge et du Petit Paris en zone humide, le bois de Beaulieu et le bois Badeau en espaces boisés et le bois des Joncs Marins en espace boisé. Sur une partie de ces ENS, le droit de préemption a été délégué par le Conseil Général à l'AEV (Agence des espaces verts d'Ile-de-France). Les espaces de la vallée de l'Orge au nord de la RN 104 sont identifiés en espaces agricoles.

Ces espaces constituent des éléments de corridor écologique, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.



Les ZNIEFF

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Sur le territoire, une ZNIEFF de type 2 est identifiée : la vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine.

La vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine : elle couvre toute la partie du territoire communal située à l'Ouest de la ligne de chemin de fer. Cette ZNIEFF concerne 21 communes de l'Essonne et s'étend sur une superficie totale de 4800 hectares. C'est son caractère de zone de refuge qui a valu à ce secteur d'être intégré à l'inventaire ZNIEFF.

Le PRIF

L'Agence des Espaces Verts (AEV) agit en tant que conservatoire des espaces naturels d'intérêt régional ; elle les protège et les acquiert pour le compte de la Région d'Île-de-France. Pour cela, elle travaille en partenariat étroit avec la SAFER et l'AFTRP.

Le PRIF est un secteur classé naturel ou agricole dans les documents d'urbanisme, délimité et voté par les conseils municipaux concernés, le conseil d'administration de l'AEV puis par le conseil régional d'Île-de-France, au sein duquel l'Agence est autorisée à acquérir des espaces naturels, à l'amiable, par voie de préemption, ou, dans certains cas, par expropriation.

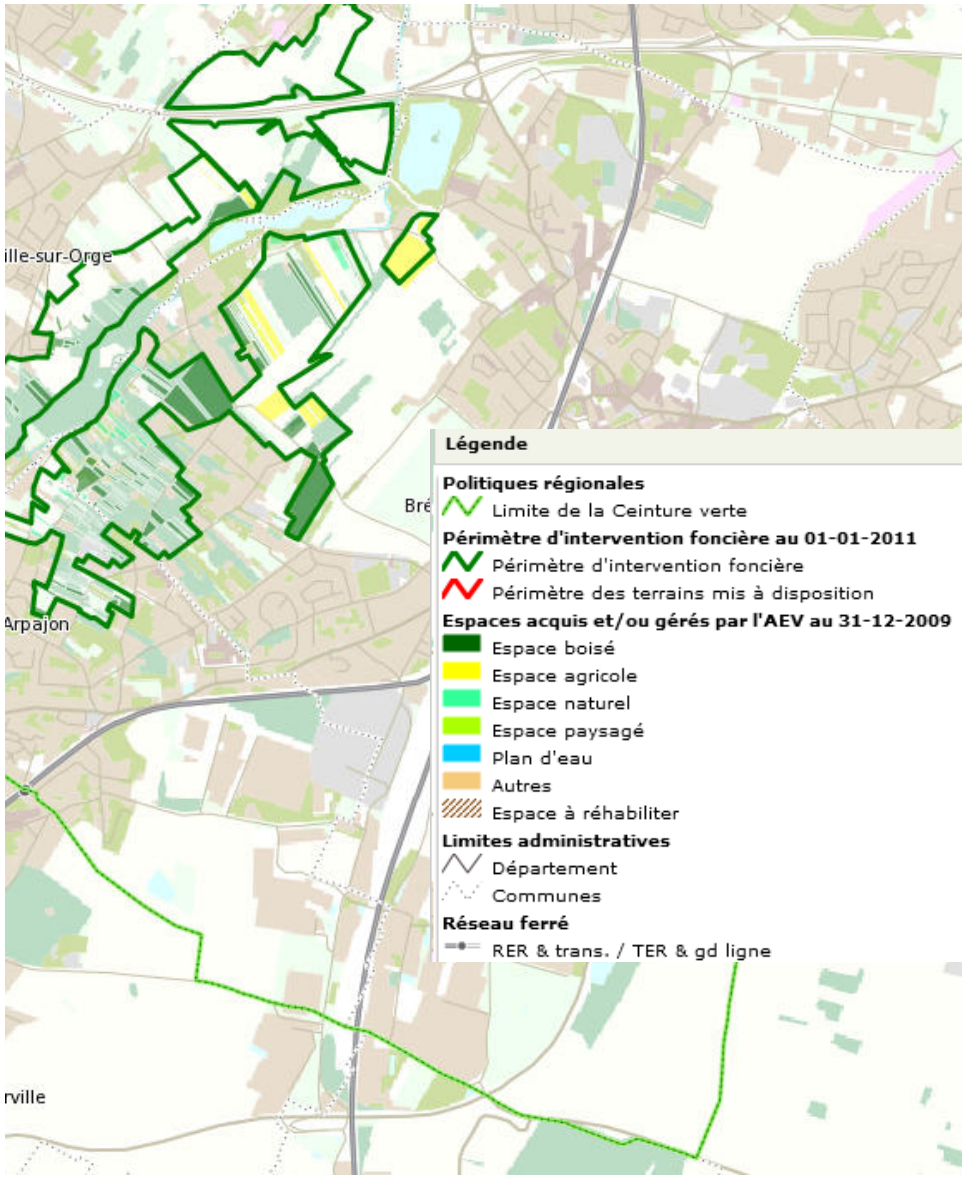
Les espaces identifiés au titre du PRIF sont inconstructibles. Sur le territoire, les espaces concernés sont les espaces boisés et agricoles des Joncs Marins, et plus largement une majorité des espaces naturels du coteau de la vallée de l'Orge.

L'Agence des Espaces Verts a par ailleurs lancé une consultation portant sur la réalisation d'un schéma d'aménagement pour le parc régional des Joncs Marins.

Le parc des Joncs Marins a une superficie de 173 hectares et s'étend sur trois communes : Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon.

La création du parc régional des Joncs Marins a pour but de valoriser ces espaces, afin d'en faire des lieux de loisirs. L'avancée des aménagements soustrait lentement ce territoire aux décharges sauvages, aux caravanes et habitations précaires et essaie de rendre la trame végétale visible et structurante.

A long terme, l'aménagement du site permettra de reconstituer un couvert forestier sur les coteaux, de protéger le fond de vallée humide, de développer un réseau de promenades et d'équipements récréatifs en liaison avec les aménagements déjà réalisés par le Syndicat de la Vallée de l'Orge Aval (promenade de l'Orge, bassin du Carouge, etc…).



3 - La trame verte et la trame bleue

La trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. Ajouté à ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

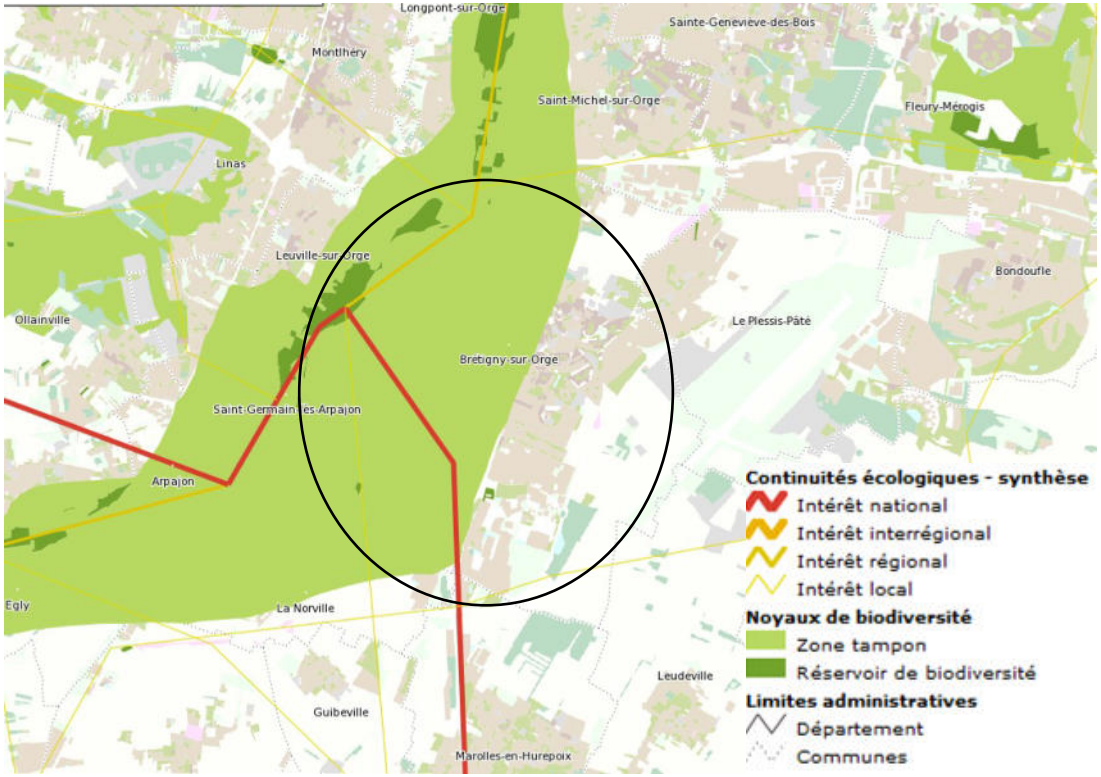
Tous les éléments identifiés précédemment participent à la trame verte et bleue de la commune. Cependant, la trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

Cette carte issue de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU), montre que la commune possède une continuité écologique majeure à l'échelle de la région sur son territoire : la vallée de l'Orge.

Les espaces identifiés en tant que réservoirs de biodiversité sont des espaces boisés en fond de vallée qui bénéficient de protections particulières (ENS, ZNIEFF par exemple).

Les espaces naturels représentent plus de 45% du territoire communal.

Source : IAU Ile-de-France



Le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

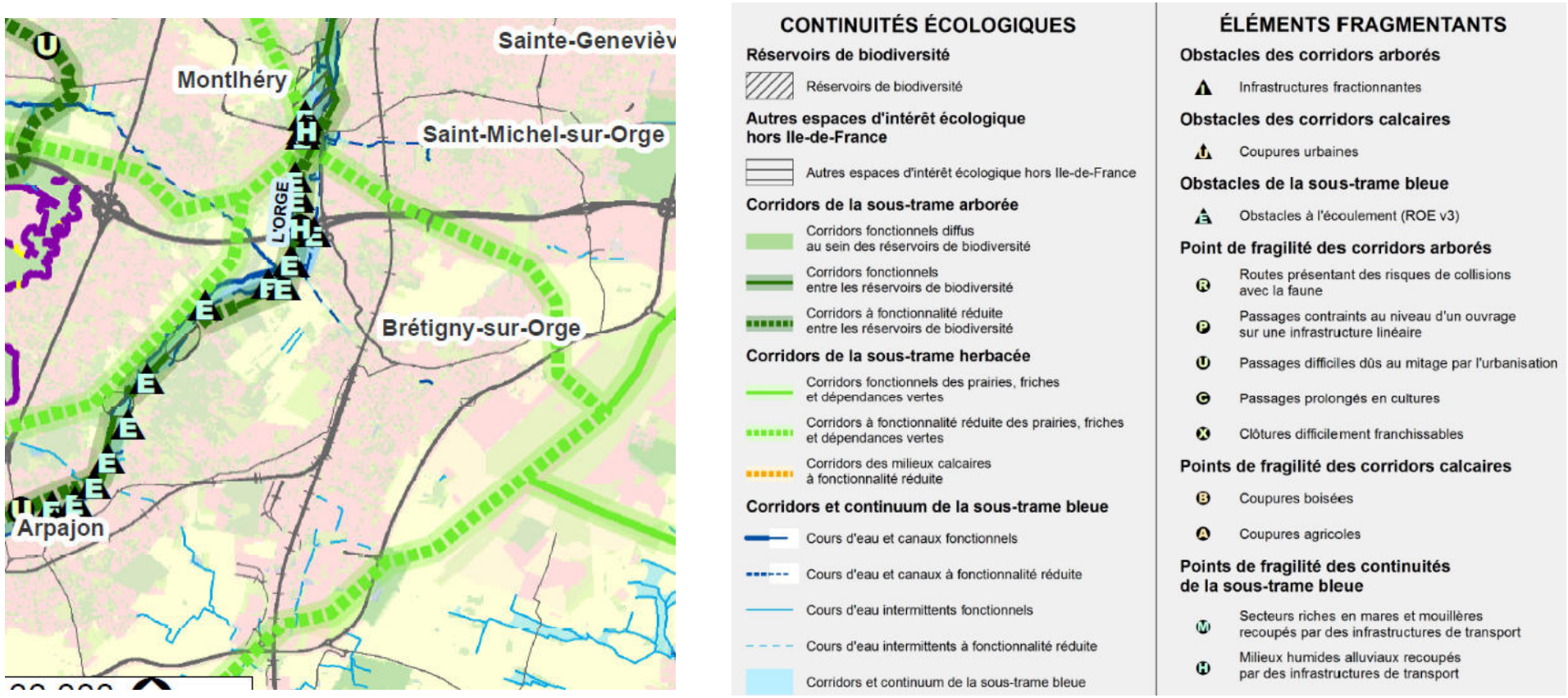
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;

il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;

il propose les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action. Ce document est en cours d'élaboration. Des grandes orientations ont déjà été définies et une première version de l'atlas cartographique a été réalisée. Il est composé de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Carte des composantes de la trame verte et bleue



La vallée de l'Orge est identifiée en tant que corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité et de corridor de la sous-trame bleue.

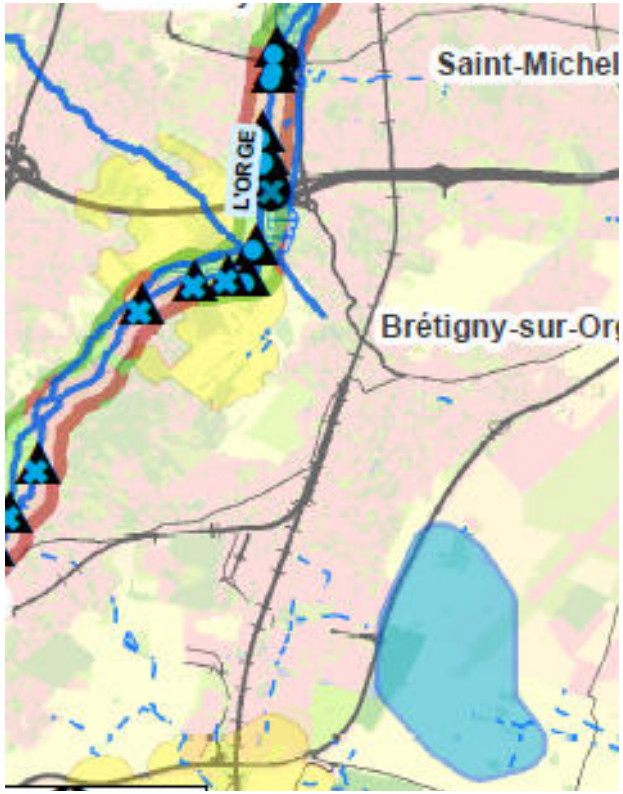
Il est repéré deux corridors de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes :

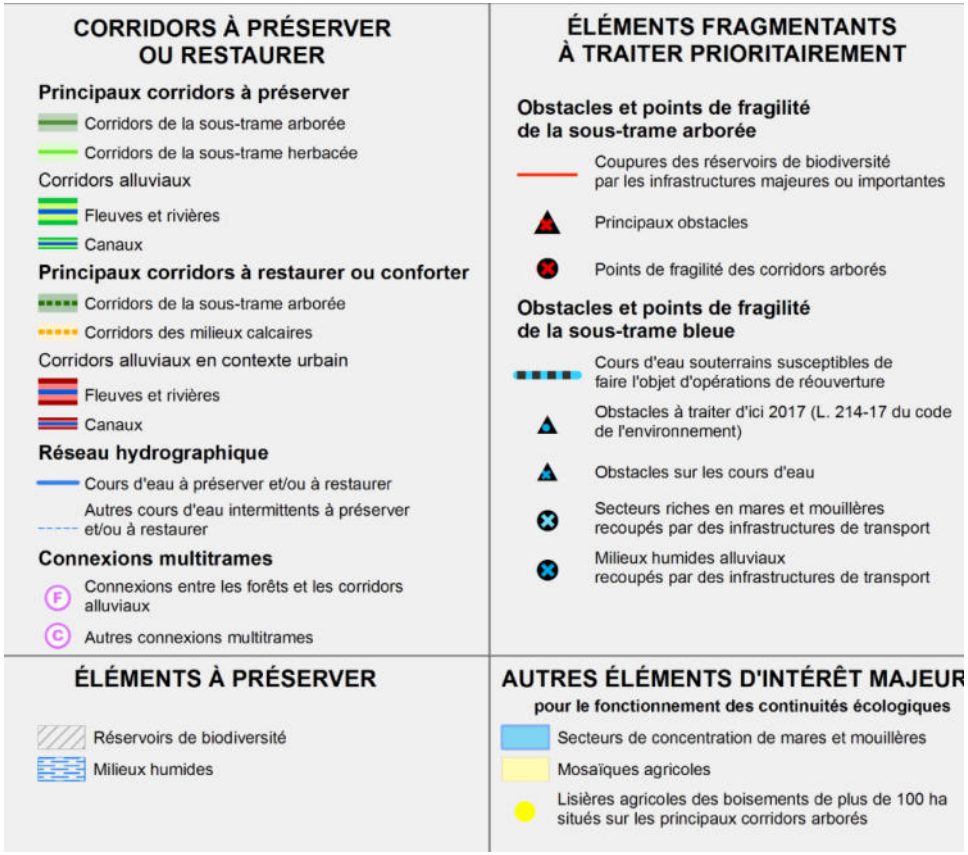
- au nord de la commune au-dessus de l'Orme Fourmi vers l'ex base aérienne 217

- en limite est du territoire communale sur l'ex base aérienne 217 en direction du bois de Beaulieu et de la zone d'activités de Maison Neuve au sud du territoire.

Il existe un grand nombre d'obstacles à l'écoulement sur l'Orge et un point de fragilité des continuités au niveau de la francilienne.

Carte des objectifs de la trame verte et bleue





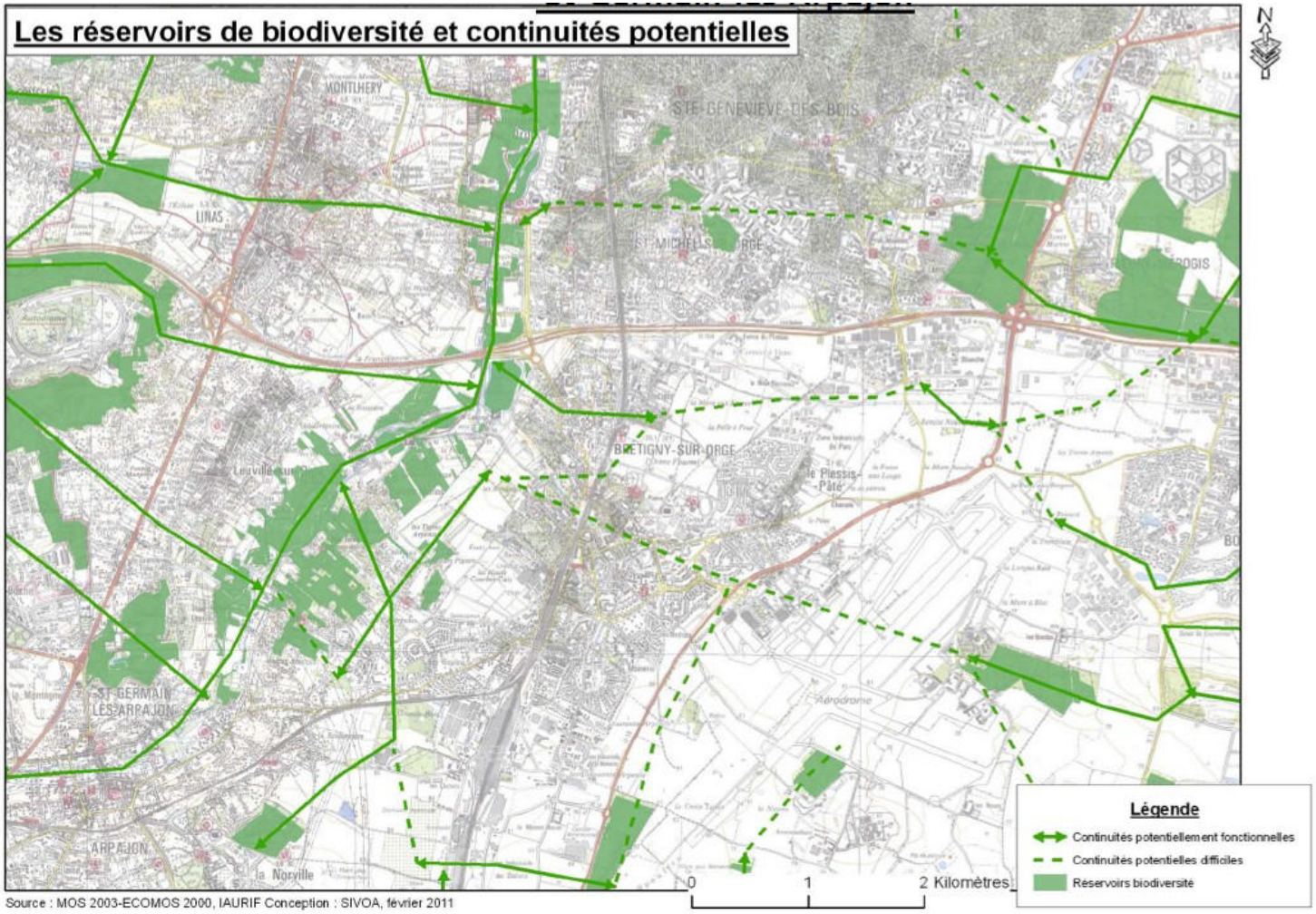
L'Orge est identifiée comme corridor à préserver. Des obstacles à traiter d'ici 2017 et des obstacles sur les cours d'eau sont repérés au niveau de l'Orge.

2 secteurs d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques sont identifiés :

- un secteur entre la vallée de l'Orge et la partie urbaine ouest de la ville comme mosaique agricole

- un secteur situé au sud- ouest du territoire présentant une concentration de mares et mouliières sur le bois Beaulieu et une partie du site de l'ex base aérienen 217.

La carte ci-dessous (réalisée par le SIVOA) présente un exemple de continuités écologiques sur le territoire du Val d'Orge.



4 - Le paysage

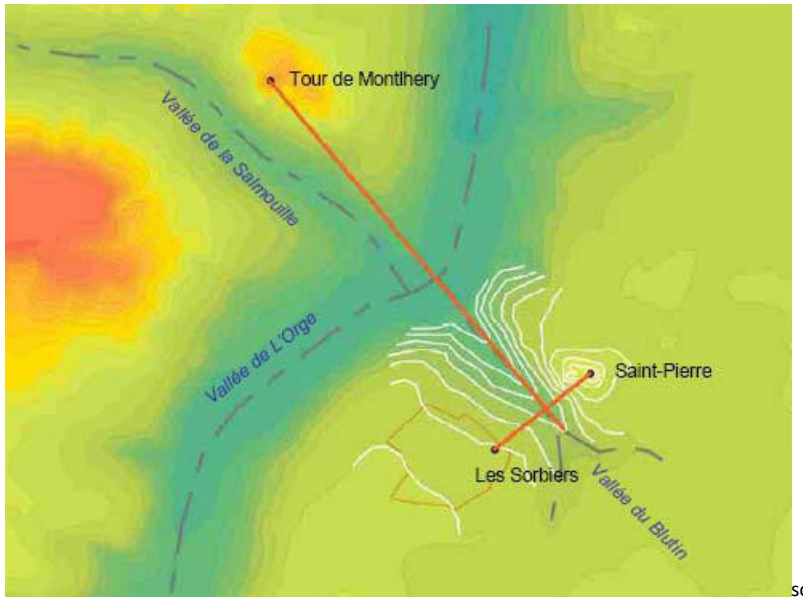
Conscient de la richesse des paysages es5onniens et dans l'objectif de les préserver et de les valoriser, le Conseil général a engagé en 2007 l'élaboration d'un Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne. Ce document a permis d'identifier sept grands ensembles de paysages

Brétigny sur Orge se situe au sein d'un grand ensemble dénommé « les paysages urbains du Centre Essonne », partagée entre les unités paysagères du « plateau de Brétigny-sur-Orge » et de « l'Arpajonnais ».

Les atouts et les caractéristiques des paysages urbains du Centre Essonne:
- la centralité du département;
- les paysages les plus urbanisés du département et des pôles urbains forts (Evry, Massy, Palaiseau, Arpajon):
- le patrimoine architectural et urbain des centres anciens;
- quelques reliefs repères: buttes témoins boisées au sud du centre Essonne (plateau de Vert-le-Grand), butte témoin de Montlhéry, pentes festonnées de l'Orge et de l'Yvette
- des horizons lointains, constitués par les coteaux des plateaux de Beauce et du Hurepoix
- des vallées discrètes (l'yvette et l'Orge) dans l'urbanisation mais précieuses;
- des espaces naturels des fonds de vallées préservés mais discontinus;
- des espaces agricoles au cœur des zones habitées sur les pentes de l'Yvette et de l'Orge et sur le plateau de Vert-le-Grand.

Les enjeux de préservation, de réhabilitation et de valorisation auxquels sont confrontés les paysages urbains du Centre Essonne :
- des secteurs au relief peu présent: plateaux uniformes:
- une urbanisation formée de quartiers juxtaposés, en grandes masses monospécifiques, qui communiquent peu entre eux (grands ensembles, nappes pavillonnaires, zones d'activités);
- des coupures très fortes par les Infrastructures des quartiers urbanisés (A 6, RN 7, voles de train et de RER);
- des confluences de l'Orge « oubliées » et perdues dans l'urbanisation (Yvette, Salmouille et Rémarde);
- une urbanisation qui avance sur le plateau agricole du sud et des lisières urbaines peu valorisées:
- des espaces agricoles morcelés ou enclavés et sous forte pression urbaine;
- un paysage peu qualifiant depuis les voies de transit: urbanisation linéaire et zones d'activités le long des Infrastructures (A6, RN 104, RN 20, RN 7...).

Le relief marqué engendre des vues intéressantes, notamment vers l'autre côté de la vallée de l'Orge, et jusqu'à la Tour de Montlhéry.



source : Octa-paysagiste

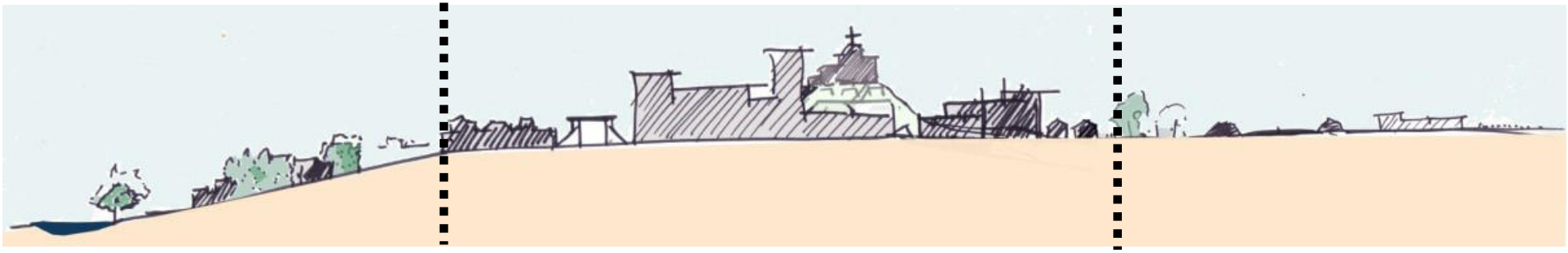
Le paysage est marqué par des espaces naturels encore très présents : vallée de l'Orge, espaces agricoles (Orme Fourmi, BA 217, les Glaises…), espaces boisés (Joncs Marins, Bois Badeau…)





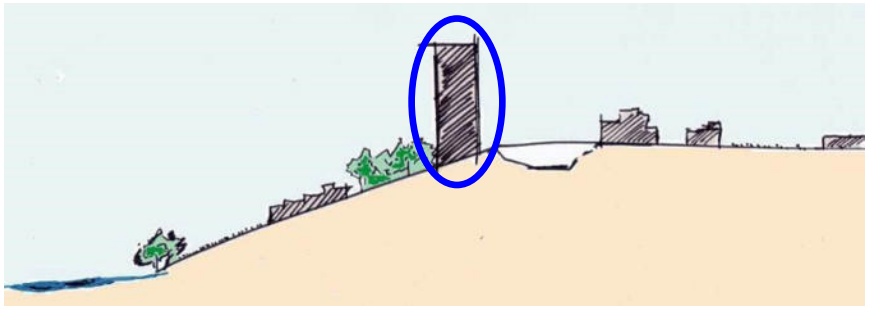


Le territoire est séquencé entre des espaces urbains et naturels : en effet d'Ouest en Est, on trouve d'abord la vallée de l'Orge et ses coteaux (peu urbanisés, mais mités), ensuite la ville de Brétigny en elle-même, et enfin à l'Est le plateau agricole, occupé par quelques constructions de la base aérienne 217.



Vallée de l'Orge *Ville de Brétigny-sur-Orge* *Plateau agricole*

Le quartier de La Fontaine a un impact fort dans le paysage. De même, l'église, point de repère du fait de son implantation sur les hauteurs



Quartier de la Fontaine

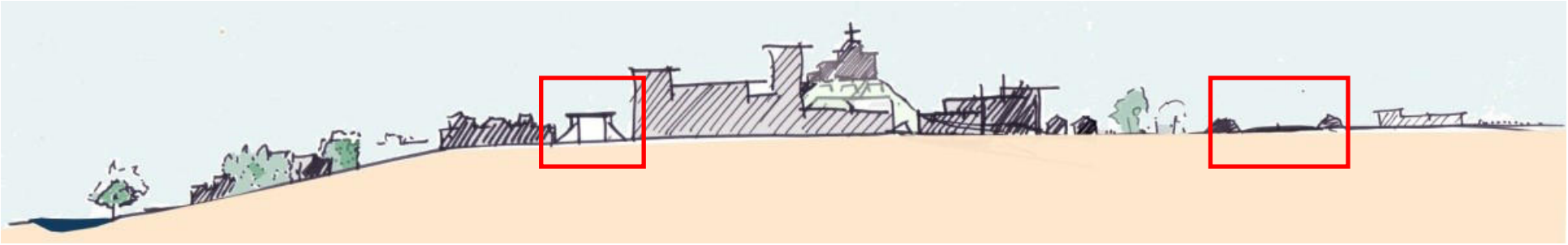


Eglise Saint-Pierre





Le territoire présente des coupures fortes engendrées par la voie ferrée et la RD19



5 - La faune et la Flore

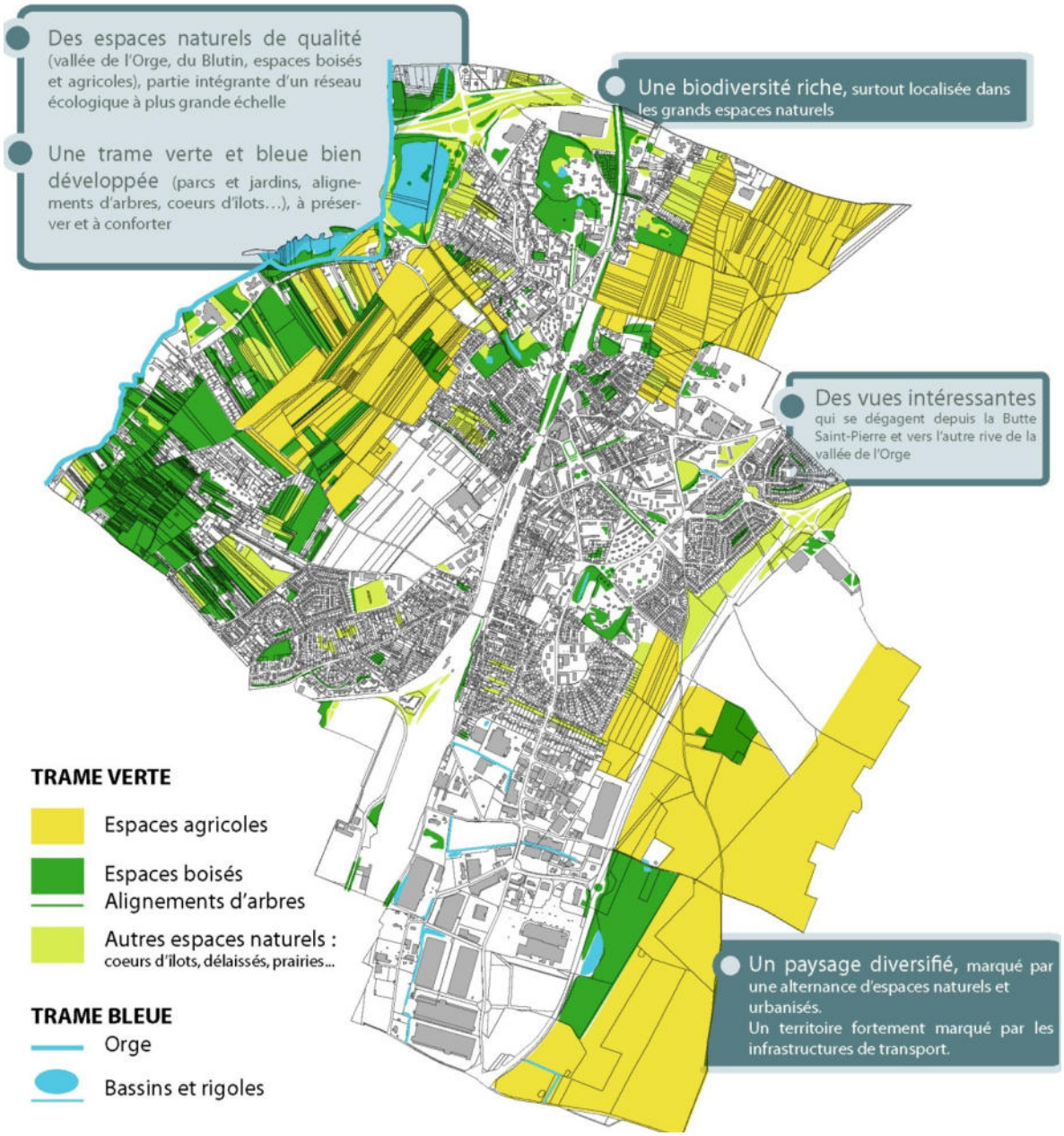
L'atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne (2004) évoque l'observation de 258 espèces floristiques à Brétigny dont 11 assez rares, 3 rares et.

Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 341 espèces recensées dont :

- 5 espèces de batraciens
- 15 espèces d'insectes
- 1 espèce de mammifères (l'écureuil roux)
- 17 espèces de poissons
- 3 espèces de reptiles

Et 300 espèces végétales.

.



Enseignements et enjeux concernant le cadre naturel

- *Des espaces naturels de qualité (vallée de l'Orge, du Blutin, espaces boisés et agricoles), partie intégrante d'un réseau écologique à plus grande échelle*
- *Une trame verte et bleue bien développée (parcs et jardins, alignements d'arbres, cœurs d'îlots…), à préserver et à conforter*
- *Une biodiversité riche, surtout localisée dans les grands espaces naturels*
- *Des outils de protection des espaces naturels sont mis en place (ENS, PRIF, ZNIEFF)*
- *Un paysage diversifié, marqué par une alternance d'espaces naturels et urbanisés. Un territoire fortement marqué par les infrastructures de transport.*
- *Des vues intéressantes qui se dégagent vers l'autre rive de la vallée de l'Orge*

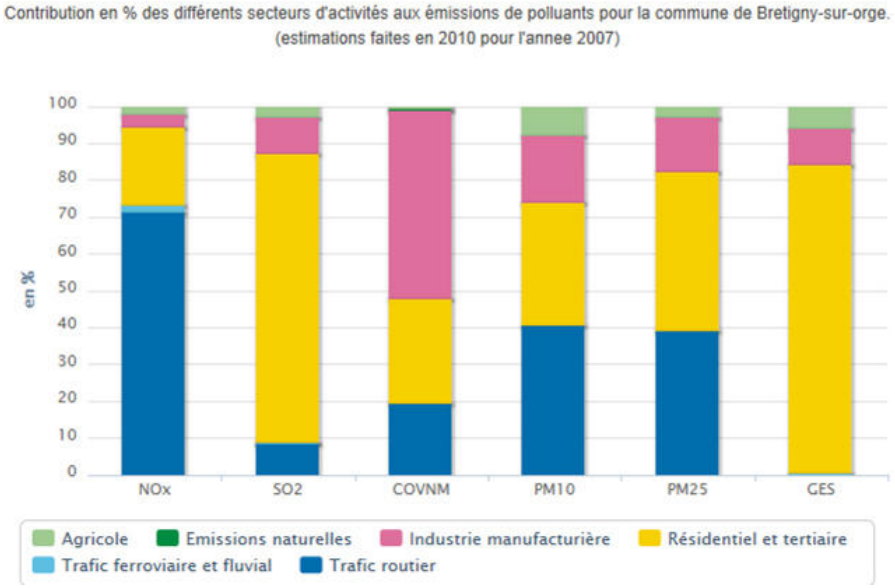
C. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1 - La qualité de l'air et de l'eau et les nuisances sonores

La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Ile de France, c'est l'association AIRPARIF qui effectue ce travail ainsi que l'information auprès des autorités concernées.

L'indice de la qualité de l'air est un nombre entier compris entre 1 et 10 et associé à des valeurs qualificatives allant de « Très bon » (1 et 2) à « Très mauvais » (10). Il est calculé pour une journée et pour une zone géographique retenue par l'association de surveillance. Il est égal au plus grand des quatre indices de substances polluantes définis par l'arrêté et qui concernent : le dioxyde de soufre (SO2), le dioxyde d'azote (NO2), l'ozone (O3) et les particules. Les mesures sont effectuées à partir de stations fixes dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.



NOx : oxydes d'azote, CO : monoxyde de carbone, SO2 : dioxyde de soufre, COVNM : composés organiques volatils non méthaniques, PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm, PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm GES : gaz à effet de serre.

Ce tableau présente les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants. Le transport routier contribue fortement à la pollution aux NOx, du fait de la présence de l'A 104 au Nord du territoire. Pour les autres polluants, le secteur résidentiel et tertiaire est le principal polluant. L'industrie manufacturière est le troisième polluant, et est particulièrement important pour les COVNM. Ceci s'explique par la présence des zones d'activités

Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Les nuisances sonores sont principalement liées à la présence d'infrastructures de transport à forte circulation. L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit. Les voiries sont réparties en cinq catégories et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées.

La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales

Il identifie la RN 104 en catégorie 1.

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit.

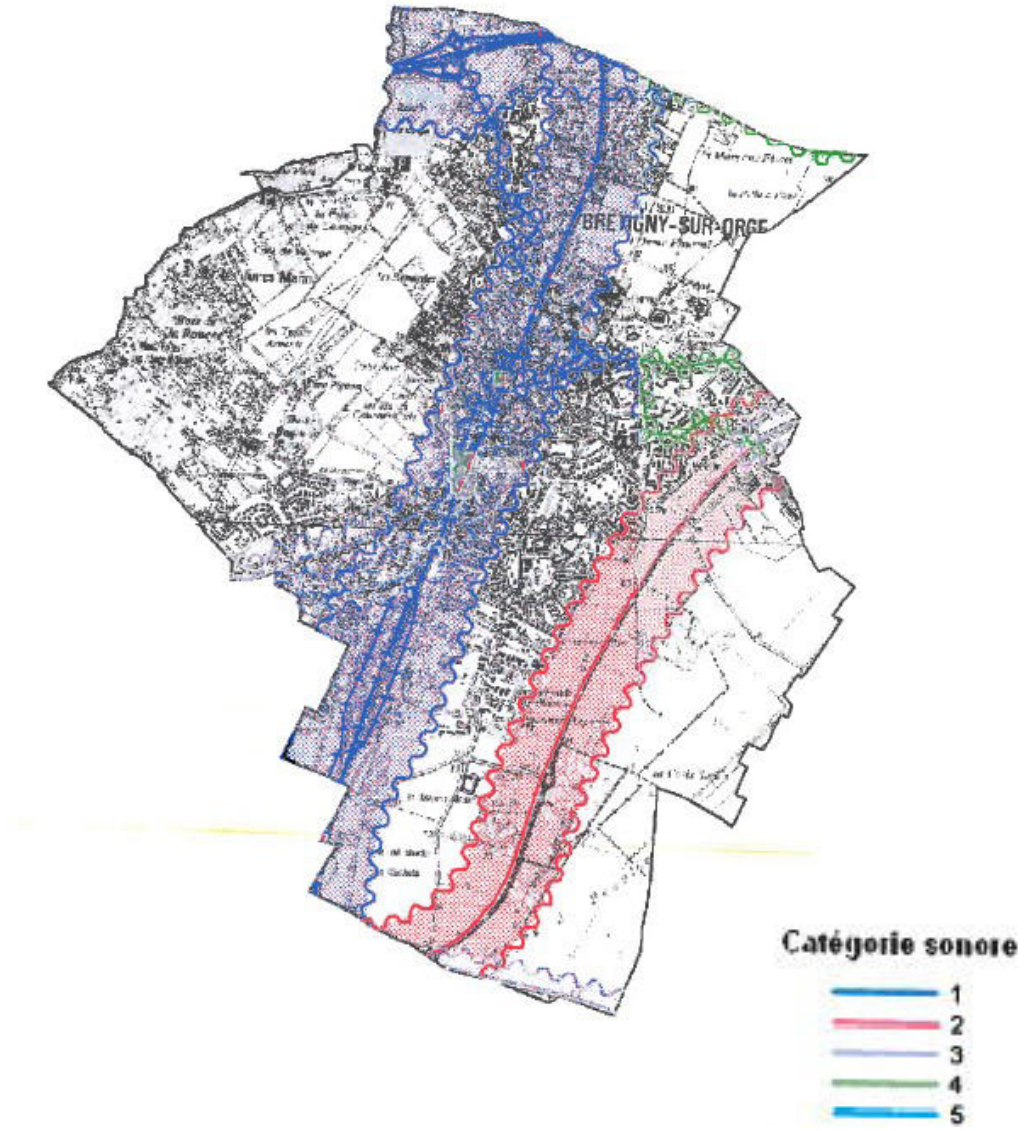
Il identifie la RD 19 en catégories 2 et 3 selon les tronçons, la RD 117 en catégorie 4, la RD 133 en catégories 3 et 4 selon les tronçons, de même pour la RD 152.

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau ferroviaire du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes

Il identifie la voie ferrée (branche de RER C) en catégorie 1.

Par ailleurs, le doublement de la RD 19 a été réalisé et une protection phonique efficace a été mise en place pour les habitations afin de limiter les nuisances sonores.

Carte du classement sonore des infrastructures de transport (source : Porter à Connaissance de l'Etat)



La qualité des cours d'eau

La qualité physico-chimique globale de l'Orge est mauvaise, les paramètres déclassants étant les pesticides et les nitrites, issus des rejets urbains et industriels.

Le Blutin rencontre également des problèmes de qualité, liés aux non-conformités des branchements.

2 - Les risques naturels

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs identifie sur le territoire de Brétigny-sur-Orge différents risques naturels :

- Inondation par débordement de l'Orge
- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles
- Sismicité (zone I)

Depuis 1983, 11 arrêtés ministériels ont constaté l'état de catastrophe naturelle à Brétigny-sur-Orge. Ils concernent des inondations et coulées de boue et des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

source : www.prim.net

Type de catastrophe	Début le	Fin le
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	18/04/1983
Inondations et coulées de boue	25/07/1984	25/07/1984
Inondations et coulées de boue	10/08/1986	10/08/1986
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1992
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	31/05/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1993	30/09/1996
Inondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001

Le risque d'inondation

Alimentée par les eaux du bassin versant, et par les rus qui descendent des coteaux, l'Orge est sujette à des crues et inondations. La gestion de la rivière a été confiée par les 32 communes de la vallée de l'Orge Aval au SIVOA, dont les missions sont l'entretien des berges, la gestion hydraulique de la rivière, l'assainissement et la surveillance de la qualité de l'eau. Des bassins de retenue ont notamment été aménagés sur la commune :

- le bassin du Carouge et le bassin du Petit Paris

Le Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondation de la Vallée de l'Orge Inférieure (PERI) a été approuvé par arrêté préfectoral n°935857 le 13 décembre 1993. Ce plan vaut désormais plan de prévention des risques d'inondation depuis le 11 octobre 1995. Ce plan distingue les espaces à fort risque d'inondation, où la constructibilité est soumise à des conditions particulières et contraignantes et les zones à risque faible ou modéré.

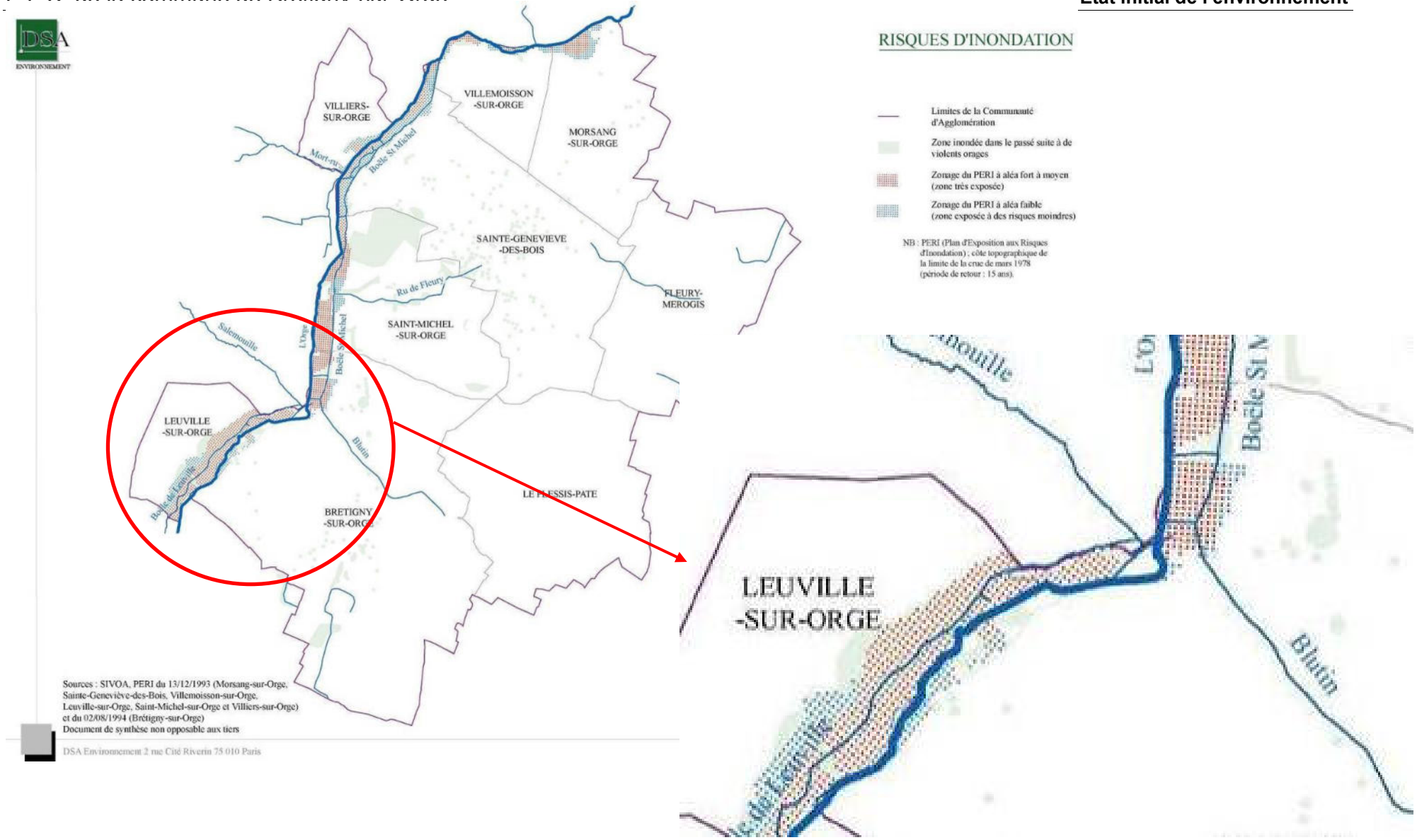
Les dispositions du PERI prennent en compte les phénomènes physiques connus et leurs conséquences prévisibles sur les occupations du sol présentes et futures. Les paramètres donnés par les études techniques ont déterminé le zonage suivant :

- Zones rouges : les zones très exposées à aléa fort (submergées par plus d'un mètre d'eau lors de la crue de référence de mars 1978 présentant une période de retour de 15 ans) et aléa moyen (submergées par des hauteurs d'eau comprises entre 0,5 et 1 m) ont été classées en zones rouges afin de préserver le libre écoulement des eaux lors des crues et de ne pas aggraver les inondations en aval ou en l'amont.
- Zones bleues : zones exposées à des risques moindres où l'aléa est faible (zones submergées lors des crues de référence par moins de 50 cm d'eau).
- Zones blanches : zones sans risque prévisible ou pour lesquelles le risque est jugé acceptable.

Le PERI est un des outils utilisés par le SIVOA pour permettre le maintien de la vallée de l'Orge en espace vert et naturel. D'autre part, le SDRIF classe cet espace comme espace d'intérêt paysager à protéger et à mettre en valeur. Seules sont autorisées les constructions destinées à l'accueil des promeneurs.

Un Plan de Prévention des Risques Inondation « des vallées de l'Orge et de la Sallemouille » a été prescrit le 21 décembre 2012.

D'après l'étude de modélisation du SIVOA visant à définir les périmètres d'aléas, les emprises de la crue centennale sont plus larges que celles du Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'inondation de la Vallée de l'orge Inférieure (PERI) approuvé en 1993.


DSA
ENVIRONNEMENT
VILLIERS-SUR-ORGE
VILLEMOISSON-SUR-ORGE
MORSANG-SUR-ORGE
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS
FLEURY-MEROGIS
SAINT-MICHEL-SUR-ORGE
LEUVILLE-SUR-ORGE
BRETIGNY-SUR-ORGE
LE PLESSIS-PATE
Mort-ru
Boële St Michel
Ru de Fleury
Salemouille
L'Orge
Bloûn
Boëlle de Leuville
RISQUES D'INONDATION
Limites de la Communauté d'Agglomération
Zone inondée dans le passé suite à de violents orages
Zonage du PERI à aléa fort à moyen (zone très exposée)
Zonage du PERI à aléa faible (zone exposée à des risques moindres)
NB : PERI (Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation) ; côte topographique de la limite de la crue de mars 1978 (période de retour : 15 ans).
LEUVILLE-SUR-ORGE
Bloûn
Sources : SIVOA, PERI du 13/12/1993 (Morsang-sur-Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois, Villemoisson-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge et Villiers-sur-Orge) et du 02/08/1994 (Brétigny-sur-Orge)
Document de synthèse non opposable aux tiers
DSA Environnement 2 rue Cité Riverin 75 010 Paris

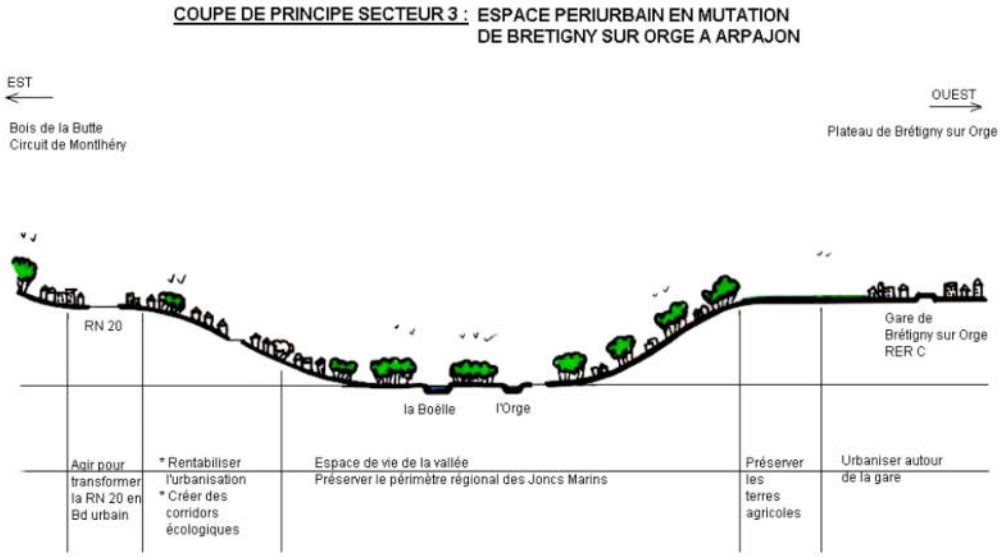
La zone de respiration de la vallée de l'Orge

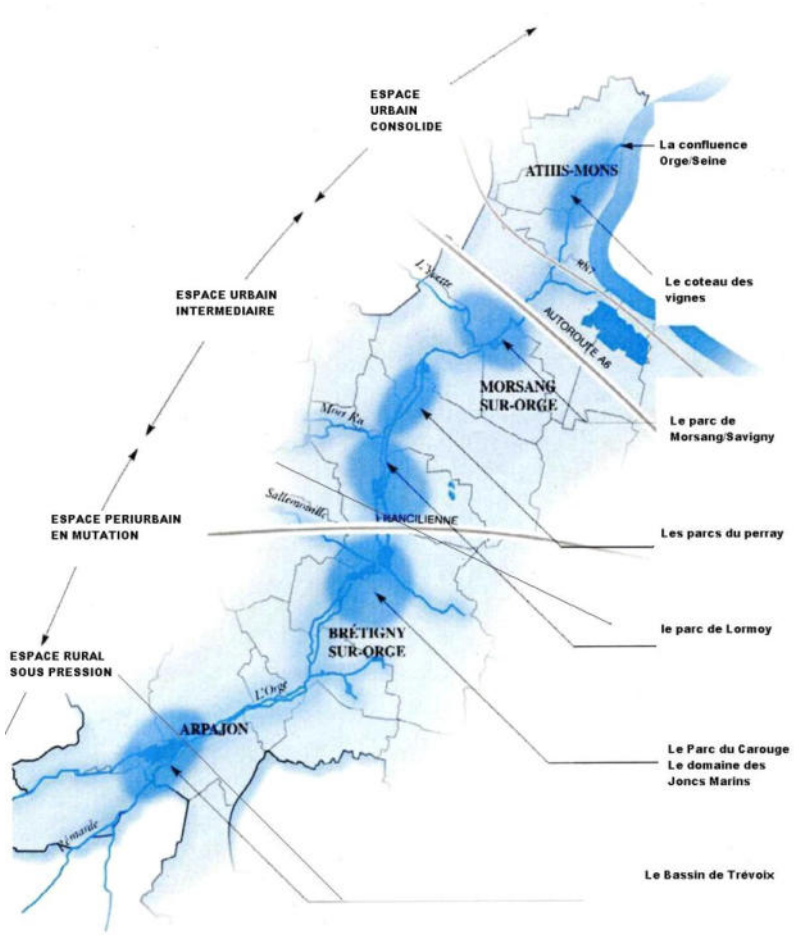
Le SIVOA souhaite la prise en compte de la vallée de l'Orge dans les documents d'urbanisme intercommunaux et communaux. Dans un document de référence de mars 2006, le SIVOA a défini trois enjeux pour préserver la vallée de l'Orge :

- Valoriser et de protéger la vallée dans les zones urbaines,
- Contrôler l'expansion de l'urbanisation dans les secteurs de transition,
- Préserver les espaces ruraux face à la pression de l'urbanisation.

La vallée de l'Orge a fait l'objet d'un découpage en 4 secteurs d'étude :

- Un espace urbain consolidé,
- Un espace urbain intermédiaire,
- Un espace périurbain intermédiaire,
- Un espace rural sous pression.





Le SIVOA a défini deux niveaux de démarcation pour une urbanisation maîtrisée :

Le périmètre de vie de la rivière qui correspond à l'espace de vie de la rivière du fond de la vallée jusqu'au plateau et le périmètre de respiration de la rivière qui correspond aux zones tampons ou zones de transition entre la zone de vie de la rivière et la ligne de rupture de pente entre les plateaux et les coteaux. Ce dernier est défini avec la crue centennale de référence. Ces deux périmètres font l'objet d'une cartographie détaillée comme aide à la décision.

Le SIVOA souhaite :

- un Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Orge (PPRI), qui est en cours d'élaboration
- une politique foncière forte,
- l'affichage de la haute qualité environnementale dans les programmes d'aménagement et les documents d'urbanisme,
- la prise en compte de la zone de respiration de la vallée, « pour assurer aux générations futures une évolution équilibrée du territoire, entre eau, ville et campagne, dans cette partie Sud de la Région Parisienne… ».


le Moulin de Biron
Biron
LONGPONT-SUR-ORGE
1999
la Fosse Louise
1978
la Chartre
les Morottes
la Boissière
1999
le Carouge
Saint-Pi
la Pare
les Bas Rotoirs
LEUVILLE-SUR-ORGE
1978
les Joncs Marins
Bellevue
la Justice
1978
Les plus hautes eaux connues
Les plans d'eaux
1910 Date de la crue connue
s Hennier
les Chêneaux
Près de Gournay
Bois Badeau
les Cendrennes

Les risques géologiques : le risque de retrait et gonflement des argiles

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont la principale cause de risques de fissures sur les maisons individuelles.

Plusieurs arrêtés catastrophes naturelles ont été pris sur la commune concernant des risques de sécheresse survenus en 1991 et 1999. Par ailleurs, la commune a bénéficié de la procédure exceptionnelle d'indemnisation suite à la sécheresse de 2003.

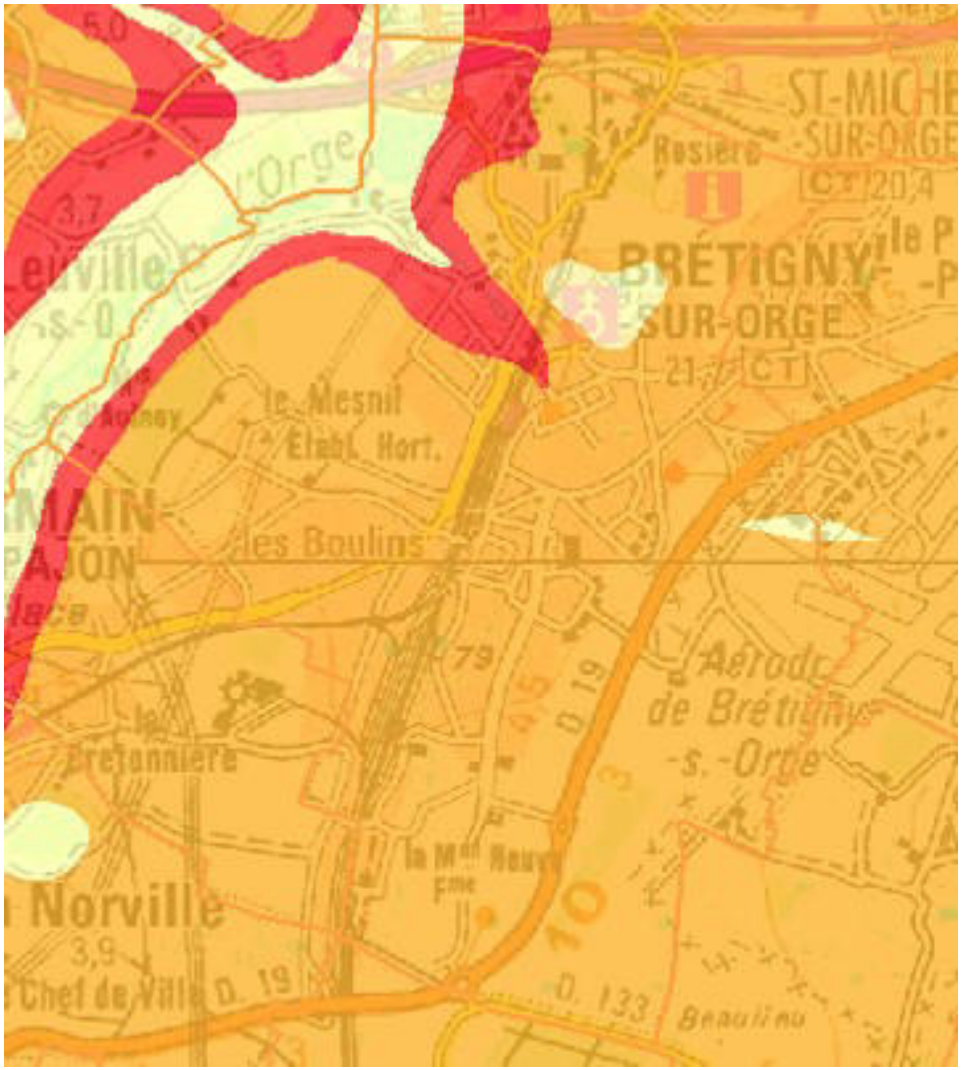
L'ensemble de la commune est concerné par les risques de retrait gonflement des sols argileux.

La partie basse de la vallée de l'Orge est classé en zone d'aléa faible pour laquelle la survenance de sinistre est possible en cas de sécheresse importante.

Le secteur correspondant au coteau (vallée de l'Orge et du Blutin) est classé en zone d'aléa fort pour laquelle la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

Le secteur correspondant au plateau est classé en zone d'aléa moyen qui correspond à une zone intermédiaire entre la zone d'aléa fort et la zone d'aléa faible.

Source : www.argiles.fr



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

3 - Les risques d'origine anthropique

Les risques liés au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses ou risque TMD est lié à la possibilité d'accidents se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou canalisation, de matières dangereuses.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport sous trois formes :

- le risque par canalisation : un pipeline et un gazoduc traversent le territoire.
- le risque par voie routière : le dossier départemental des risques majeurs recense l'A 104 et la RD 19 comme axes routiers susceptibles de supporter un transport de matières dangereuses.
- le risque par voie ferrée (RER C)

Le risque technologique et industriel

La commune compte dans la ZAC Maison Neuve et la ZI de la Moinerie environ 16 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Instalations classées autorisées	Adresse	Libellé de l'activité
ATAC	ZI de la Desserte industrielle	Entreposage, manutention, commerces
AUCHAN	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
AUCHAN CARBURANT	ZAC Maison neuve	Dépôt de carburant
DECATHLON	ZAC La Francilienne – Le Lac	Entreposage, manutention, commerces
DEM'S AUTOS	11 rue du Roussillon	Récupération, dépôt de ferrailles
GRENELLE Service	ZAC de la Moinerie	Laveries, blanchisseries, pressing
INX INTERNATIONAL France	ZAC de la Moinerie	Fabrication d'encres
LA PIECE AUTOMOBILE	19 rue des Cochets	Récupération, dépôt de ferrailles
MAISONNEUVE GESTION	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
MORY TEAM LOGISTIC 77	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
ND LOGISTICS	ZAC de la Moinerie	Entreposage, manutention, commerces
PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 1	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 3	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 4	ZAC Maison neuve	Entreposage, manutention, commerces
SITA IDF	ZI des Cochets	Déchets et traitements
SPME	Rue des Cochets	Centrale d'enrobés

Les sites et sols pollués

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués du fait de leur utilisation passée) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle identifie 3 sites sur le territoire communal :

- GDF Direction de la Production et du Transport EDF-GDF Services

Le terrain situé dans les faubourgs Sud-Ouest de la ville de Brétigny-sur-Orge, d'une superficie totale de 10740 m2, a accueilli de 1912 à 1951 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille.

En 1951, le site est transformé en station gazométrique laquelle fonctionnera jusqu'au début des années 70. Actuellement, le site est occupé par la Direction de la Production et du Transport de Gaz deFrance et par l'agence EDF-GDF Services Essonne (bâtiments administratifs et techniques, poste de détente gaz).

Le site est localisé dans une zone à dominante résidentielle, à proximité des voies ferrées et de la gare SNCF. Le site repose sur une succession de sables graveleux et limons sur une épaisseur de 3 mètres puis les calcaires de brie, marnes vertes et calcaires de champigny.

- INX International France (ex Holliday encres)

L'entreprise INX International France(anciennement HOLLIDAY ENCRES) est installée à Brétigny sur Orge depuis 1975. Elle est installée sur un terrain d'une superficie de 7398 m^2. Elle se compose de trois bâtiments et fabrique des encres et vernis destinés à l'impression en héliogravure ou en flexographie.

- SOCIETE AXIMUM (ex PROSIGN-LA LIGNE BLANCHE)

Il s'agissait d'une usine de fabrication de produits de marquages routiers implantée sur une superficie de 15000 m2.

En 1993, il avait été constaté que le sol et la nappe avaient été pollués par des solvants. Diverses études ont été menées afin de cerner l'étendue de la pollution et de déterminer les moyens de traitement. De 1994 à 1996, des travaux de dépollution ont été mis en oeuvre. En août 1996 il a été constaté que tous les objectifs de dépollution avaient été atteints, ce site est donc considéré comme traité et ne nécessite pas de surveillance des eaux souterraines.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 70 sites sont recensés sur cette base de données ; il s'agit surtout de garages, station-services, blanchisseries…

Enseignements et enjeux concernant les risques et nuisances

- *La qualité de l'air est bonne, même si elle est impactée au Nord par la présence de la RN 104 et des zones d'activités*
- *Les nuisances sonores sont importantes, en particulier autour de la Rn 104, de la voie ferrée et de la RD 19*
- *La commune est concernée par un risque d'inondation, et de retrait-gonflement des argiles sur les coteaux.*
- *La commune est relativement préservée des risques technologiques, malgré la présence d'ICPE dans les ZAC Maison Neuve et de la Moinerie, mais elles n'affectent pas les habitations.*

D. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS

1 - La production et la distribution d'eau potable

L'alimentation en eau potable fait partie des compétences exercées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge depuis le 1er Janvier 2001. Le service de production et de distribution de l'eau potable est délégué à Lyonnaise des Eaux.

La production d'eau potable

La production d'eau potable est assurée par l'entité « Eau du Sud Parisien » qui alimente un bassin de 1,2 millions d'habitants, dont les habitants du Val d'Orge, au travers d'un réseau interconnecté, de trois usines traitant l'eau de Seine et de quatre usines traitant l'eau souterraine de la nappe de Champigny. La rivière Essonne est une ressource alternative pouvant être utilisée par l'usine de Morsang-sur-Seine.

Les usines qui alimentent la Communauté d'Agglomération sont les usines de production de Morsang-sur-Seine, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon.

Sortie d'usines, l'eau est ensuite transportée par un important réseau sécurisé jusqu'aux portes du Val d'Orge. Le réseau est exploité par la Lyonnaise des Eaux. Il est axé sur 2 conduites de 300 et 250m/m sous la RD 46, elles-mêmes alimentées par une canalisation de 400. Le secteur Nord-Ouest est alimenté par un bouclage de 100m/m.

La distribution d'eau potable

La distribution de l'eau potable sur l'Agglomération s'effectue à travers 394,3 km de réseaux interconnectés entre les communes. La commune de Brétigny-sur-Orge dispose d'un linéaire de réseaux de 81 507 ml, répartis de la manière suivante :

Répartition de la longueur du réseau par diamètre de canalisations (ml)

Diamètre	Longueur de canalisation (ml)
< 50 mm	602
50 - 99 mm	25 393
100 - 199 mm	42 556
200 - 300 mm	12 955
> 300 mm	0
Inconnu	0
TOTAL	81 507

D'autre part, 3 réservoirs (de Linas, Savigny sur Orge, Saulx Les Chartreux) d'une capacité totale de 42 000 m³ participent à l'alimentation en eau potable des habitants du Val d'Orge.

Lors de l'année 2010, une réhabilitation des branchements plomb a été effectuée sur l'ensemble du territoire (274 branchements). Selon les communes, à fin 2010, les travaux n'étaient pas toujours terminés, ce qui est le cas de Brétigny-sur-Orge. Il reste environ 598 branchements à réhabiliter d'ici 2013, ce qui représente 11,5% du parc de la commune.

Sur l'année 2010, 1 228 659 m³ d'eau ont été distribués. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'année précédente (- 2,2 %). Il traduit la gestion rationnelle de l'eau mise en œuvre par les consommateurs et notamment par les industriels.

La qualité de l'eau potable

D'après les contrôles sanitaires effectués par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Qualité de l'eau - Contrôle sanitaire

Analyses bactériologiques		**Analyses physico-chimiques**	
Nombre de prélèvements	140	Nombre de prélèvements	143
Nombre de prélèvements non-conformes	0	Nombre de prélèvements non-conformes	0
% **conformité**	100%	% **conformité**	100%

La qualité de l'eau distribuée en 2010 sur votre collectivité a été conforme aux limites de qualité d'eau potable en vigueur.

Sur le plan bactériologique, l'eau doit être exempte de bactéries ou de virus pathogènes. Le maintien de la qualité microbiologique est obtenu par les procédés de clarification, filtration et désinfection au moment du traitement en usine et par une rechloration pour protéger l'eau potable pendant son parcours jusqu'au robinet des consommateurs.

Source : Rapport d'activité 2010 de la Lyonnaise des Eaux

2 - Les eaux pluviales et l'assainissement

La compétence de l'assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Elle veille au bon entretien des réseaux. Une partie des eaux de pluies sont récupérées par les collecteurs intercommunaux du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval (SIVOA) et de manière indirecte, les eaux usées par les collecteurs du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

Le réseau d'eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales comprend 64 662 ml (mètres linéaires) de collecteurs. Celui-ci comprend également 8 bassins de retenue des eaux, gérés par l'agglomération.

Le règlement d'assainissement de la Communauté d 'Agglomération du Val d 'Orge stipule que les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Des modalités d'application différenciées existent pour :

- les eaux des toitures : infiltrées directement dans les terrains,
- les eaux de drainage : infiltrées, dans la mesure du possible, directement par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, drains, fossés ou noues),
- les eaux des parkings et voiries privées : traitées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel (obligatoire à partir de 20 places pour VL et 10 places pour PL).

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé (1l/s/ha) dans le réseau d'assainissement eaux pluviales.

Le réseau d'eaux usées

Le réseau d'eaux usées se rejette dans les collecteurs intercommunaux qui appartiennent au SIVOA. Une grande partie des habitations sont raccordées à l'assainissement collectif mais certaines habitations collectives disposent d'un réseau privé. Deux gros collecteurs intercommunaux se trouvent dans la vallée et suivent le tracé de l'Orge : Le collecteur intercommunal initial (CII) de diamètre 800 et le collecteur de doublement (CID) de diamètre 1200.

Les eaux usées sont traitées à la station du SIAAP (syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération parisienne) Seine Amont de Valenton (94). Cette usine a une capacité nominale de 600 000 m^3 par jour et de 1 500 000 m^3 par temps de pluie. Une unité de séchage thermique, unique en Europe dans cette dimension, permet de transformer la boue en granulés déshydratés à 90% pouvant être enrichis de matières organiques pour l'agriculture, la sylviculture ou l'horticulture. L'évacuation des granulés de boues par voie ferroviaire reliée au réseau afin de limiter le trafic routier.

Le réseau d'eaux usées communal comporte 55 863 ml de canalisations.

Dans le cadre de la mise en place du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales approuvé en 2004, des travaux de mise en conformité des branchements et de réhabilitation du réseau ont été entrepris par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

3 - La gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est une compétence de l'agglomération du Val d'Orge. Elle assure la pré-collecte et la collecte des déchets ménagers sur l'ensemble du territoire du Val d'Orge et a transféré leur traitement au SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et des Ordures Ménagères).

Le Schéma directeur de gestion des déchets a été approuvé en 2004. Il prévoit l'harmonisation des matériels de la collecte et l'optimisation de la maintenance du matériel et que tout habitant doit se trouver à moins d'un quart d'heure d'une déchetterie. Un système de ramassage qui privilégie le tri à la source est mis en place.

Le Plan départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) est aujourd'hui caduc puisque depuis novembre 2009, le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) et le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDAS) sont approuvés. Ils orientent les modalités de gestion des déchets pour les 10 années à venir (horizon 2019) avec une évaluation à mi-parcours (horizon 2014).

Le ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures est effectué sous deux formes : la collecte en porte à porte et la collecte en apport volontaire.

La collecte en porte à porte

Des bacs de tri sélectif sont à la disposition de chaque habitant : un à couvercle brun pour les ordures ménagères, un à couvercle jaune pour les emballages, journaux et magazines, des bacs et caissettes verts pour le verre, et des conteneurs verts pour les déchets végétaux.

Fréquence de passage pour la collecte des déchets ménagers et assimilés

Déchets	Emballage plastique, métallique, cartonné, journaux et magazines	Verre	OM	Encombrants	Végétaux
Fréquence de passage	1 fois / semaine	1 fois / semaine	2 fois / semaine 3 fois pour le centre-ville et les grands habitats collectifs	1 fois / mois 2 pour certains habitats collectifs	1 fois / semaine de mars à novembre 1 fois / mois de décembre à février

La collecte en apport volontaire

Sur le territoire du Val d'Orge, elle est constituée de :

- la collecte du verre sur l'ensemble des communes
- la collecte des journaux-magazines, majoritairement sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, et dans une moindre mesure sur les communes de Morsang-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge et Villemoisson-sur-Orge
- la collecte des déchets encombrants, déchets végétaux…par les déchetteries

- la collecte des textiles par les associations caritatives

La collecte du verre et la gestion des déchetteries sont sous maîtrise d'ouvrage SIREDOM. Celui-ci ne dispose, sur le territoire du Val d'Orge, que d'une seule déchetterie située à Sainte-Geneviève-des-Bois. En raison des difficultés d'implantation d'une déchetterie fixe, le concept de déchetterie mobile a été expérimenté depuis 2007 en partenariat avec le SIREDOM. En 2009, 60 prestations de déchetteries mobiles ont été réalisées.

Le traitement des déchets

Le traitement des déchets est une compétence que l'agglomération du Val d'Orge a confiée au SIREDOM. Celui-ci dispose d'installations de traitement sur la commune de Vert-le-Grand composées de :

- une usine d'incinération équipée d'une plateforme de maturation pour ses mâchefers
- un centre de tri pour les emballages, journaux et magazines
- une plateforme de compostage pour les déchets végétaux
- un centre de stockage des déchets ultimes

Des travaux de modernisation du centre de tri ont été réalisés.

La prévention des déchets

La communauté d'agglomération du Val d'Orge fait de la prévention des déchets ménagers une priorité. Cela consiste à réduire la quantité et la nocivité des déchets produits sur le territoire de l'agglomération. Les différentes mesures de prévention mises en œuvre en 2009 sont les suivantes :

- Développer le compostage individuel

Afin de limiter la production de déchets organiques, le compostage individuel doit être développé. Pour cela, l'agglomération propose de mettre à disposition un composteur pour chaque personne en faisant la demande et d'organiser des journées d'information et de sensibilisation auprès du grand public

- Limiter la distribution des prospectus publicitaires et courriers non adressés

Afin de limiter la diffusion à profusion de ces documents, l'agglomération met à disposition des usagers un autocollant STOP PUB à apposer sur la boîte aux lettres

- Publier des articles de sensibilisation sur le thème de la prévention des déchets

4 - L'empreinte écologique

L'empreinte écologique mesure la consommation humaine de ressources naturelles. C'est un outil qui sert à mesurer la pression exercée par l'homme sur la nature, sachant que chaque personne a un impact sur l'environnement de par sa façon de vivre.

Afin de limiter l'empreinte écologique, il convient de :

- limiter les rejets de CO2 en privilégiant les transports en commun, le covoiturage, la marche et le vélo pour se déplacer, et en réduisant l'utilisation de la voiture, par exemple pour les petits trajets

- diminuer la consommation énergétique en isolant bien son logement et en utiliser des énergies renouvelables

- améliorer la gestion des ressources naturelles en raisonnant sa consommation en eau potable, en énergie

La commune devra veiller à ce que les bâtiments communaux aient un bon niveau de performance énergétique. Chez les particuliers, il faut inciter à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur…)

5 - Les énergies renouvelables

La loi de Programme fixant les Orientations de la Politique d'Energétique (dite loi POPE) du 13 juillet 2005 fixe des objectifs qualitatifs en matière de choix énergétiques, et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Entre autres mesures pratiques, la loi POPE clarifie le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu.

Pour atteindre ces objectifs définis, l'Etat veille à :

- maîtriser la demande d'énergie afin de porter le rythme annuel de baisse de l'intensité énergétique finale à 2 % dès 2015 et à 2,5 % d'ici à 2030 ;
- diversifier les sources d'approvisionnement énergétique et le bouquet énergétique de la France ;
- développer la recherche dans le domaine de l'énergie ;
- assurer des moyens de transport et de stockage de l'énergie adaptés aux besoins.

L'Ile-de-France est une région dépendante à 95% en matière d'énergie primaire. Suivant la tendance générale, elle a connu une augmentation de 5% de la demande en énergie entre 1990 et 2002. Trois secteurs consomment plus de 92 % des besoins en énergie : les transports à 37 %, l'habitat à 33 % et le tertiaire à 21 %.

Pour atténuer les effets liés à l'augmentation de la demande et la dépendance de la région vis-à-vis des produits pétroliers, la délégation régionale Ile-de-France de l'ADEME mène depuis de nombreuses années des actions en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du développement des énergies renouvelables.

Celles-ci portent essentiellement sur les thèmes suivants :

- l'aide à la décision dans le secteur du bâtiment, avec le soutien aux diagnostics énergie et Assistance à Maître d'Ouvrage pour la mise en œuvre d'opérations HQE ;
- le solaire thermique, avec des opérations de production d'eau chaude sanitaire solaire ;
- le bois énergie, avec des opérations de chaufferies bois,
- le programme de relance de la géothermie profonde en Ile-de-France, en partenariat avec le Conseil Régional, l'ARENE et le BRGM.

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en oeuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en communs dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il

revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

Par ailleurs, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.
S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induites par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

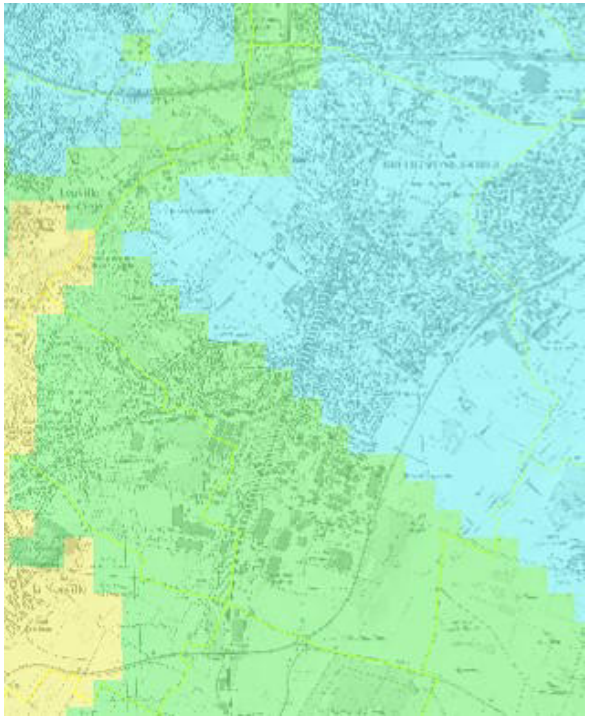
Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonniens : l'exemplarité, le rôle d'incitateur et le rôle d'animateur. Organisé autour de 7 thématiques (bâtiment/énergie, déplacements/mobilité, achats/consommation/déchets, activités économiques, agriculture/biodiversité, urbanisme/aménagement du territoire, animation), il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique.

Les potentialités de développement des énergies renouvelables ont été étudiées sur le territoire :

- la géothermie

Le bassin de Paris possède des aquifères continus peu profonds (température = 33° C) et profonds (à plusieurs kilomètres, température > 70° C) présentant un fort potentiel notamment en Essonne. Par le passé, plus de 60 puits en grande profondeur ont été réalisés en Essonne, confirmant ce potentiel.

La commune présente un potentiel géothermique moyen à fort (fort au nord et moyen au sud)



Source : Porter à connaissance

- le potentiel biomasse

La commune de Brétigny dispose d'un potentiel biomasse forestier local (les Joncs Marins, le Bois de Beaulieu). La gestion et l'entretien des parcs forestiers peuvent en effet constituer une source d'approvisionnement en bois de chauffage et constituer ainsi un potentiel énergétique naturel à valoriser.

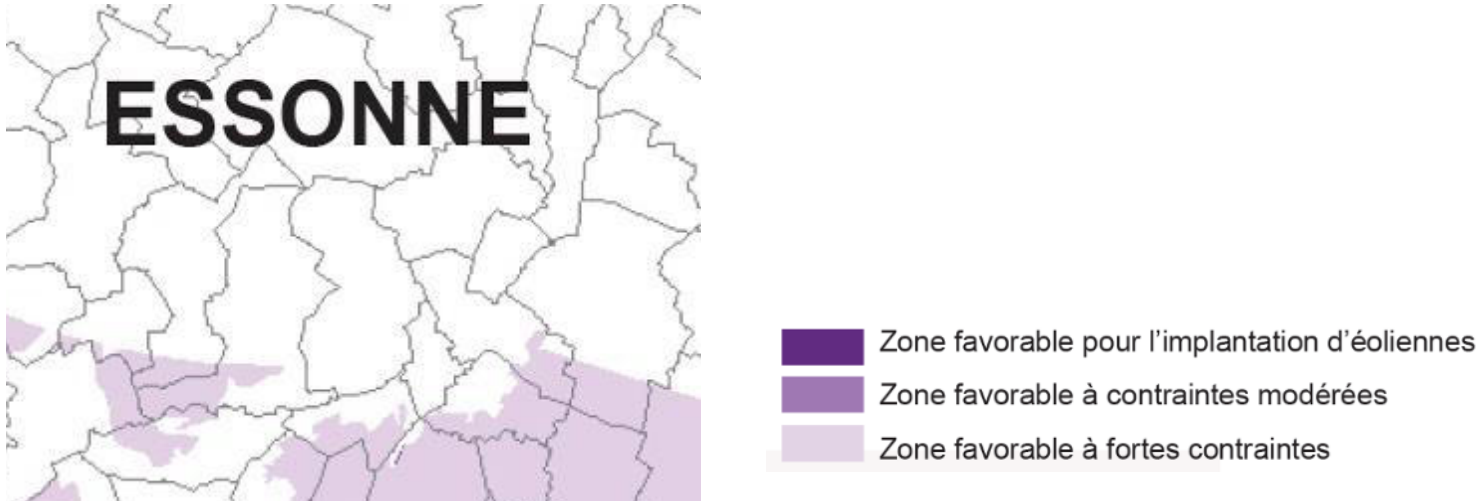
- le solaire

L'ensoleillement de l'Ile-de-France est largement suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Les dispositifs énergie renouvelable bénéficient aujourd'hui d'aides financières de l'Etat (crédit d'impôt), de la Région et de l'ADEME.

- Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Brétigny sur Orge est une commune présentant une zone de développement favorable, à forte contrainte, ce qui signifie que l'implantation des éoliennes est possible sous réserve de la prise en compte des enjeux du secteur. Cette carte ne reprend pas les contraintes et servitudes locales, telles que les servitudes de protection des monuments historiques (périmètre de 500 m), les contraintes d'exclusion de 500 m autour des zones bâties, les contraintes de rapport d'échelle liées aux vallées secondaires,..



Enseignements et enjeux concernant la ressource en eau, les déchets et les énergies renouvelables

- *Une eau potable de bonne qualité*
- *Une volonté de réduire la production de déchets, en sensibilisant le public par des actions de prévention*
- *Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables*

Plan Local d'Urbanisme







Commune de Brétigny-sur-Orge

2b- Justifications des choix et impacts sur l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017

Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2020

I –EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

A) Explication au regard des enseignements du diagnostic
B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement
D) Explication au regard des prescriptions supra communales : le SDRIF, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme …

II – LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU

A) Motifs de la délimitation des zones
B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I –EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Brétigny sur Orge dans une perspective plus large
- La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement.

A) Explication au regard des enseignements du diagnostic

Le tableau ci-dessous fait apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.
Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	Une urbanisation qui s'est développée entre les coteaux et le plateau agricole : - Des unités rurales conservées : le village, Cossigny, Rosière, le long des grands axes et du ru du Blutin - Un développement du territoire marqué à la fin du XIXème siècle par l'arrivée du chemin de fer - Au début du XXème siècle : la constitution d'un pôle centre situé entre la gare et le centre ancien avec quelques lotissements périphériques - Un essor de constructions dans la période 1950-1980 (Cités Pasteur, Victor Hugo, quartier La Fontaine …) - A partir des années 1980, des opérations d'ensemble pavillonnaires - 2000-2010 : des ensembles collectifs denses dans le centre-ville - Un écoquartier en construction - Un édifice classé et inscrit (l'église Saint Pierre) identifiée au titre des monuments historiques - Un patrimoine rural et du début du XXème siècle qui mérite d'être préservé et mis en valeur	Une des orientations du PADD traite de la question du patrimoine urbain qui fait partie des objectifs définis lors de la mise en révision du PLU. **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire** - Les monuments : Eglise Saint Pierre, les châteaux - Le patrimoine lié à l'Orge : moulins, ponts… - Les demeures et les grandes villas - Les maisons et ensembles remarquables, notamment la cité jardin Georges Charles Burger - Les monuments emblématiques : mairie, gare, écoles - Dans le centre-ville et les hameaux, le tracé des anciennes voies et les espaces publics Par ailleurs, compte-tenu des caractéristiques du territoire, il a été indiqué que pour les dix prochaines années l'objectif principal est d'accompagner la réalisation du quartier Clause Bois Badeau qui constitue le projet majeur des années à venir.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	**Le centre-ville** **Une analyse du quartier qui identifie de possibles sites mutables pouvant accueillir de nouveaux logements.** **Cependant, suite à l'évolution récente (densification des cœurs d'îlots), ces secteurs mutables sont de moins en moins nombreux, ce qui suppose de bien réfléchir à leur urbanisation future.** **Pour l'avenir :** **- organiser la mutation dans le temps, dans le cadre d'un projet d'ensemble de manière à ce qu'elle se fasse progressivement en tenant compte de la capacité des équipements publics : infrastructures (voirie, transports collectifs) et de superstructure : écoles...** **Les faubourgs** • Un bâti hétérogène dense avec des ensembles anciens • Une implantation à l'alignement ou retrait (principe de cours) • Une hauteur R+1 à R+2 **Des enjeux de protection et de mise en valeur** **Les quartiers d'habitat individuel diffus** • Un bâti hétérogène • Une implantation principalement en retrait • Une hauteur limitée à R+1+C • Un parcellaire laniéré (présence de grands jardins) • Une implantation en pente dans certains quartiers **Des enjeux de protection et de mise en valeur des coteaux verts, préservation des vues vers la vallée de l'Orge et la Tour de Montlhéry…** **Une évolution douce (répondre aux besoins d'extensions ou de surélévations, confort des habitations)** **Les quartiers d'habitations individuelles ou collectives, issus d'opérations d'ensemble** **Des ensembles très structurés où les possibilités d'évolution sont limitées afin de conserver l'harmonie bâti / non bâti** **Habitat diffus avec jardins** • Un développement anarchique de constructions en milieu naturel **Des enjeux de limitation de l'urbanisation par un encadrement plus strict**	Les enseignements du diagnostic ont montré que les quartiers de la ville de Brétigny sont différents tant par leur forme urbaine que par leur situation au sein du territoire ou leur état général, ainsi Sont fixés dans le PADD, des objectifs d'évolution qualitative à l'intérieur de zones déjà urbanisées qui connaissent aujourd'hui des dysfonctionnements ou qui auraient besoin d'améliorations ou de protections affirmées. Cela ne se traduira pas par un développement important de constructions nouvelles mais plutôt par une amélioration et une mise en valeur du cadre de vie. Ces objectifs d'amélioration qualitative portent notamment sur les sites suivants : - Le centre-ville - La plupart des quartiers d'habitations individuelles ou collectives - Certaines zones d'activités anciennes qui présentent des signes d'obsolescence. Outre la philosophie générale, une orientation du PADD porte sur l'évolution des quartiers d'habitat : **Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier :** ***• Quartiers d'habitations collectives (grande partie du Centre-Ville, Clause Bois Badeau, La Fontaine) : protéger les espaces verts, les arbres, permettre la réhabilitation des immeubles existants en vue de l'amélioration de la qualité esthétique et environnementale*** ***• Pour les quartiers d'habitations individuelles denses et structurés (les 80 Arpents, Bois Vétille, Les Cendrennes) : permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines existantes*** ***• Pour les quartiers d'habitat diffus dans un environnement urbain affirmé (Léon Blum, les Glaises, Bois de Châtres…) et les quartiers de faubourgs, l'orientation retenue est de protéger les caractéristiques de chaque quartier en particulier de maintenir les gabarits et l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers pavillonnaires. Les possibilités d'évolution pourront se faire:*** - Soit sous forme de constructions individuelles sur des parcelles peu occupées - Soit sous forme d'opérations d'ensemble sur des sites mutables. ***• Pour les quartiers d'habitat diffus péri urbains (les Joncs Marins) dans un environnement ou un paysage de qualité éloigné du centre-ville et des équipements : évolution douce tout affirmant la protection des espaces naturels.***

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Patrimoine - Formes urbaines	Aujourd'hui Brétigny présente tous les caractères d'une véritable petite ville avec une mixité des fonctions, logements, activités, équipements, commerces, services, c'est un pôle de centralité qui rayonne sur les communes périphériques Des quartiers habitations collectives ou individuelles qui présentent des caractéristiques différentes et un potentiel d'évolution contrasté Des entrées de ville marquées par des zones d'activités Une grande zone d'activités au sud du territoire Un mitage du coteau boisé qui tend à s'accentuer	Compte-tenu des caractéristiques de la ville de Brétigny et de son fonctionnement analysés dans le diagnostic, le parti retenu est de répondre aux besoins actuels et futurs, notamment aux besoins en logements et en équipements, en poursuivant les projets engagés de renouvellement urbain (Clause Bois Badeau) ou de requalification urbaine (centre-ville) et, en parallèle d'affirmer la protection des zones agricoles ou naturelles.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Equipements	La ville compte un grand nombre d'équipements tous domaines confondus. Compte-tenu des projets en cours ou à l'étude en matière d'équipements et des perspectives logements prévues à l'horizon 2027, l'offre présente sur la commune répondra aux besoins et attentes des habitants	Même si la commune a un très bon niveau d'équipements, l'orientation pour les années à venir est de : **Maintenir un bon niveau d'équipements accessibles au plus grand nombre :** • ***Conforter le pôle d'équipements Henri Douard/Albert Camus et poursuivre l'effort de réhabilitation et de modernisation des équipements existants : écoles…*** • ***Rééquilibrer la répartition géographique avec la création de nouveaux équipements à l'ouest de la voie ferrée. Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau accueillir un programme complet d'équipements publics (groupe scolaire, maison du projet, équipements sportifs) ainsi qu'une médiathèque communautaire sur la place Fédérico Garcia Lorca*** • ***Réhabiliter et réaménager deux grands domaines présents sur le territoire communal afin d'ouvrir les parcs au public et d'accueillir des fonctions d'équipements collectifs : Château de Rosière et Château de la Garde.*** • ***Accompagner le transfert et l'extension du Centre de Formation à l'Apprentissage des Métiers du Bâtiment sur le site de Maison Neuve.*** • ***Développer les réseaux numériques***

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Transports - déplacements	Brétigny-sur-Orge bénéficie d'une très bonne desserte routière. En effet, la commune est traversée dans sa partie Nord, par la RN 104 (la Francilienne) qui permet de rejoindre l'ensemble des grands axes régionaux et, dans le sens nord-sud par : - la RD 19 laquelle permet de rejoindre la RN 20 au sud et dessert les principales zones d'activité du sud du territoire communal. - les RD 117, 152 et 133. La rue de Valorge, voie communale draine par ailleurs un trafic de transit important alors que son aménagement n'est pas du tout adapté à supporter un tel trafic. Un projet de nouvelle voie reliant la RD 152 et la RD 133 permettra de limiter le trafic dans cette rue. La commune de Brétigny-sur-Orge bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun Des études sont en cours sur l'articulation des transports autour de la gare. - Dans le cadre du réaménagement du pôle gare et du potentiel ferroviaire mutable (halle Sernam) - Par l'intermédiaire du réseau associatif : réflexions en cours sur l'intermodalité vélos / trains et le rabattement vers les gares L'offre en bus a été considérablement améliorée ces dernières années notamment concernant la desserte vers les équipements, en heures creuses, le soir et le week-end. Une amélioration des liaisons est/ ouest est en projet avec notamment la réalisation de la liaison Centre-Essonne au nord du territoire. Le réseau de piste cyclable est essentiellement concentré sur la vallée de l'Orge. Globalement, les liaisons douces sont encore insuffisantes. Certains axes se sont révélés particulièrement dangereux pour les cyclistes et les piétons. Il manque une vraie continuité des liaisons douces reliant les différents éléments du patrimoine naturel de la commune (vallée de l'Orge, espace naturel des Joncs Marins) ainsi que les différents quartiers au centre ancien. Comme pour la circulation automobile, les voies ferrées constituent une coupure urbaine importante, elles sont difficilement franchissables, ce qui pousse parfois les piétons à traverser dangereusement. Se pose aussi la question des liaisons entre le centre-ville, la gare et Maison Neuve.	• ***1 orientation du PADD a pour objet le transport et les déplacements aussi bien routiers que doux (vélos, piétons) avec la mise en place de projets ou d'actions concrètes qui ont été cartographiées :*** **Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité :** • ***Poursuivre l'action en faveur de l'amélioration des franchissements de la voie ferrée*** • ***Créer une nouvelle voie de liaison et de désenclavement entre le quartier Clause Bois Badeau et l'accès à la Francilienne.*** • ***Développer et relier les itinéraires piétons et/ou vélo pour les déplacements de proximité et l'accès à la gare*** Suivre les chemins existants pour faire de nouvelles liaisons douces en respectant les terres agricoles (la commune devra travailler conjointement avec les représentants du monde agricole pour tout projet lié à la circulation ou à des aménagements pour liaison douce traversant ou longeant des terres agricoles). Conformément aux objectifs du CRSD : o Créer un accès à la départementale 19 permettant de désenclaver le site de l'ex base aérienne 217, o Etudier une liaison possible entre le RER C et le RER D en vue d'une meilleure desserte du site Compte-tenu des préoccupations environnementales actuelles, afin de réduire l'augmentation des gaz à effet de serre, une des orientations du PADD propose de : **Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :** Et notamment par le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture : • ***Valorisation des circulations douces*** • ***Développement de l'intermodalité vélo/train*** • ***Promotion de l'autopartage.***

| | Les enseignements du diagnostic | Le PADD |

Population – Logement	• ***Une augmentation de la population reposant sur le solde naturel positif*** • ***Brétigny compte aujourd'hui environ 23 600 habitants et 9 840 logements, soit, en moyenne, 2,4 habitants par logement*** • ***Une évolution de la population très contrastée en fonction des quartiers de la ville*** • ***Une population globalement jeune et active, avec une tendance au vieillissement limitée*** • ***Une augmentation sensible des ménages de petite taille accompagnée d'un recul du nombre moyen de personnes par logement*** • ***Des effectifs scolaires en nette hausse depuis une dizaine d'années, en lien avec la croissance démographique*** • ***Un profil sociologique caractérisé par la représentation importante des professions intermédiaires et des employés et par la moindre présence des cadres, lié aux particularités des emplois locaux*** • ***Une population active fortement représentée et un taux de chômage assez bas jusqu'à l'arrivée de la crise économique et financière*** • ***Des trajets domicile-travail qui se sont allongés et effectués en majorité en véhicule particulier*** • ***Un taux d'actifs résidents et travaillant à Brétigny relativement important*** • ***Une population communale en moyenne plus diplômée post-baccalauréat, dans la moyenne des territoires supracommunaux*** • ***Une progression importante du parc de logements*** • ***Un rythme de construction s'étant développé ces dernières années : l'aménagement de l'écoquartier Clause Bois Badeau*** • ***Une répartition assez équilibrée des logements selon leur taille*** • ***Un parc de logements construit en majorité entre 1949 et 1974, représenté pour 56% par des appartements*** • ***Une répartition équilibrée entre propriétaires et*** • • ***locataires*** • ***Un parc de 2 800 logements sociaux (30% du parc de résidences principales), sous la gérance de 12 bailleurs sociaux et répartis en 52 résidences*** • ***Une offre en logement réellement diversifiée, permettant un parcours résidentiel complet, dans le parc social mais aussi dans le parc privé, même s'il reste des besoins à prendre en compte dans les années à venir.*** • ***Une représentation marquée des gens du voyage, en particulier dans le secteur des Joncs Marins, entraînant une difficile cohabitation avec les riverains et les activités avoisinantes***	Compte-tenu des efforts de construction en matière de logements réalisés par la ville lors des dix dernières années, il n'est pas envisagé, sur cette période, de programmer la réalisation d'autres opérations importantes qui viendraient augmenter de manière significative le nombre de logements. Ainsi l'objectif est de : **Répondre aux besoins actuels et futurs en logements** Développer une offre adaptée aux besoins les plus larges, tant en taille de logement qu'en mode de financement : besoins liés notamment à la décohabitation, besoins spécifiques, logements pour jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté. Mais l'objectif est aussi de maintenir les équilibres sociaux en accueillant des jeunes ménages, jeunes actifs tout en maintenant la proportion actuelle de logements sociaux. Cette orientation sera traduite concrètement au travers de la réalisation du projet Clause Bois Badeau qui constitue le principal site d'accueil de logements nouveaux au cours des 10 prochaines années. Perspectives de constructions de logements pour les 13 années à venir : 2012/2025 Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau : 2 200 logements Sous la forme d'opérations diffuses : en moyenne 50 logements par an : soit 650 logements. Soit 2850 logements supplémentaires, pour atteindre un parc total de 12 700 logements, avec un taux d'occupation qui baisserait légèrement pour atteindre 2,3 habitants par logement, cela fait une population d'environ 29 200 habitants. Ce seuil a été défini sur la base des principes suivants : Tenir compte de la capacité d'accueil des équipements existants et de ceux qui sont programmés de manière à éviter de déséquilibrer les finances communales. Permettre une bonne intégration des nouveaux arrivants et préserver les équilibres sociaux. S'inscrire dans l'effort général de construction de logements, tel qu'il a été défini au niveau régional et intercommunal. Participer à une large réflexion qui pourrait être engagée à une échelle intercommunale, en liaison avec les partenaires intéressés (l'Etat, la Région, le Département, le Val d'Orge) sur les solutions à mettre en place pour résoudre la situation des gens du voyage installés sur le territoire, en lien avec l'objectif de protection des espaces naturels, notamment de l'espace naturel des Joncs Marins.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Activités économiques	• ***Une augmentation significative du nombre d'emplois et de l'indicateur communal de concentration d'emploi*** • ***Un tissu économique diversifié et dynamisé par la prépondérance du secteur des services qui regroupe près de 60% des entreprises*** • ***Des établissements économiques essentiellement petits et une dynamique de création d'établissements qui sont pour la plupart des auto-entreprises*** • ***Une économie portée par la présence dans la commune de 7 zones d'activités aux fonctions complémentaires, regroupant la majorité des établissements et des emplois*** • ***Des activités commerciales et artisanales fortement inscrites dans l'économie de la ville et présentes sous différentes formes*** • ***Une activité agricole tenant une place importante au sein des activités économiques de la commune, et que cette dernière entend préserver***	2 objectifs généraux en faveur de la confortation des activités économiques ont été définis dans le cadre de la révision du PLU : - Terminer la ZAC Maison Neuve en poursuivant les actions en faveur de l'accueil de nouvelles activités économiques - Mettre en place les conditions optimales d'évolution du site de l'ex base aérienne 217 en partenariat avec les acteurs concernés, en application des orientations du Contrat de Redynamisation du Site de la Défense. Par ailleurs, une orientation du PADD porte spécifiquement sur ce thème : **Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal** • ***Dans le cadre défini par le Contrat de Redynamisation du site de la Défense, développer l'activité économique y compris les activités agricoles sur le site de l'ancienne Base Aérienne 217 :*** • ***- développer une offre d'accueils diversifiés et adaptés aux attentes exigences des entreprises visées à proximité du centre de recherche :*** • ***- offre complète et diversifiée : foncier, immobilier locatif ouvert aux jeunes entreprises, comme aux entreprises matures et aux équipes de recherches, pôle d'animation et de services mutualisés*** • ***- qualité des aménagements paysagers des constructions*** • • ***Finaliser la ZAC Maison Neuve par l'accueil d'un parc d'activités commerciales au sud de la zone, et prolonger les activités existantes sur le site des Cochets, en mettant à profit la proximité de l'embranchement ferroviaire.*** • ***Conforter les zones ou les sites d'activités existants : La Moinerie, Les Cochets, Maison Neuve, le Petit Paris, le Moulin d'Aulnay, Champcueils, Les Daumones, Rosière, le site du Commissariat de l'Armée de Terre*** • ***Revitaliser les zones d'activités anciennes qui présentent des signes de vétusté : Les Cochets, la Moinerie, les Champcueils… leur redonner de l'attractivité, diversifier l'activité.*** • ***Favoriser la création d'une pépinière d'entreprises*** • ***Créer de nouveaux commerces dans le quartier Clause Bois Badeau autour de la place Fédérico Garcia Lorca et rue du Bois de Châtres.*** • ***Prendre des mesures en faveur du commerce et des services de proximité en centre-ville notamment en confortant le rôle du marché*** • ***Maintenir l'activité artisanale, développer une offre en faveur des artisans qui souhaiteraient se délocaliser ou s'implanter à Brétigny*** • ***Mettre en place les conditions de maintien d'une activité agricole stable et pérenne sur le territoire.***

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD
Environnement/Cadre de vie	• ***Un relief marqué, façonné par le réseau hydrographique : vallée de l'Orge, ru du Blutin*** • ***Une présence de l'eau importante sous différentes formes : vallée, ru, zones humides, noues, bassins et mares…*** • ***Une attention doit être portée à la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement*** • ***L'ensoleillement important pourrait permettre le développement des panneaux solaires, afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables*** • ***Des espaces naturels de qualité (vallée de l'Orge, du Blutin, espaces boisés et agricoles), partie intégrante d'un réseau écologique à plus grande échelle*** • ***Une trame verte et bleue bien développée (parcs et jardins, alignements d'arbres, cœurs d'îlots…), à préserver et à conforter*** • ***Une biodiversité riche, surtout localisée dans les grands espaces naturels*** • ***Des outils de protection des espaces naturels sont mis en place (ENS, PRIF, ZNIEFF)*** • ***Un paysage diversifié, marqué par une alternance d'espaces naturels et urbanisés. Un territoire fortement marqué par les infrastructures de transport.*** • ***Des vues intéressantes qui se dégagent vers l'autre rive de la vallée de l'Orge***	La protection du patrimoine naturel est un enjeu important aussi, l'objectif est de : **Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue :** - le Bois Badeau, le Bois de Beaulieu, les Joncs Marins - Les parcs : parc la Fontaine, parc du Carouge, le bois de Saint Pierre, château de la Garde, - Les mails, les alignements d'arbres - Le bassin du Petit Paris, le bassin du Carouge et leurs abords - L'Orge et ses abords, le Blutin -Les mares et les zones humides - Les grands espaces agricoles : l'Orme Fourmi, Bellevue Carouge, La Moinerie, les Cendrennes, la pointe Sud-est du territoire route de Leudeville - Les jardins remarquables et les grands cœurs d'ilots verts **Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :** Par le choix d'essences végétales favorables à la biodiversité dans les jardins, les clôtures…
Risques et nuisances	• ***La qualité de l'air est bonne, même si elle est impactée au Nord par la présence de la RN 104 et des zones d'activités*** • ***Les nuisances sonores sont importantes, en particulier autour de la RN104, de la voie ferrée et de la RD 19*** • ***La commune est concernée par un risque d'inondation, et de retrait-gonflement des argiles sur les coteaux.*** • ***La commune est relativement préservée des risques technologiques, malgré la présence d'ICPE dans les ZAC Maison Neuve et de la Moinerie, mais elles n'affectent pas les habitations.***	Le PADD prend en compte les risques et les nuisances existants en conservant l'équilibre bâti / non bâti présent sur le territoire mais également en limitant l'augmentation des risques notamment sur les sites de projet identifiés.

	Les enseignements du diagnostic	Les Le PADD enseignements du diagnostic
Ressources en énergies, eau et gestion des déchets	• ***Une eau potable de bonne qualité*** • ***Une volonté de réduire la production de déchets, en sensibilisant le public par des actions de prévention*** • ***Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables***	• ***Une orientation du PADD porte sur la qualité environnementale qui englobe la question des énergies renouvelables, la gestion des ressources en eau.*** **Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :** Par la réalisation de constructions économes en énergie ou faisant une part à l'utilisation des énergies renouvelables : éco quartier Clause Bois Badeau ; choix en faveur d'une architecture bio climatique Pour le parc de logements existant : mesures en faveur de l'isolation thermique ou du développement des énergies renouvelables. Par une gestion écologique des eaux pluviales dans le cadre du règlement d'assainissement fixé par le SIVOA et le Val d'Orge: stockage à la parcelle et réutilisation pour des usages domestiques, infiltration à la parcelle, limitation du débit de fuite et traitement des rejets dans le réseau.

B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1- Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

a- Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit la révision du PLU

- la recherche de l'équilibre global, à l'échelle de la commune, entre requalification urbaine, renouvellement urbain (opérations de taille diverse) et préservation des espaces naturels ou agricoles ;
- le développement et le renforcement de centralité de la commune, particulièrement du centre-ville, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociales, typologie de l'habitat, intergénérationnel), créateur de vie dans les quartiers ;
- l'analyse fine des différents secteurs bâtis et de leurs évolutions, particulièrement dans le centre-ville afin d'en maîtriser les mutations (division parcellaire, densification) et que ces différentes mutations se réalisent dans le cas d'une réflexion d'ensemble et non au « coup par coup » ;
- la réflexion sur le devenir de la partie de la base aérienne située sur le territoire communal dans le cas d'une réflexion à l'échelle intercommunale voie régionale ;
- le renforcement de la prise compte des risques naturels et des nuisances, dans le cadre notamment du plan de prévention des risques d'inondation ;
- la rectification de certains dysfonctionnements observés l'usage dans le PLU en vigueur.

b- Les orientations retenues pour l'avenir du territoire

Le PADD se décline en huit axes :

1- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements: ce choix traduit la volonté communale, d'une part d'apporter une contribution significative à l'effort général de construction demandé par l'Etat et la Région afin de répondre à une demande en logement qui reste soutenue à l'échelle intercommunale et régionale et, d'autre part, de poursuivre les actions engagées pour compléter et diversifier l'offre résidentielle à destination des habitants de Brétigny.

La protection de l'environnement, des paysage et du cadre de vie n'exclut pas de prévoir une certaine croissance car cela est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. La perspective fixée par le PLU porte sur la construction de 2 850 logements à l'horizon 2025, soit sur 13 ans environ 220 logements par an en moyenne, ce qui porterait la population à environ 29 300 habitants.

Les perspectives de construction de logement ont été définies à partir :

- **des données socio-démographiques et du rythme de construction de logements**

Cette hypothèse est fondée sur les données suivantes :

- En 2009, la population est estimée à 23 600 habitants et le parc de logements (résidences principales) à 9 840 logements soit environ 2,4 personnes par logement
- Entre 2012 et 2025, le PLU programme la construction de 2 850 logements supplémentaires, soit environ 220 logements par an, ce qui ferait un parc total de 12 700 logements ; si le taux d'occupation se stabilise à 2,3 personnes par logement, cela fait une population d'environ 29 300 habitants.

- **de l'analyse des potentialités en termes d'implantation des nouveaux programmes dans les zones urbaines existantes, en fonction des opportunités foncières connues, des caractéristiques de chacun des sites, des accès, et des impacts en terme d'augmentation des déplacements notamment routiers, de la surface disponible mobilisable, de la proximité des commerces, des services et équipements, de la proximité de la gare …**

Dans le diagnostic territorial, un recensement exhaustif des sites de projets possibles à l'intérieur des zones urbanisées ainsi que des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines a été effectué. Ce diagnostic a mis en évidence les points suivants :

Les possibilités d'accueil de logements nouveaux à l'intérieur des zones urbanisées sont faibles pour les raisons suivantes :
- Le centre ancien traditionnel est déjà assez dense et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est donc pas envisageable de démolir des constructions anciennes ou construire sur des espaces de jardin en fond de parcelle pour densifier.

- Le centre-ville est dense avec des îlots ayant déjà fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain assez récentes

- Les différents quartiers périphériques correspondent à des formes urbaines structurées, pour certains déjà assez denses, avec un habitat de qualité auquel les habitants sont attachés.

o Toutefois afin de permettre aux zones urbanisées d'évoluer pour conforter les logements existants et accueillir de nouveaux logements, les droits à construire ont été augmentés dans les zones UR par rapport à ce qu'elles étaient dans le PLU actuel, tout en respectant le caractère des quartiers afin de ne pas bouleverser les formes urbaines :

- Un certain nombre de fonds de parcelles ont été rendus constructibles alors qu'ils ne l'étaient pas dans le PLU de 2007.
- Les droits à construire ont été légèrement augmentés : les COS ont été augmentés de 0,05
- Les emprises au sol ont été augmentées de 10 à 20 % selon les zones

- **de l'analyse des réserves foncières disponibles, prévues dans le document d'urbanisme précédent (zone AUD) et de leur pertinence au regard notamment des critères d'économie de la consommation de l'espace**

Une zone d'urbanisation future classées en AUD dans le PLU de 2007 a été urbanisée en partie à ce jour. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation portant sur le projet de l'écoquartier **Clause Bois Badeau**

Le projet d'écoquartier prévoit la construction de 2 200 logements à l'horizon 2025.

- **Des potentialités en diffus dans les faubourgs et les quartiers résidentiels**

Les perspectives de construction de logement dans le diffus sont estimées à 50 logements / an soit entre **650 logements à l'échéance 2025**

Récapitulatif des capacités d'accueil de nouveaux logements à l'horizon 2025 :

Dans les zones urbaines, en diffus : **650 logements**
Dans les zones à urbaniser **: 2 200 logements**

Compte-tenu de ces éléments, les sites choisis et les capacités d'accueil définies dans le PLU sont largement suffisantes pour réaliser les 2 850 logements envisagées à l'horizon 2025.

- **D'un échéancier prévisionnel permettant d'échelonner les nouveaux programmes de construction dans le temps.**

Les programmes de logements réalisés dans le cadre du PLU pourront être échelonnés suivant l'échéancier suivant :

- 1. Les sites dans les secteurs à urbaniser à court/ moyen terme avec en priorité les programmes de constructions dans le cadre de l'écoquartier Clause Bois Badeau
- 2. Les constructions en diffus

L'objectif est également de favoriser la construction de logements sociaux afin de répondre aux besoins, et de respecter les objectifs du PLHI. Cependant, l'objectif est aussi, d'une manière générale, de compléter l'offre en logements en privilégiant les logements qui font le plus défaut aujourd'hui : logements pour jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales…

Au regard des dispositions de l'article L123-12-1 du Code de l'urbanisme, un dispositif de suivi sera mis en place afin d'examiner de quelle manière les objectifs permettant de répondre aux besoins en logements prévus par le PLU sont atteints. Il s'agira notamment d'un tableau de suivi des programmes de logements indiquant à la fois les éléments de calendrier mais aussi de typologie des logements au regard de leur taille et de leur mode financement.

Ces indicateurs permettront l'organisation trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme d'un débat du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

2- Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale : l'objectif est d'améliorer progressivement l'empreinte écologique de Brétigny et d'inscrire le développement de la ville dans une perspective de développement durable. C'est une action qui doit s'inscrire sur le moyen et long terme et qui nécessitera de faire appel à d'autres outils et à d'autres leviers que le PLU. Déjà dans le cadre de la révision ont été renforcées les dispositions prises en faveur de la qualité environnementale comme la protection affirmée des espaces naturels des Joncs Marins, l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la vallée de l'Orge, le classement en zone agricole de la zone de l'Orme Fourmi.

3- Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue: ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les continuités écologiques du territoire en s'inscrivant dans une perspective beaucoup plus large puisque les trames vertes et bleues se prolongent à l'échelle intercommunale sur le territoire du Val d'Orge (SCoT) et à une échelle régionale. Il s'explique aussi par la volonté d'accentuer la protection des paysages et de maintenir la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation, avec en particulier la protection des cœurs d'îlots et des coteaux actuellement occupés par les jardins aux abords du centre-ville traditionnel

4- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire: Ce choix s'explique par la volonté de préserver et de mettre en valeur les éléments de patrimoine qui font partie de la mémoire collective de la ville: le quartier issu du centre ville rural traditionnel de Brétigny qui reste aujourd'hui relativement préservé et les deux anciens hameaux, le patrimoine lié à l'Orge: ponts, moulins, les monuments et les châteaux ainsi que les éléments liés à l'histoire industrielle de la ville: le chemin de fer, l'aviation et l'horticulture

5- Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité : il s'agit d'un choix qui s'appuie sur un certain nombre d'enseignements du diagnostic. Le territoire communal est marqué par de nombreuses coupures liées au passage de grandes infrastructures: les voies ferrées, les infrastructures routières. Il manque de ce fait des liaisons et des porosités entre les quartiers et avec le centre-ville notamment dans le domaine des circulations douces : vélos, piétons ainsi que des espaces confortables et agréables. Pour créer d'avantage de fluidité et adoucir les modes de déplacements, le PADD fixe comme objectifs d'atténuer les coupures et de créer de nouvelles liaisons entre les quartiers et le centre-ville et avec l'espace naturel et de loisirs de la vallée de l'Orge

6- Maintenir un bon niveau d'équipements accessibles au plus grand nombre : le diagnostic montre qu'avec la croissance démographique que Brétigny a connu au cours des 30 dernières années, les besoins en équipements se sont fortement accrus notamment dans les domaines scolaires, sportifs, culturels, sociaux et pour l'accueil de la petite enfance. De nombreux équipements on du être réalisés et aujourd'hui certains d'entre eux ont vieillis et mériteraient d'être réhabilités. Par ailleurs de nouveaux besoins apparaissent du fait de l'évolution des modes de vie et de l'augmentation de la part des personnes âgées. Ce constat justifie l'orientation retenu dans le cadre du PADD de maintenir un bon niveau d'équipements à l'ensemble de la population en tenant compte de l'accroissement démographique prévus au cours des dix prochaines années et des évolutions démographiques . Le programme d'équipements publics qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du quartier Clause Bois Badeau apportera une réponse significative à cette orientation du PADD

7- Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal: le diagnostic a mis en évidence le fait que le taux d'emplois sur le territoire du Val d'Orge reste insuffisant par rapport à ce qui est préconisé par le SDRIF et qu'il évolue peu. Or, par rapport au territoire du Val d'Orge, Brétigny figure parmi les communes qui dispose des potentialités les plus fortes pour accueillir de nouvelles entreprises; disponibilités foncières significatives, bonne accessibilité, présence d'équipements de service. Cela se traduit par une forte attractivité de Brétigny pour l'accueil d'entreprises dans des domaines diversifiés. Cette orientation en faveur du développement économique se justifie par la volonté d'améliorer la proximité habitat- emploi, à l'échelle de la commune et du Val d'Orge afin de diminuer les migrations pendulaires en permettant aux nombreux actifs habitant sur le territoire du Val d'Orge d'accéder à un emploi proche de leur lieu de résidence.

8- Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier. Le diagnostic ainsi que les éléments recueillis au cours de la concertation ont fait apparaître le fort attachement des habitants au cadre de vie qui caractérise leur quartier avec le souhait de maintenir un certain équilibre entre le bâti et le non bâti, la présence de la végétation et de cœurs d'îlots verts. Une étude très fine de la morphologie urbaine et paysagère a été réalisée dans le cadre du diagnostic, ce qui a permis de bien mettre en évidence les caractéristiques de chaque quartier en fonction de la densité actuelle, de la taille des parcelles, du pourcentage d'espaces verts. En conséquence, l'orientation retenue dans le PADD est de donner à chaque quartier une possibilité d'évolution du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants (construction nouvelle ou extension modérée) tout en préservant l'équilibre entre le bâti et le végétal auquel les habitants sont attachés.

C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et programmation

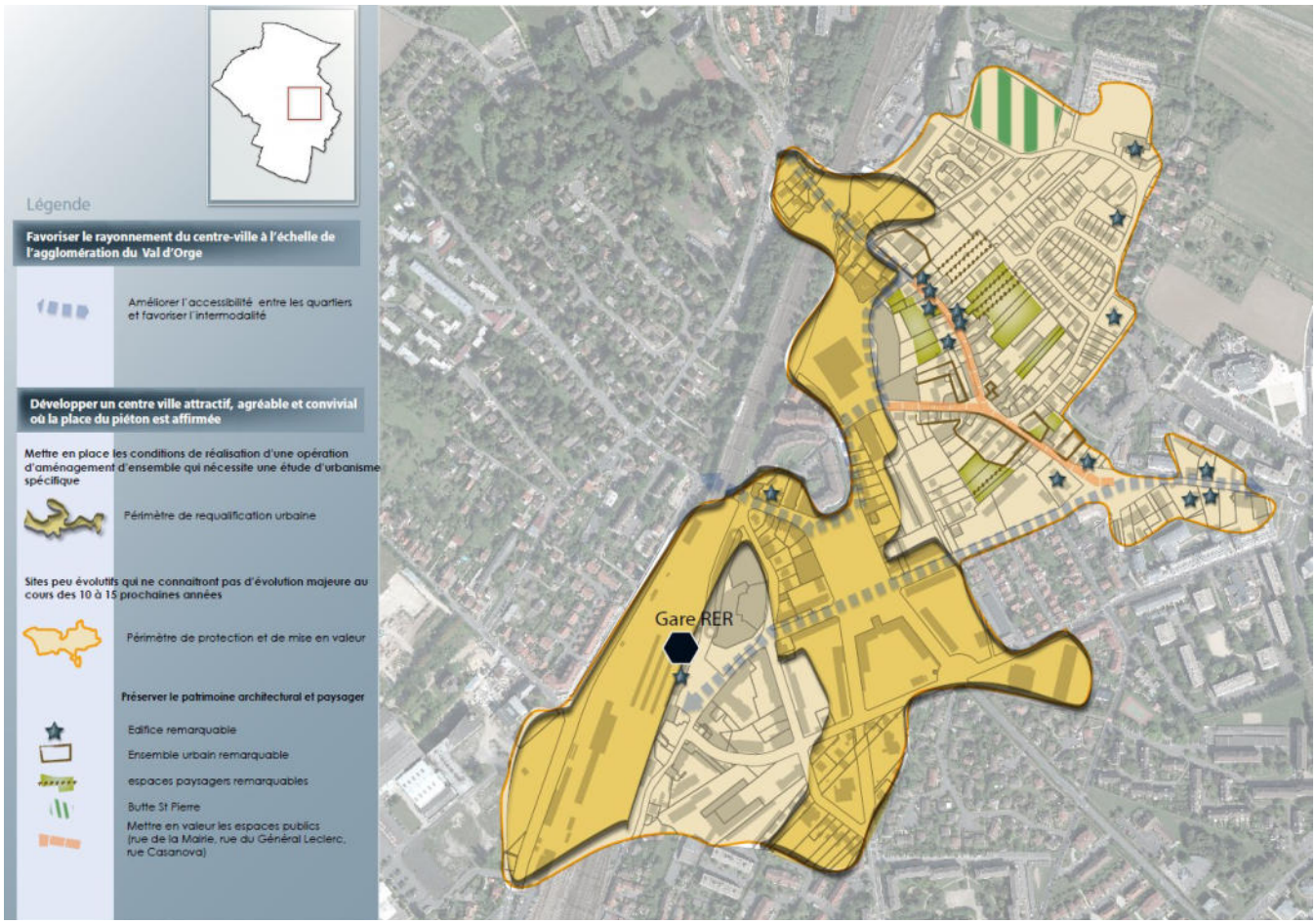
La commune de Brétigny a défini 3 orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à court /moyen terme :

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le centre-ville
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne la vallée de l'Orge
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne l'écoquartier Clause Bois Badeau

Pour chacun de ces trois secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements , en lien avec les constructions existantes.
Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

• 2 nouvelles orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre du PLU 2013

1- La requalification, la mise en valeur et la redynamisation du Centre-Ville



Brétigny ne dispose pas aujourd'hui d'un centre-ville à l'échelle d'une ville de près de 25 000 habitants, et cela d'autant plus qu'il s'agit d'un pôle de centralité qui a vocation à rayonner sur un environnement plus large que le strict territoire communal.

Pour améliorer l'attractivité du Centre-Ville, il est d'abord nécessaire d'améliorer son accessibilité pour les habitants des différents quartiers de Brétigny, pour les actifs qui travaillent dans les zones d'activités périphériques et pour les habitants des communes voisines : accessibilité pour les piétons et pour les automobilistes, création de nouvelles liaisons, amélioration de la signalisation …
Sur l'ensemble du site qui correspond au centre-ville de Brétigny, à la suite d'une étude détaillée de l'existant et des potentialités d'évolution pour l'avenir, deux périmètres ont été délimités, avec pour chacun d'entre eux, une orientation d'aménagement spécifique :

- Un périmètre correspondant aux sites peu évolutifs qui ne devraient pas connaitre pas d'évolution majeure au cours des 10 à 15 prochaines années :

Ces ensembles urbains seront donc conservés selon leur forme urbaine actuelle. Les éléments bâtis ou naturels intéressants sur le plan patrimonial ou paysager seront préservés et mis en valeur. Le règlement du PLU fixera des prescriptions en vue de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine dans le cadre d'opérations de réhabilitation du bâti existant.

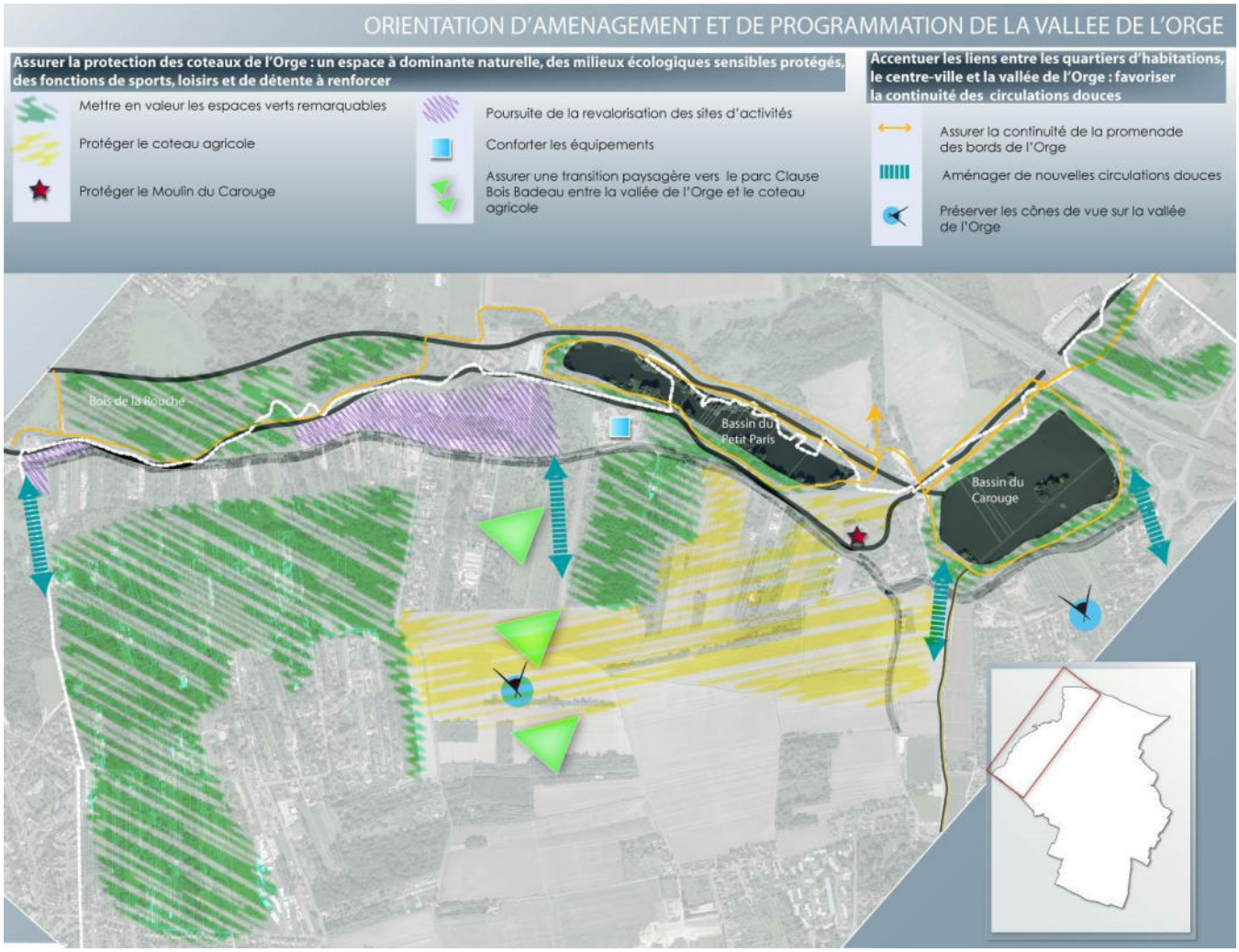
- Un périmètre correspondant à un site évolutif comprenant :

Sur ce périmètre, l'objectif est d'éviter les mutations « au coup par coup », sans vision d'ensemble, mais de mettre en place les conditions de réalisation d'une opération de requalification

La mise en œuvre de ces orientations et leur intégration dans le PLU nécessite la réalisation d'une étude d'urbanisme spécifique
En l'attente de ces éléments et de la validation des résultats de cette étude, il est convenu de mettre en place, dans le cadre de la révision du PLU, un périmètre de constructibilité limitée d'une durée maximale de 5 ans. Ce périmètre sera levé lorsque les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'avenir de cette zone auront été retenues, au plus tard dans un délai de 5 ans.

Evolution par rapport au PLU 2007
Il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui a pour objectif à la fois de préserver l'identité patrimoniale bâtie et paysagère du centre ancien et de mettre en place un périmètre d'attente de projet sur les îlots n'ayant pas l'objet d'opérations de renouvellement urbain afin de définir un projet ambitieux redonnant de l'attractivité au centre-ville de Brétigny

2- La protection et la mise en valeur des coteaux et les berges de l'Orge



Cette orientation dont la mise en œuvre devra se faire en liaison avec l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France et le SIVOA, peut se décliner en six thèmes :

Les coteaux et les berges de l'Orge :

- Un espace à dominante naturelle
- Des milieux écologiques sensibles à protéger
- Un patrimoine bâti à préserver
- Des fonctions de sport de détente et de loisirs à renforcer
- Des liaisons avec les quartiers d'habitation et le centre-ville à développer

Un espace à dominante naturelle à protéger : les emprises agricoles, le Bois de la Rouche, les Joncs Marins. Les quartiers d'habitation existants sont pris en compte mais ils ne devraient connaître qu'une évolution modérée : possibilité d'évolution du bâti existant sans augmentation du nombre d'habitations.

Des milieux écologiques sensibles à protéger : les zones humides, les berges de l'Orge (faune et flore particulières des fonds de vallée et des bords de rivière). La prise en compte, dans le PLU, de prescriptions portant sur la préservation des eaux de l'Orge et du Blutin.

Des fonctions de sport de détente et de loisirs à renforcer : sentiers de promenade, jogging, équitation, poney club

Un patrimoine bâti à préserver : patrimoine lié à la rivière : le pont, le moulin

Des liaisons avec les quartiers d'habitation et le centre-ville à développer

Evolution par rapport au PLU 2007
Il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui a pour objectif la préservation du patrimoine naturel que constitue la vallée de l'Orge.

- **Une orientation d'aménagement et de programmation déjà présente dans le PLU 2007**

3- L'éco quartier Clause Bois Badeau



Le projet Clause-Bois Badeau a été conçu comme un quartier entre la ville et la nature. En effet, l'objectif est d'assurer la continuité écologique entre la vallée de l'Orge et le centre-ville à l'est. Pour la mise en œuvre du projet, la ville a choisi la voie d'un urbanisme public maîtrisé à travers la création de deux Zones d'Aménagement Concerté : les ZAC Sorbiers et Clause-Bois Badeau.

La programmation

L'opération Clause-Bois Badeau va porter une part essentielle de l'effort de construction de logements de la commune de Brétigny-sur-Orge dans les années futures. Pour la période 2010-2025, le programme habitat de l'opération est de 182 600 m² SHON, soit environ 2 400 logements sur 42 hectares. La programmation s'inscrit par ailleurs dans l'objectif du PLH de diversification de l'offre, et ce à plusieurs titres :
• Il permet le maintien du niveau d'offre de logements sociaux à l'échelle communale et communautaire, avec 30% de logements sociaux.
• Il propose une offre de produits d'accession accessible aux jeunes ménages, à proximité des transports en commun, qui constitue l'alternative à une offre orientée plus traditionnellement, sur le Val d'Orge, vers la maison individuelle.

Des équipements situés en périphérie pour favoriser le brassage social
Sont intégrés dans la programmation les équipements publics suivants : une école, un gymnase et un terrain de sport, la maison d'accueil des nouveaux habitants ainsi que le grand parc équipé.

Le parti d'urbanisme retenu

Le parti retenu vise à conjuguer intensité urbaine et espaces de calme. L'organisation de l'animation urbaine s'appuie sur des pôles de centre-ville et de quartier positionnés en périphérie. Le parc central et les jardins de la « mosaïque verte » constituent la face plus calme, interne au quartier.

L'ensemble du quartier s'organise autour de la « mosaïque verte » qui articule les espaces publics et se prolonge dans les jardins privés. Les constructions s'organisent autour de deux aires paysagères : le « centre-ville élargi » constitué de cours et de villas et le « Faubourg du Bois » qui prolonge et réinterprète l'ambiance des Joncs Marins.

Le choix des formes urbaines

La diversité des typologies architecturales permet de combiner du logement individuel diversifié, du logement semi-collectif (maisons superposées, petit collectif) ainsi que du logement collectif.

Une gestion écologique des eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération et du Syndicat intercommunal de la vallée de l'Orge (SIVOA), impose un débit de fuite égal à 1l/s/ha imperméabilisé.
Le projet d'aménagement est conçu selon le principe du « rejet 0 » des eaux pluviales. Or, la nature géologique du sol ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales, de plus, la pente du terrain naturel est très faible (de 1 à 1,5%). Les dispositifs utilisés sont des noues de stockage situées le long des voies et dans le parc.

Evolution par rapport au PLU 2007
Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation déjà présente dans le PLU 2007. La représentation graphique a été retravaillée afin que le projet soit plus compréhensible par la population.

D) Explication au regard des prescriptions supra communales : l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le SCoT, PLD, PLH…

1- L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Justifications de ces objectifs au regard des objectifs de consommation de l'espace et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;

Les orientations définis dans le PADD s'inscrivent dans les objectifs de réduction de consommation de l'espace et de prise en compte des équilibres économiques et démographiques de la manière suivante ;

- réduction de la consommation de l'espace :
    - l'essentiel des sites retenus pour accueillir les projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain sont situés à l'intérieur des zones déjà urbanisées : il s'agit notamment du projet d'éco quartier de Clause Bois Badeau et des différents sites de renouvellement urbain situés dans les zones urbanisées notamment les faubourgs
    - les seules zones d'urbanisations futures programmées dans le cadre du PLU révisé sont :
        1. la zone AU située sur le site de l'ancienne base aérienne qui est un site déjà en partie urbanisée et dont la vocation est d'accueillir un projet de développement économique dans la perspective du rééquilibrage emploi/logement
        2. une petite zone AU à proximité du quartier des Cendrennes réservée pour les besoins des générations futures

La révision du PLU s'inscrit bien dans l'objectif de recentrer les projets d'urbanisations dans les zones déjà urbanisées en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les zone agricoles qui étaient inscrites dans le PLU sont conservées et une zone importante, actuellement cultivée qui était classée en zone à urbaniser, la zone de l'Orme Fourmi est reclassée en zone agricole

- prise en compte des équilibres économiques et démographiques :
    - équilibres économiques : le développement économique constitue un axe essentiel de la révision du PLU, il se traduit concrètement par :
        1. la confortations des zones d'activités existantes et la prise en compte des dispositions destinées à permettre l'achèvement de la zone d'activités Maison Neuve
        2. la délimitation d'une zone spécifique sur l'emprise de l'ancienne base arienne dont la vocation sera d'accueillir un vaste projet de développement économique y compris agricole actuellement à l'étude, en application des décisions prises dans le cadre du CRSD

- équilibres démographiques : ces équilibres seront atteints au travers de la réalisation des programmes de logements prévue dans le quartier Clause Bois Badeau : ce projet permettra de répondre de manière significative à la demande en logement de manière diversifiée avec une programmation de logements de taille et de catégories sociales multiples. Ce nouveau quartier auquel s'ajouteront les différentes possibilités de construire de manière diffuse dans les différents quartiers, permettra de maintenir les équilibres démographiques, et d'apporter une réponse très significative aux besoins en logements

- La mixité sociale : consciente des enjeux de la mixité sociale, la ville affirme, dans le P.A.D.D. et plus largement dans le P.L.U., sa volonté de maintenir l'équilibre actuel en facilitant la construction de logement social (locatif ou en accession) dans le cadre d'opérations mixtes dans les différents quartiers de la ville. Ainsi, le P.L.U. introduit à l'article 2 des différentes zones dans lesquelles sont autorisées les constructions à usage d'habitation l'obligation, pour les opérations comprenant au moins 20 logements, de réaliser au moins 25 % de logements sociaux.

Afin de maîtriser la croissance de la population, de répondre à ses attentes en perpétuelle évolution, tout en préservant la qualité de vie des Brétignolais, le P.L.U. prévoit de développer, dans le cadre du projet d'aménagement des terrains Clause/Bois Badeau, une nouvelle offre de logements (taille, statut..) de qualité, adaptée et intégrée dans son environnement urbain et naturel.

Au regard de ces éléments, **le PLU est conforme à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.**

2- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Orge

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT:

Le Scot fixe un certain nombre d'orientations sur le territoire de Brétigny auquel le PLU y répond de la manière suivante :

Répondre aux besoins des habitants en matière de logement :

- ***Un site potentiel d'accueil de logements est localisé sur le territoire : il s'agit de l'écoquartier Clause Bois Badeau qui est en cours de réalisation.***

Le PADD identifie l'écoquartier Clause Bois Badeau comme un site de projet à vocation principale d'accueil de logements avec la réalisation à terme de 2 400 logements. Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie sur l'écoquartier afin d'encadrer l'aménagement du secteur.

- ***Une évolution douce est préconisée sur les zones urbaines existantes***

Le PADD a pour objectif la préservation des formes urbaines existantes présentent dans les quartiers d'habitat tout en permettant une évolution douce du bâti. Ainsi les règles fixées dans le cadre du règlement traduisent cette orientation.

Un projet de développement économique durable

- ***Favoriser l'activité en centre-ville et aux abords des grands axes, (le centre-ville et la gare sont localisés sur la carte)***

Le PADD identifie les secteurs Centre-ville et Gare comme pôle de développement des commerces de proximité. Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le centre-ville afin de conforter son attractivité en s'appuyant notamment sur les commerces locaux notamment le marché.
Des mesures spécifiques en faveur du commerce ont été mises en place dans le règlement, interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ou octroie de 20% d'emprise supplémentaire à l'intérieur des Périmètres d'Implantation Commerciale (PIC) identifiés sur le document graphique. Le centre-ville, la gare et l'écoquartier Clause Bois Badeau notamment la partie la plus proche de la gare sont classés en PIC.

- ***Conforter les zones d'activités existantes les ZA Maison Neuve- Cochets, Rosières et Champcueils***

Le PADD a pour objectif de conforter l'activité économique et notamment les zones d'activités existantes citées dans le SCoT. Ces zones sont classées en zone à dominante économique sur le document graphique (UI et UZ) et les règles misent en place permettent le maintien et le développement des activités économiques.

Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

- ***Favoriser le maintien des espaces agricoles. Les espaces agricoles actuellement cultivés sur le territoire communal sont représentés.***

Le PADD préconise et identifie la protection des espaces agricoles du territoire de Brétigny. Ces espaces sont classées en zone agricole A dans le document graphique du PLU et les règles imposées dans ces zones permettent le maintien et le développement de l'activité agricole.

- ***La Vallée de l'Orge (zone humide) et ses espaces paysagers sont cartographiés.***

Le PADD préconise la protection de la trame bleue et notamment la vallée de l'Orge, de plus une orientation d'aménagement et de programmation a été définie afin d'affirmer et mettre en place les conditions de préservation de ce secteur naturel remarquable.

- ***Les bois Badeau et de Beaulieu sont identifiés comme espace boisé à protéger***

Le PADD identifie ces espaces boisés en zone naturelle, ils sont classés en zone naturelle Na stricte qui interdit l'implantation des constructions autres que les équipements collectifs ne dénaturant pas l'unité forestière dans laquelle ils sont implantés. Ces bois sont également identifiés en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Favoriser les alternatives à la voiture

- ***Le tracé indicatif de la future rocade Centre-Essonne dont le profil prévoit un TCSP longe le territoire de Brétigny-sur-Orge au Nord***

Le PADD cartographie la liaison Centre-Essonne dans le cadre du développement des modes alternatifs à la voiture. De plus, un emplacement réservé au profit de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge a été mis en place sur le document graphique pour permettre la réalisation de cette liaison en transport en commun.

- ***Améliorer les franchissements de part et d'autre de la voie ferrée : le doublement du Pont du Cinéma a été réalisé et le réaménagement du pôle bus au niveau de la gare est en cours***

Le PADD prend en compte les aménagements qui ont été réalisés et incite à l'amélioration des franchissements sur le territoire. Un emplacement réservé pour la réalisation d'une gare routière au niveau de la gare RER C a été mise en place.

- ***Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des gares du RER C. Un parc de stationnement régional a été réalisé ; des aménagements autour de la gare sont en cours en lien avec le quartier Clause Bois Badeau.***

Le PADD a pour objectif l'amélioration de l'accessibilité et le développement des modes alternatifs à la voiture et notamment les transports en commun.

Renforcer l'offre en équipements

- ***Création d'un troisième département au sein de l'IUT de Brétigny***

Le PADD a pour objectif de conforter les équipements existant dont fait partie l'IUT. De plus, le plan de zonage identifie le secteur de l'IUT comme zone d'équipements collectif US.

Secteurs d'enjeux à long terme

- ***Le site de l'Orme Fourmi est repéré comme secteur d'enjeux à long terme. Dans le cadre des projets d'aménagements futurs et de la réflexion en cours dans le cadre de la révision du SCoT sur l'avenir des terres agricoles au sein de l'agglomération, ce site pourra être conservé en espace agricole.***

Compte-tenu des études mises en place à l'échelle du Scot notamment sur le devenir des espaces agricoles, le site de l'Orme Fourmi est identifié dans le PADD comme zone agricole et protégée dans le PLU en tant que telle avec un classement en zone agricole A.

- ***L'emprise de la base aérienne 217 à l'est du territoire est également identifiée comme secteur d'enjeux. Ces enjeux sont précisés dans le cadre du Contrat de Redynamisation du Site de Défense.***
- ***Les enjeux définis dans le PADD, le zonage et le règlement misent en place sur le site de l'ex base aérienne 217 traduisent les enjeux définis dans le cadre du CRSD avec les différents partenaires à savoir la conservation d'une zone militaire (Neptune), la conservation d'une zone agricole et la création d'une zone d'urbanisation future à long terme à destination d'activités économiques sur une surface de 80 hectares.***

3- Le projet de territoire Essonne 2020 et les Projets d'Intérêt Départemental (PID)

Le PLU est compatible avec le projet de territoire Essonne 2020 et les PID

Le projet départemental « Essonne 2020 » est une vaste démarche prospective et participative approuvée par le Conseil Général le 25 septembre 2007. Il identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tous les territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie des essonniens. Essonne 2020 constitue le socle de référence de l'action départementale et le cadre de coopération avec l'ensemble des acteurs du territoire.
Il a pour objectif de placer l'Essonne au cœur des enjeux régionaux en relevant 3 défis métropolitains :
- créer les conditions de la diversité de l'ascension sociale pour inverser les phénomènes croissants de ségrégations tant sociales que territoriales ;
- relever le défi de la compétition internationale en s'appuyant sur le potentiel d'innovation et de recherche comme levier de développement économique et facteur d'ancrage du tissu industriel ;
- s'affirmer comme "éco département " pilote en valorisant la diversité des cadres de vie, en donnant la priorité aux transports en commun, en promouvant une densification de qualité dans les secteurs bien desservis.

Essonne 2020 vise aussi à créer les conditions de l'égalité et de l'équilibre entre tous les territoires essonniens en s'appuyant sur trois grandes dynamiques territoriales en capacité d'être reconnues à l'échelle régionale. La commune de Brétigny-sur-Orge se situe à l'interface des PID Orge/RN 20 et Evry/Corbeil/ Centre-Essonne dont la dynamique repose sur cinq grands type de défis :

- Développer le rayonnement économique et scientifique métropolitain

Le PADD est compatible avec cette orientation puisqu'il encourage le développement et la confortation des activités économiques sur le territoire. Par ailleurs, à long terme dans le cadre du CRSD une zone d'urbanisation future de 80 hectares sera réalisée sur Brétigny.

- Favoriser la régénération urbaine par l'habitat, une requalification économique et la maîtrise de l'extension urbaine

Dans la continuité des opérations réalisées sur le territoire ces dix dernières années, les nouveaux projets de constructions (activités ou habitat) identifiés dans le PADD sont situés soit en renouvellement urbain sur des sites peu développés ou dégradés (centre-ville, ZA de la Moinerie par exemple) soit sur des sites d'extension ciblés et connus notamment le quartier Clause Bois Badeau ,l'extension de la zone d'activités sur l'emprise sud de la ZAC Maison Neuve ou à long terme sur le site de l'ex base aérienne 217 dans le cadre du CRSD.

- Améliorer la desserte de ce secteur et son fonctionnement avec les principaux pôles d'emplois

Le PLU prévoit une amélioration de la desserte du territoire par la mise en places d'actions sur le réseau routier (création d'une nouvelle voie à l'ouest de la voie ferrée), sur le réseau de transport en commun (gare routière, réalisation de la liaison Centre-Essonne), sur le réseau de circulation douce (aménagements de liaisons existantes, nouvelles liaisons…) Toutes ces actions font l'objet d'emplacements réservés identifiés sur le document graphique.

- Valoriser les atouts résidentiels

Le PLU a pour objectif de valoriser le patrimoine urbain existant et de préserver la qualité du cadre de vie notamment en conservant les atouts des quartiers résidentiels présents sur la ville.

4- Le Plan Local de Déplacements du Val d'Orge

Le PLU est compatible avec le PLD.

Le PLD est la déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France au niveau des regroupements de communes.
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements, approuvé le 14 décembre 2005 par le conseil communautaire. Il s'agissait de mettre en place de nombreuses actions à court, moyen et long termes à travers 4 objectifs :

- rendre plus attractifs et plus performants les transports en commun ;
- développer l'usage de la marche et du vélo en partageant mieux l'espace public ;
- aménager et réglementer la voirie,
- impliquer l'ensemble des acteurs dans la mise en œuvre du PLD.

Plus précisément, les actions prévues dans le PLD ont pour objectif :

- de rendre plus attractifs et plus performants les transports collectifs routiers en clarifiant et en améliorant l'offre. Le PLD doit permettre de faciliter les déplacements en bus à l'intérieur du Val d'Orge mais aussi les échanges avec les pôles d'emplois internes (ZAE le long de la Francilienne notamment) et voisins (Evry, Orly…) à la fois pour faciliter la mobilité des ménages qui ne disposent pas de voiture et pour inciter au report modal depuis la voiture particulière .

Le PADD encourage le développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et intègre notamment l'étude de déplacement routier envisagé entre les RER C et D dans le cadre du contrat de redynamisation du site de la Défense (CRSD) sur la base aérienne 217 en vue d'une meilleure desserte des futures zones d'activités économiques.

- de donner une place plus importante aux cyclistes et aux piétons dont les déplacements sont pénalisés par l'aménagement et l'occupation des espaces publics (trottoirs trop étroits, voitures stationnées sur les trottoirs, aménagements ne tenant pas compte des personnes à mobilité réduite…).

Une orientation du PADD a pour objet le développement du réseau de circulations douces, par ailleurs l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le centre-ville a justement pour ambition de donner plus de place aux piétons.

- Une nouvelle liaison routière est prévue pour relier la RD 152 à la RD 133 afin de faciliter les déplacements nord-sud au sein de la ville et plus globalement du territoire du Val d'Orge.

Le PADD reprend le tracé de cette nouvelle liaison et un emplacement réservé a été défini pour faciliter sa réalisation.

5- Le Plan Local de l'Habitat du Val d'Orge

Le PLU est compatible avec le PLH

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'application depuis 2012. Il définit des actions en faveur de l'habitat et du logement sur 6 années, c'est-à-dire jusqu'en 2018.
Le PLH met en avant un niveau de construction potentiel – pour la période 2012-2018 – supérieur à celui de la période précédente (2006-2012). Les relevés effectués auprès des communes du Val d'Orge ont permis d'évaluer à près de 4 350 logements les potentiels de construction à l'horizon du PLH, sans prise en compte des constructions dans le diffus. A l'échelle de la communauté d'agglomération, ces potentiels devraient ainsi permettre d'atteindre un rythme de construction de 728 logements par an à l'échelle du Val d'Orge.

Le PLH fixe un potentiel de 1 472 logements constructibles à l'horizon du PLH sur le territoire de Brétigny Ce potentiel prend en compte l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau, qui constitue à l'horizon du PLH le plus important programme de logements du Val d'Orge (1 375 logements).

Le PADD prévoit la réalisation de 2 200 logements sur le site de la ZAC Clause Bois Badeau et 650 logements dans le diffus à l'horizon 2025.

6- Le SDAGE (2009) et le SAGE Orge Yvette,

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
7 - gérer la rareté de la ressource en eau
8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette
La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et entré en révision en 2010, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Les objectifs principaux sont :
- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

Le SAGE identifie des éléments naturels à préserver dans le cadre du PLU : une zone humide de fond de vallée à protéger : le bassin du Carouge.

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal notamment dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la protection des zones humides par la mise en place des orientations suivantes :

- la protection du bassin du Carouge et des parties naturelles de la vallée de l'Orge en les classant en zone naturelle N sur le document graphique
- la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue de conforter la protection de la vallée de l'Orge
- la protection des zones humides en les classant en zone naturelle N ou en espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, notamment le Blutin
- l'identification de zones rouges et bleues du Plan d'Exposition des Risques d'Inondation (PERI) sur le document graphique avec un rappel dans le règlement du PLU indiquant les restrictions d'occupation du sol liées à la prévention du risque inondation
- la mise en place d'un débit de fuite conforme aux prescriptions du SIVOA de 1l/s/hectare dans les articles 4 de toutes les zones du règlement.

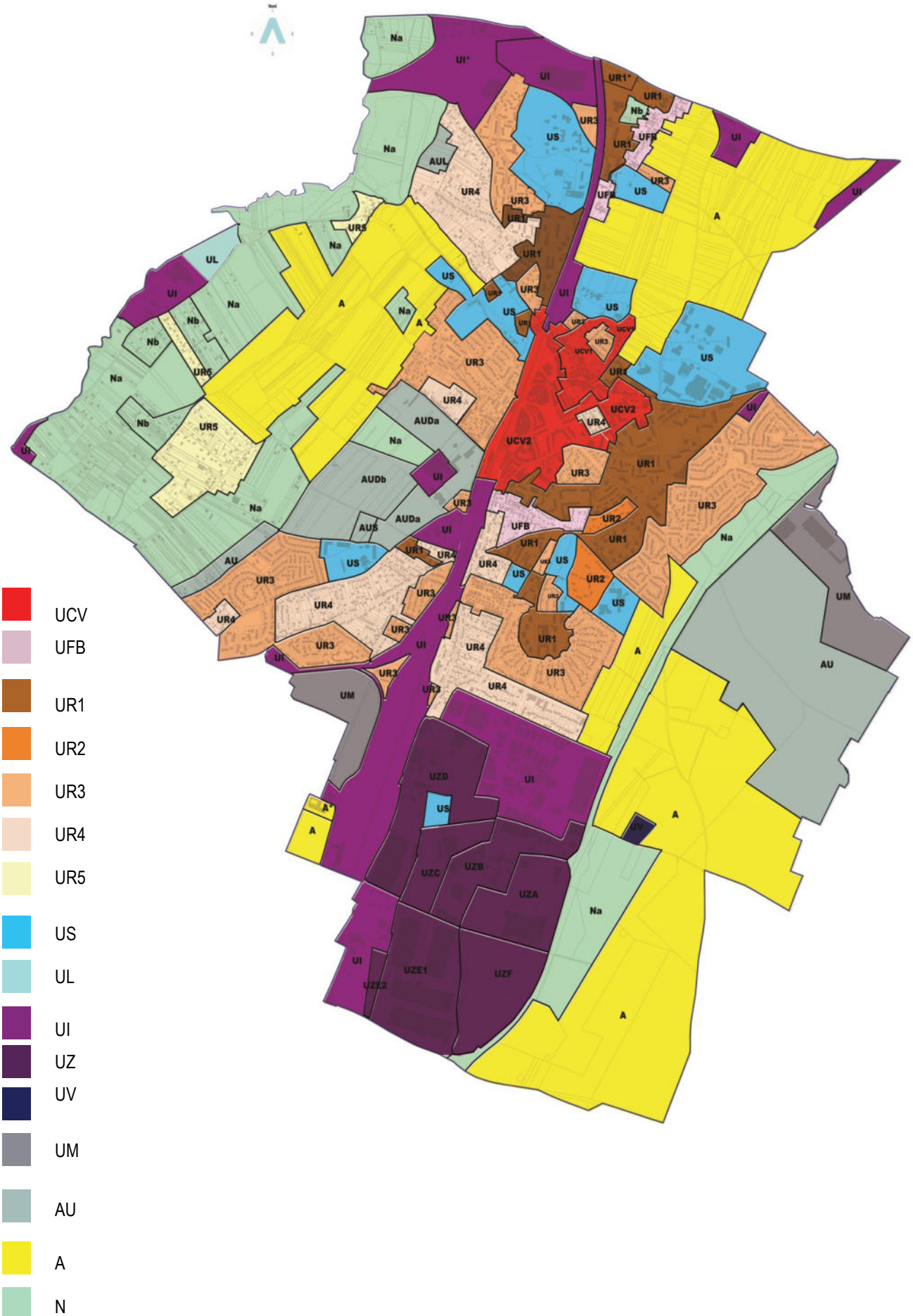
II – LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A) Motifs de la délimitation des zones

Présentation des zones du PLU

Nomenclature des zones	
UCV	Cette zone correspond au centre-ville de Brétigny, à la fois sur la partie ancienne du centre (UCV1) et la partie la plus récente en lien avec la gare RER (UCV2). Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat mais également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la mise en valeur du tissu urbain (commerces et services dans le périmètre d'implantation commerciale - P.I.C - , activités artisanales, équipements publics et privés). Cette zone comprend aussi des immeubles d'habitat collectif.
UFB	Cette zone correspond au tissu de faubourg ancien situé dans les quartiers Rosières et Cossigny.
UI	Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère commercial, tertiaire, artisanal mais aussi industriel et des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités économique y sera autorisé. Un secteur UI* au nord du territoire interdit l'industrie et les entrepôts.
UL	Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs et des constructions à touristique et loisirs. Ces constructions devront respecter et mettre en valeur l'environnement et la protection des sites et des paysages, notamment la vallée de l'Orge.
UM	Cette zone correspond aux emprises de la BA 217 indispensable au fonctionnement des services du Ministère de la Défense (zone Neptune) ainsi qu'aux terrains de la caserne « intendant général Blanquart de Bailleul »
UR	La zone UR correspond aux différents quartiers d'habitation existants qui n'ont pas vocation à connaitre d'évolution importante au cours des années à venir. L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants qui souhaitent aménager ou étendre leur habitation, tout en préservant la qualité de vie et notamment l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. L'habitat y est, généralement, constitué de résidences d'habitat collectif (UR1 et UR2) de pavillons de type maisons de ville (UR3) ou maisons individuelles en continuité (UR4 et UR5). Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment logements, restent possibles. Un secteur UR1 * permet l'accueil de caravanes.
US	Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
UV	Cette zone est destinée à recevoir l'aire d'accueil pour les gens du voyage existante.
UZ	Cette zone correspond à la ZAC Maison Neuve.
AU	La zone AU est une zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Pour l'instant elle est « gelée » donc inconstructible. Elle devra faire l'objet d'un projet d'aménagement qui tienne compte des besoins en équipements induits par l'urbanisation envisagée et qui intègre des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Le Conseil Municipal décidera, lorsqu'il le jugera opportun, d'ouvrir la zone à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU.
AUD	La zone AUD est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Seront privilégiés les logements, éventuellement accompagnés d'équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces, bureaux, hôtels, etc… Cette zone est composée de deux secteurs AUDa et AUDb correspondant à la traduction réglementaire pour permettre la réalisation de l'écoquartier Clause Bois Badeau Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.
AUL	La zone AUL est destinée à être ouverte à l'urbanisation et est réservée à des aménagements ou constructions à vocation de loisirs, tourisme, éducation, sports, santé,…, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux service publics ou d'intérêt collectif. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.
AUS	Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation et est réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à dominante sportive. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

N	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. En conséquence la construction y est interdite, seules les installations destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées. Le secteur Na correspond au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles ainsi qu'aux bords de l'Orge, aux Cendrennes, et à divers espaces boisés protégés de grande qualité, notamment dans le secteur Clause Bois Badeau. Les constructions y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur de la forêt régionale et des bords de l'Orge. Les infrastructures nationales, départementales et communales y sont, cependant, admises sous réserve d'une insertion paysagère de qualité. Dans le secteur Nb, des aménagements limités des constructions existantes pourront y être admis, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
A	La zone A correspond aux zones agricoles à protéger afin de favoriser la confortation et le développement de l'activité agricole. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages. Un secteur spécifique dans la zone A : Au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme, un secteur A* correspond aux constructions à vocation agricole ou habitat qui peuvent évoluer vers une autres destination (hébergement hôtelier, restauration)


UCV
UFB
UR1
UR2
UR3
UR4
UR5
US
UL
UI
UZ
UV
UM
AU
A
N

Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique	
Orientations du PADD et des OAP	**Traduction sur le plan de zonage**
Philosophie générale du PADD	
- Pour les dix prochaines années l'objectif principal est d'accompagner la réalisation du quartier Clause Bois Badeau qui constitue le projet majeur des années à venir - OAP Clause Bois Badeau	**Mise en place :** **- d'un zonage spécifique AUD avec deux sous-secteurs AUDa et AUDb.** **- de secteurs de hauteurs spécifiques H1 et H2** **- d'un périmètre d'intervention commercial** **- d'une zone naturelle N sur le parc Clause** **- d'une zone AUS pour la réalisation d'un équipement sportif** **Conformément aux principes d'aménagement de l'OAP sur le secteur qui traduisent le projet de l'écoquartier en cours de construction.**
Le parti retenu est de répondre aux besoins actuels et futurs, notamment aux besoins en logements et en équipements, en poursuivant les projets engagés de renouvellement urbain (Clause Bois Badeau) ou de requalification urbaine (centre-ville) et, en parallèle d'affirmer la protection des zones agricoles ou naturelles. - OAP Clause Bois Badeau - OAP Centre-ville - OAP Vallée de l'Orge	**Identification :** **- de zones UR résidentielles à vocation principale d'habitat** **- de zones US et UL à vocation d'équipement scollectifs** **- d'une zone AUD pour la réalisation de l'écoquartier Clause Bois Badeau** **- d'une zone UCV pour la prise en compte du centre-ville avec 2 secteurs : UCV1 sur la partie ancienne patrimoniale et UCV2 sur la partie plus contemporaine en direction de la gare** **- de zones agricoles A et de zones naturelles N** **- d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme** **- d'espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme**
Terminer la ZAC Maison Neuve en poursuivant les actions en faveur de l'accueil de nouvelles activités économiques	**Mise en place d'une zone UZ (ZAC Maison Neuve) divisée en 7 secteurs.**
Mettre en place les conditions optimales d'évolution du site de l'ex base aérienne 217 en partenariat avec les acteurs concernés, en application des orientations du Contrat de Redynamisation du Site de la Défense.	**Classification :** **- en zone UM militaire de la partie conservée pour le plan Neptune** **- en zone AU (à urbaniser) stricte de la partie vouée à recevoir de nouvelles activités économiques y compris des activités agricoles à long terme** **- en zone A agricole, les terrains conservés en agricole**
sont fixés des objectifs d'évolution qualitative à l'intérieur de zones déjà urbanisées qui connaissent aujourd'hui des dysfonctionnements ou qui auraient besoin d'améliorations ou de protections affirmées. Cela ne se traduira pas par un développement important de constructions nouvelles mais plutôt par une amélioration et une mise en valeur du cadre de vie. Ces objectifs d'amélioration qualitative portent notamment sur les sites suivants : - Le centre-ville (OAP centre-ville) - La plupart des quartiers d'habitations individuelles ou collectives - Certaines zones d'activités anciennes qui présentent des signes d'obsolescence.	**Classification :** **- en zone UCV centre-ville** **- en zone UFB faubourg** **- en zone UR résidentielle** **- en zone UI activités économiques** **Mise en place d'un périmètre de constructibilité limitée sur une partie de la zone UCV2. (traduction de l'OAP centre-ville)** **Mise en place d'un périmètre d'implantation commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme** **Mise en place de protection au titre du patrimoine (L.123-1-5 7° du Cu) dans les quartiers**

Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique	
Orientations du PADD et des OAP	**Traduction sur le plan de zonage**
Répondre aux besoins actuels et futurs en logements	
Cette orientation sera traduite concrètement au travers de la réalisation du projet Clause Bois Badeau qui constitue le principal site d'accueil de logements nouveaux au cours des 10 prochaines années. Participer à une large réflexion qui pourrait être engagée à une échelle intercommunale, en liaison avec les partenaires intéressés (l'Etat, la Région, le Département, le Val d'Orge) sur les solutions à mettre en place pour résoudre la situation des gens du voyage installés sur le territoire, en lien avec l'objectif de protection des espaces naturels, notamment de l'espace naturel des Joncs Marins.	**Identification d'une zone spécifique AUD** **Identification :** **- d'une zone UV pour l'aire d'accueil des gens du voyage** **- d'une UR1* pour l'accueil des gens du voyage en zone urbaine (périmètre de la MOUS réalisée récemment)** **- d'une zone naturelle Na stricte pour la protection de l'espace naturel des Joncs Marins.** **- d'espaces boisés classés sur le secteur des Joncs Marins**
Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :	
Par le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture : - Valorisation des circulations douces - Développement de l'intermodalité vélo/train - Promotion de l'autopartage.	**Mises en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'une gare routière, d'un TCSP, de liaisons douces…**
Par le choix d'essences végétales favorables à la biodiversité dans les jardins, les clôtures…	**Identification d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu** **Identification de corridor écologique au titre de l'article R.123-11i du Cu**
Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue	
- le Bois Badeau, le Bois de Beaulieu, les Joncs Marins - Les parcs : parc la Fontaine, parc du Carouge, le bois de Saint Pierre, château de la Garde, - Les mails, les alignements d'arbres - Le bassin du Petit Paris, le bassin du Carouge et leurs abords - L'Orge et ses abords, le Blutin - Les grands espaces agricoles : l'Orme Fourmi, Bellevue Carouge, La Moinerie, les Cendrennes, la pointe Sud-est du territoire route de Leudeville - Les jardins remarquables et les grands cœurs d'ilots verts	**Identification :** **- en zone naturelle N** **- en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Cu** **- en espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu** **- alignement d'arbres au titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu** **- espaces de fond de parcelle protégé titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu** **- en corridor écologique au titre de l'article R.123-11i du Cu**
Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire	
- Les monuments : Eglise Saint Pierre, les châteaux - Le patrimoine lié à l'Orge : moulins, ponts… - Les demeures et les grandes villas - Les maisons et ensembles remarquables, notamment la cité jardin Georges Charles Burger - Les monuments emblématiques : mairie, gare, écoles - Dans le centre-ville et les hameaux, le tracé des anciennes voies et les espaces publics	**Identification d'éléments bâtis remarquable ou d'ensemble urbain remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu**
Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité :	
- Poursuivre l'action en faveur de l'amélioration des franchissements de la voie ferrée - Créer une nouvelle voie de liaison et de désenclavement entre le quartier Clause Bois Badeau et l'accès à la Francilienne. - Développer et relier les itinéraires piétons et/ou vélo pour les déplacements de proximité et l'accès à la gare	**Mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme**

Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique	
Orientations du PADD et des OAP	**Traduction sur le plan de zonage**
Maintenir un bon niveau d'équipements accessibles au plus grand nombre	
- Conforter le pôle d'équipements Henri Douard/Albert Camus et poursuivre l'effort de réhabilitation et de modernisation des équipements existants : écoles… - Rééquilibrer la répartition géographique avec la création de nouveaux équipements à l'ouest de la voie ferrée. Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau accueillir un programme complets d'équipements publics (groupe scolaire, maison du projet, équipements sportifs) ainsi qu'une médiathèque communautaire sur la place Fédérico Garcia Lorca - Réhabiliter et réaménager deux grands domaines présents sur le territoire communal afin d'ouvrir les parcs au public et d'accueillir des fonctions d'équipements collectifs : Château de Rosière et Château de la Garde. - Accompagner le transfert et l'extension du Centre de Formation à l'Apprentissage des Métiers du Bâtiment sur le site de Maison-Neuve.	**Identification de zones UL, US, AUS et AUL à destination d'équipements collectifs.** **Mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme**
Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal	
- Dans le cadre défini par le Contrat de Redynamisation du site de la Défense, développer l'activité économique sur le site de l'ancienne Base Aérienne 217, - Finaliser la ZAC Maison Neuve par l'accueil d'un parc d'activités commerciales au sud de la zone, et prolonger les activités existantes sur le site des Cochets, en mettant à profit la proximité de l'embranchement ferroviaire. - Conforter les zones ou les sites d'activités existants : La Moinerie, Les Cochets, Maison Neuve, le Petit Paris, le Moulin d'Aulnay, Champcueils, Les Daumones, Rosière, le site du Commissariat de l'Armée de Terre - Revitaliser les zones d'activités anciennes qui présentent des signes de vétusté : Les Cochets, la Moinerie, les Champcueils… leur redonner de l'attractivité, diversifier l'activité. - Favoriser la création d'une pépinière d'entreprises - Créer de nouveaux commerces dans le quartier Clause Bois Badeau autour de la place Fédérico Garcia Lorca et rue du Bois de Châtres. - Prendre des mesures en faveur du commerce et des services de proximité en centre-ville notamment en confortant le rôle du marché - Maintenir l'activité artisanale, développer une offre en faveur des artisans qui souhaiteraient se délocaliser ou s'implanter à Brétigny - Mettre en place les conditions de maintien d'une activité agricole stable et pérenne sur le territoire.	**Classement :** **- en zone UCV centre-ville** **- en zone UI activités économiques** **- en zone UZ ZAC Maison Neuve** **- en zone AU sur l'ex BA 217** **- En zone A agricole sur les espaces cultivés** **Mise en place de périmètres d'implantation commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme**

Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique	
Orientations du PADD et des OAP	**Traduction sur le plan de zonage**
Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier :	
- Quartiers d'habitations collectives (grande partie du Centre-Ville, Clause Bois Badeau, La Fontaine) : protéger les espaces verts, les arbres, permettre la réhabilitation des immeubles existants en vue de l'amélioration de la qualité esthétique et environnementale - Pour les quartiers d'habitations individuelles denses et structurés (les 80 Arpents, Bois Vétille, Les Cendrennes) : permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines existantes - Pour les quartiers d'habitat diffus dans un environnement urbain affirmé (Léon Blum, les Glaises, Bois de Châtres…) et les quartiers de faubourgs, l'orientation retenue est de protéger les caractéristiques de chaque quartier en particulier de maintenir les gabarits et l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers pavillonnaires. Les possibilités d'évolution pourront se faire: o Soit sous forme de constructions individuelles sur des parcelles peu occupées o Soit sous forme d'opérations d'ensemble sur des sites mutables. - Pour les quartiers d'habitat diffus péri urbains (les Joncs Marins) dans un environnement ou un paysage de qualité éloigné du centre ville et des équipements : évolution douce tout affirmant la protection des espaces naturels.	**Délimitation de zone :** **- UCV centre-ville** **- UFB faubourg traditionnel** **- UR résidentielle avec 5 secteurs définis en fonction de la densité , du rapport bâti /non bâti , des caractéristiques et de l'implantation du bâti.** **UR 1 : à dominante d'habitat collectif** **UR 2 : à dominante d'habitat groupé** **UR 3 : à dominante d'habitat individuel constitué par opération d'ensemble** **UR 4 et UR 5 : à dominante d'habitat individuel implanté de manière diffuse**

Explication de la délimitation des zones

La délimitation des zones naturelles N



La **zone N** a été délimitée de manière à couvrir :

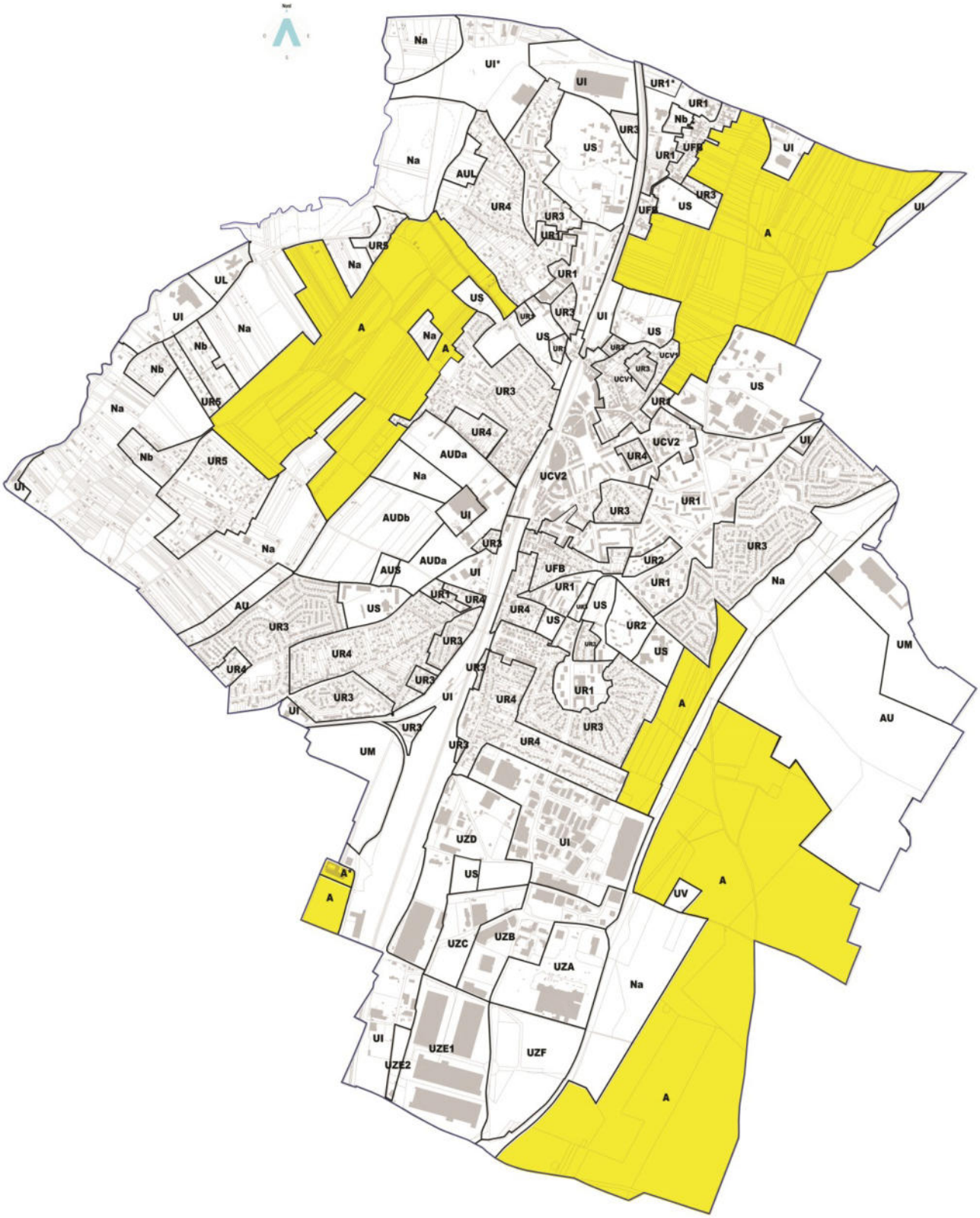
- les Joncs Marins, les bois de Beaulieu, Badeau, la partie haute des Cendrennes,
- les zones inondables de l'Orge, les Bassins du Carouge et du Petit Paris
- les coteaux boisés, des resserres (bois de Bellevue…) dans les entités agricoles
- le futur parc Clause
- les aménagements paysagers des Ardrets, Pré de la Noue

Sont simplement définis dans cette vaste zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Sont ainsi délimités :

- Le secteur Na correspond au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles (ENS) ainsi qu'aux bords de l'Orge, aux Cendrennes, et à divers espaces boisés protégés de grande qualité, notamment dans le secteur Clause Bois Badeau. Les constructions y sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur de la forêt régionale et des bords de l'Orge. Les infrastructures nationales, départementales et communales y sont, cependant, admises sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

- Le secteur Nb, des aménagements limités des constructions existantes pourront être admis, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

La délimitation des zones agricoles A



La **zone A** a été délimitée en concertation avec les agriculteurs, de manière à couvrir les grandes entités agricoles recensées sur le territoire, notamment la partie sud de l'ex base aérienne 217 et le sud-est de la RD 19, le plateau Bellevue, Carouge, l'Orme Fourmi.
- un secteur A*a été défini à la demande de l'agriculteur sur la ferme des Cochets repéré au titre du patrimoine pour permettre le changement d'affectation de constructions à usage agricole ou habitat liées à l'exploitation agricole vers l'hébergement hôtelier restaurant, bureaux ou activité artisanale au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

Les quartiers d'habitat



La délimitation des zones d'habitat reprend de manière générale les périmètres des zones du PLU de 2007. L'intitulé des zones a changé pour permettre une meilleure visibilité et lisibilité des zones. Quelques adaptations ont été réalisées afin de corriger des erreurs de tracé ou mettre en adéquation les périmètres avec les formes urbaines présentes dans les quartiers, ainsi ont été définis:

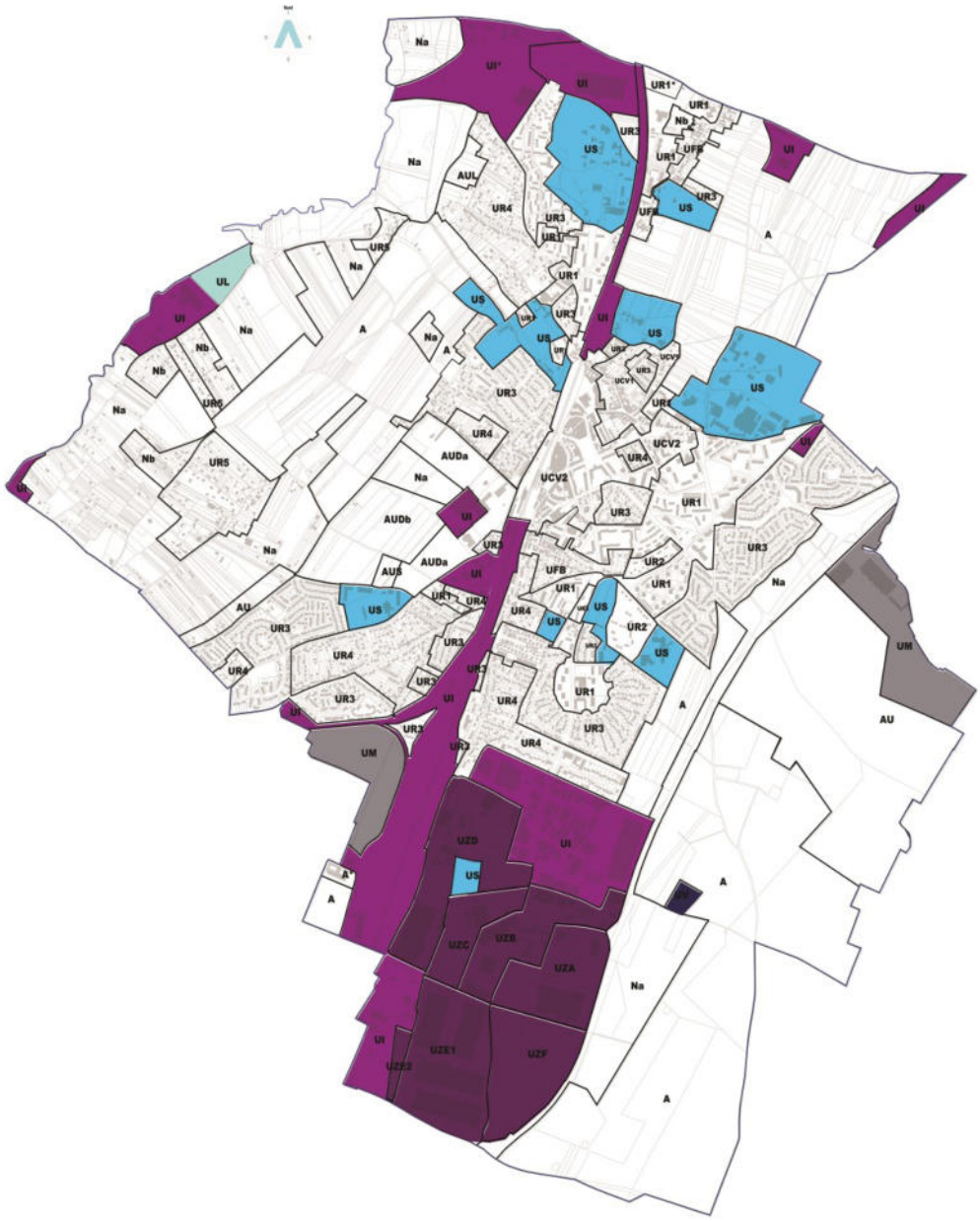
- La zone **UCV1** (centre-ville) qui correspond au périmètre du tissu ancien du centre-ville
- La zone **UCV 2** (centre-ville) qui correspond au périmètre de l'ancienne zone UA comprenant les opérations urbaines récentes réalisées autour de la gare et du marché

- La **zone UFB** (faubourg) spécifique au tissu mixte ancien de faubourg de part et d'autre du boulevard Salvador Allende et la rue de Cossigny.

- Une meilleure visibilité des zones d'habitat par la création d'une **zone UR** (résidentielle) correspondant aux quartiers d'habitat (anciennes zones UG, UJ et UH du PLU de 2007)
    - 5 secteurs ont été délimités en fonction de la densité des formes du bâti existant ou à venir dans le cadre d'un renouvellement urbain, des caractéristiques du bâti, de la proportion bâtie / non bâtie et des spécificités en terme d'implantation sur la parcelle, d'implantation en lisière de bois ou en bordure de l'Orge, des spécificités parcellaires également…
    - Une gradation en fonction de la densité des quartiers est instituée du plus dense au moins dense (la zone UR 1 correspondant au tissu le plus dense à UR 5 correspondant à la densité la moins importante dans les quartiers résidentiels)

.

Les autres zones urbaines



La délimitation des autres zones urbaines reprend également de manière générale les périmètres des zones du PLU de 2007. L'intitulé des zones a changé pour permettre une meilleure visibilité et lisibilité des zones. Quelques adaptations ont été réalisées afin de corriger des erreurs de tracé ou mettre en adéquation les périmètres avec la fonction principale de la zone, ainsi ont été définis:

- La **zone UI**, elle correspond aux zones d'activités présentes sur le territoire à savoir les zones d'activités de La Moinerie, les Champcueils, l'ex ZAC Francilienne Le Lac, Le Petit Paris et également à l'emprise ferroviaire. La délimitation des zones reprend globalement celle des zones UI et en partie des zones AUI du PLU de 2007, toutefois quelques ajustements ont été apportés pour tenir des compte des activités existantes et des projets prévus dans le PADD en terme de développement économique. Un secteur UI* autorise le commerce à l'intérieur du Périmètre d'Implantation Commerciale au niveau du Décathlon au nord-ouest du territoire.

- La **zone US** correspond aux équipements collectifs de la ville, cette zone existait déjà dans le PLU de 2007. Les périmètres des zones US ont été ajustés afin de tenir compte de l'implantation des équipements implantés depuis 2007 et des projets programmés dans le PADD notamment le déplacement du CFA, un équipement sportif sur le quartier Clause Bois Badeau, des projets d'équipements dans les châteaux de Rosières et de La Garde...

- La **zone UL** correspond à l'ancienne zone AUL du PLU de 2007 sur l'emprise du centre pour autistes La Chalouette située en bordure de l'Orge. Ce terrain ayant été équipé, la classification en zone urbaine est plus adéquate.

- La **zone UM** correspond aux emprises militaires de l'ex base aérienne 217 (plan Neptune) et en limite de St Germain les Arpajon aux terrains de la caserne « intendant général Blanquart de Bailleul »appartenant à l'Armée de terre.

- La **zone UV** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire comporte 40 emplacements. La délimitation de la zone n'a pas évolué par rapport au PLU de 2007.

- La **zone UZ** correspond à la zone d'activités ZAC Maison Neuve située au sud du territoire. Elle est divisée en 7 secteurs orientés sur l'accueil d'activités commerciales et logistiques. La délimitation de la zone n'a pas évoluée par rapport au PLU de 2007.

Les zones à urbaniser



- La **zone AU**, elle correspond :
  - à l'emprise de l'ex BA 217 destinée à accueillir à long terme dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de nouvelles activités économiques y compris des activités agricoles. Le tracé correspond aux 80 hectares définis dans le cadre du CRSD (80 hectares).
  - à la partie nord des Cendrennes ouverte à l'urbanisation à long terme pour répondre au besoin des générations futures conformément au PADD. Sa délimitation reprend celui de la zone AUDc du PLU de 2007.

- La **zone AUD,** elle correspond au quartier Clause Bois Badeau. 2 secteurs ont définis, AUDa et AUDb conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation. La délimitation de la zone reprend celle de la modification n°2 du PLU de 2007.

- La **zone AUL** correspond à un secteur situé à l'est du bassin de Carouge afin d'accueillir un projet d'équipement touristique et de loisirs. Sa délimitation a été réduite par rapport au PLU de 2007, elle ne comprend que les terrains non urbanisés et non équipés existants à ce jour.

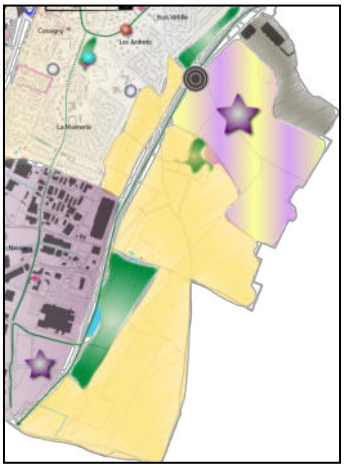
- La **zone AUS** est localisée dans le secteur Clause Bois Badeau, à proximité du stade Robert Barran. Elle permettra d'accueillir un équipement sportif conformément au PADD et à l'orientation d'aménagement et de programmation sur Clause Bois Badeau. Sa délimitation a un peu évoluée conformément au projet d'aménagement en cours sur le secteur.

Les évolutions par rapport au précédent PLU en terme de zonage

Par rapport au PLU précèdent, la révision n'apporte que des changements de faible importance à la délimitation des zones. Ces évolutions sont présentées ci-après.

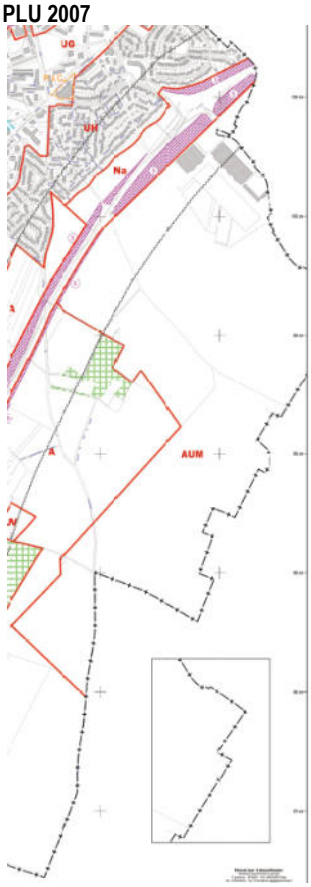
L'ex base aérienne 217

Une traduction du PADD conformément aux prescriptions du CRSD.

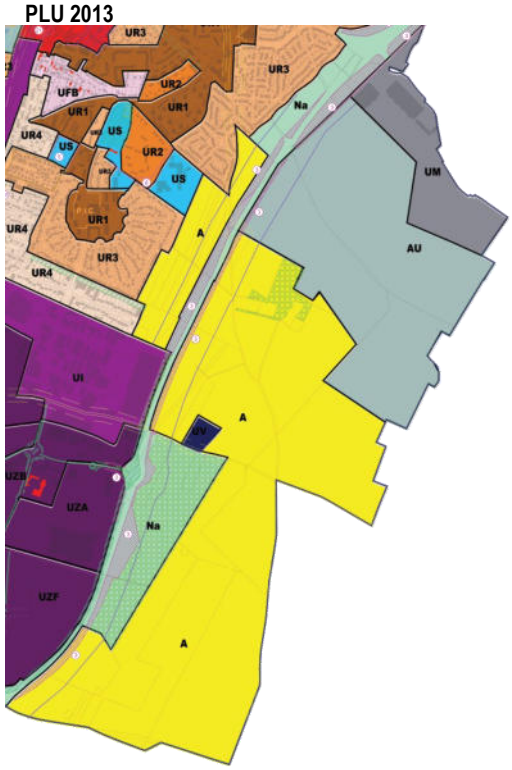


Extrait du PADD

PLU 2007



PLU 2013



Evolution par rapport au PLU de 2007

L'évolution prend en compte les orientations du Contrat de redynamisation (CRSD) avec :

- *la suppression de la zone à urbaniser AUM*
- *la création :*
  - *d'une zone à urbaniser à long terme (AU) de 80 ha*
  - *d'une zone militaire (UM) Plan Neptune de 21,5 ha*
- *l'extension de la zone agricole (A) de 32,6 ha*

L'Orme Fourmi

Une traduction du PADD et une volonté intercommunale concernant la protection des zones agricoles dans le territoire du Val d'Orge.

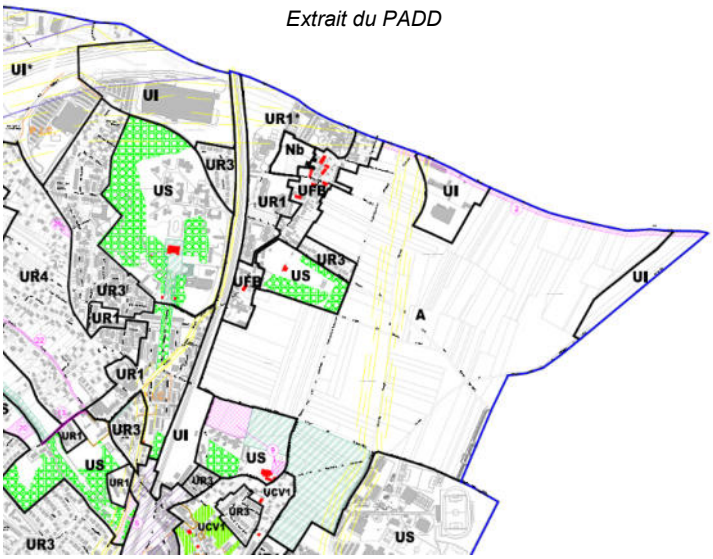


Extrait du PADD

PLU 2007



PLU 2013

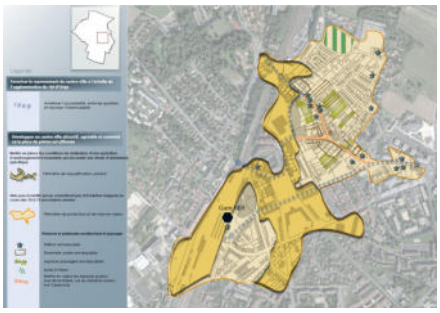


Evolution par rapport au PLU de 2007

- *la suppression de la zone à urbaniser AU*
- *le reclassement en zone agricole A (86,4 ha)*
- *la suppression des zones AUI puisqu'elles ont été réalisées et équipées. Sur le secteur en limite avec la commune du Plessis-Pâté, une partie a été reclassée en agricole.*

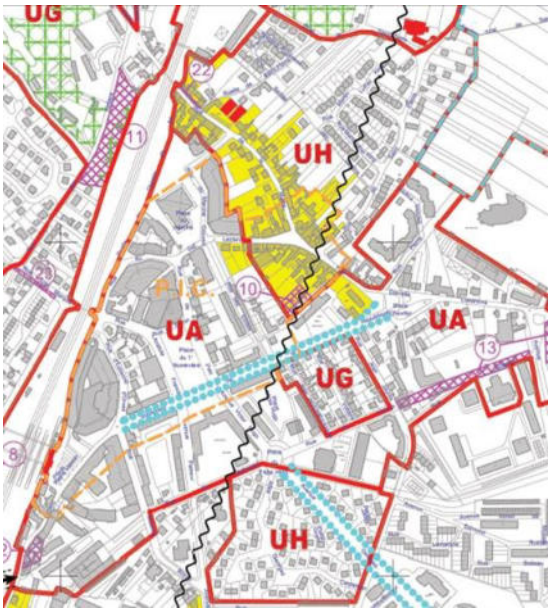
Le Centre-Ville

Une traduction de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du centre-ville avec 2 objectifs principaux :
- la mise en place d'un périmètre d'attente en vue de l'élaboration d'un projet ambitieux d'amélioration du centre-ville
- le renforcement de la protection du patrimoine bâti et paysager

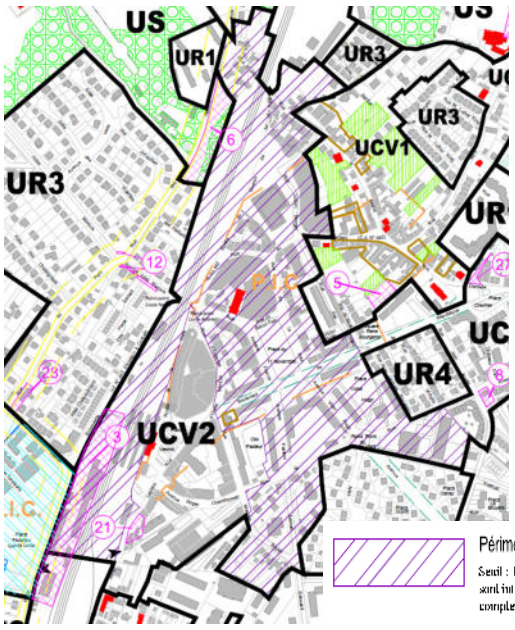


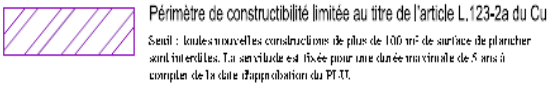
Extrait de l'OAP Centre-ville

PLU 2007

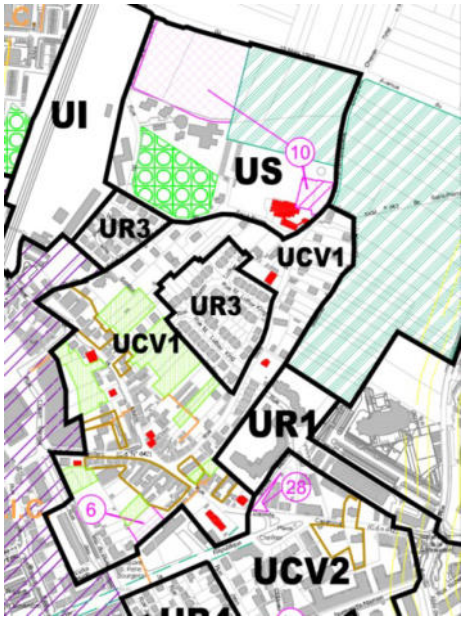


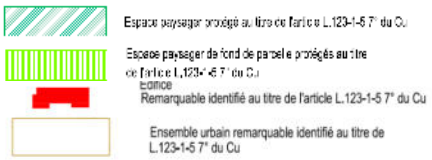
PLU 2013











Evolution par rapport au PLU de 2007

- *La création d'une zone centre-ville (UCV) avec 2 sous-secteurs :*
  - UCV1 correspond au centre ancien
  - UCV2 correspondant aux opérations récentes réalisées dans le centre-ville
- *La mise en place d'un périmètre de constructibilité limitée d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU avec un seuil maximal pour les nouvelles constructions fixé à 100 m² de surface de plancher*
- *Une précision et des compléments apportés au repérage des éléments de patrimoine remarquable architecturale, urbain et paysager au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme*

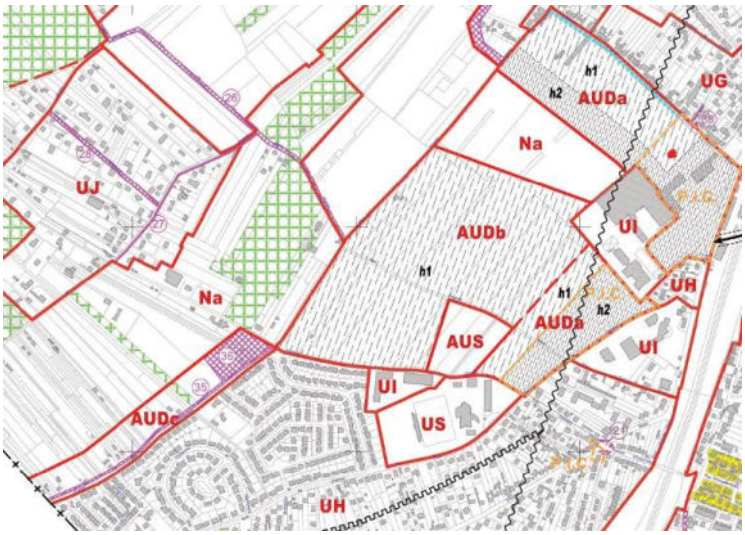
L'écoquartier Clause Bois Badeau

Une traduction de l'orientation d'aménagement et de programmation qui correspond au projet d'aménagement en cours sur le quartier.

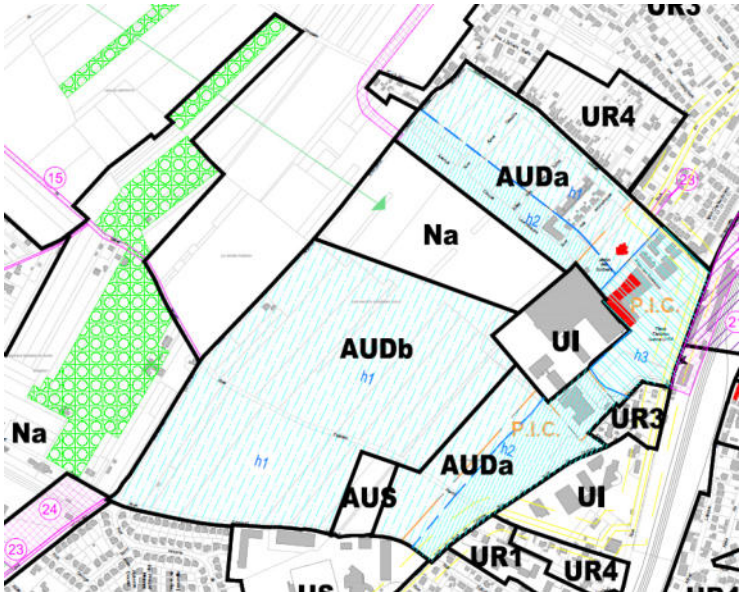


Extrait de l'OAP Clause Bois Badeau

PLU 2007



PLU 2013

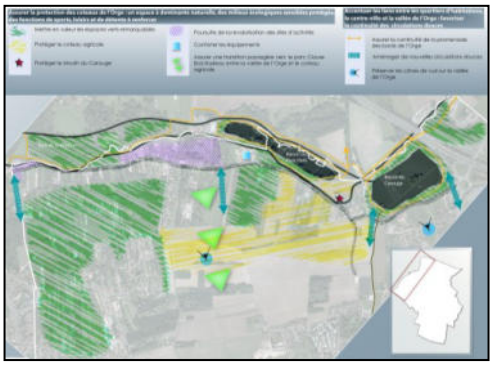


Evolution par rapport au PLU de 2007

- Une modification des périmètres des secteurs de hauteurs H1 et H2 et la création d'un secteur H3 conformément à l'avancée des études et du projet de ZAC
- Une modification de la délimitation de la zone AUS pour un nouvel équipement conformément au plan masse du projet
- Une modification des limites sud de la zone UI au niveau de l'usine Clause et intégration en AUDa
- Une intégration d'une zone UI en zone d'équipement US
- Le reclassement de la zone AUDc en zone AU réservée pour les générations futures

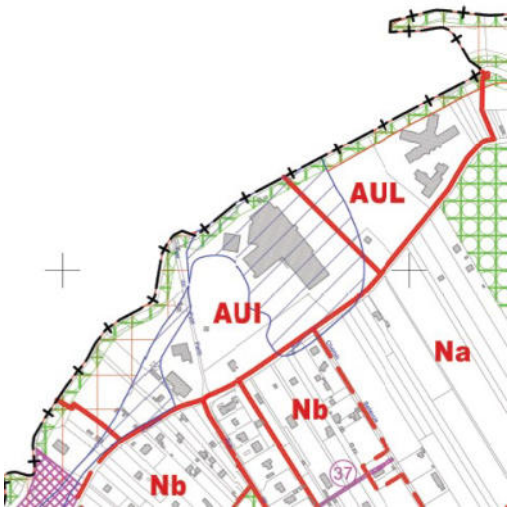
Les berges de l'Orge

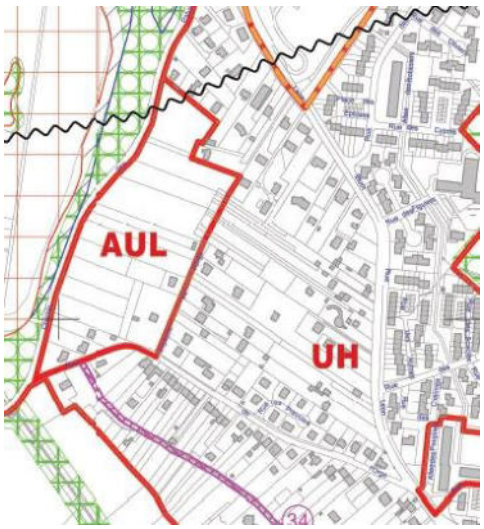
Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation sur la protection des berges de l'Orge. Les activités et les équipements présents sur la zone sont confortés.



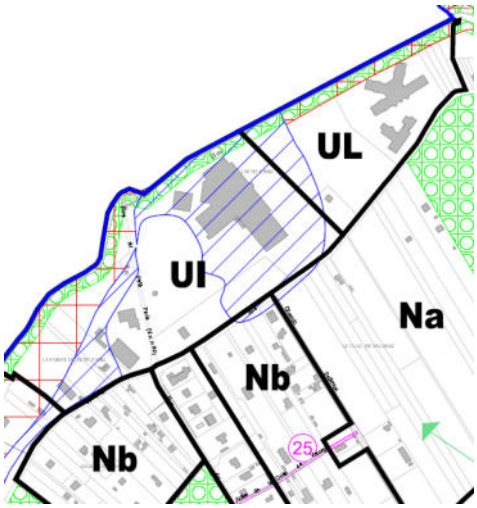
Extrait de l'OAP Vallée de l'Orge

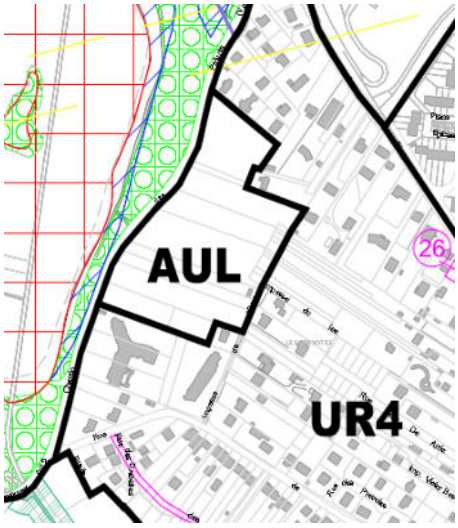
PLU 2007





PLU 2013





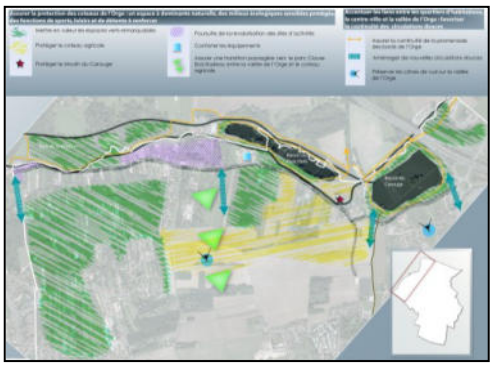
Evolution par rapport au PLU de 2007

- Le reclassement des zones AUI et AUL en zone urbaine UI et UL car elles ont été équipées et urbanisées depuis 2007.

- Une réduction de la zone AUL afin de prendre en compte les constructions existantes (reclassement en zone urbaine UR 4)

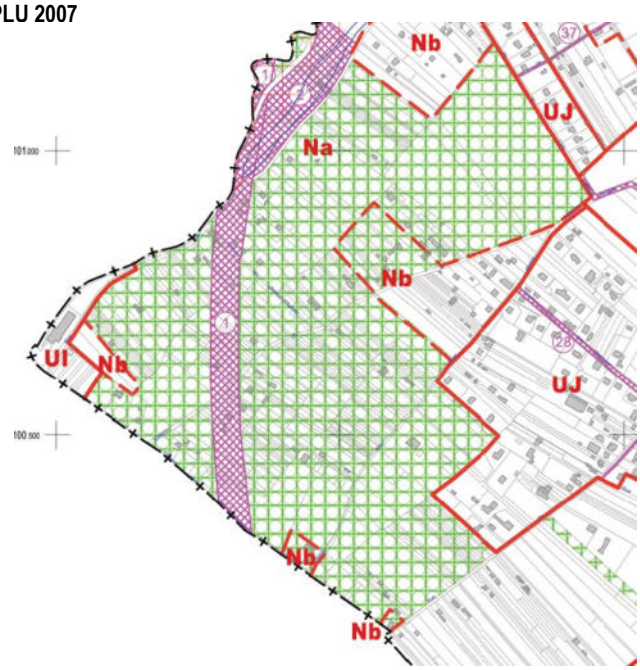
Les Joncs Marins

Conformément au PADD et à l'orientation d'aménagement et de programmation sur la vallée de l'Orge. La protection de l'espace naturel des Joncs Marins est renforcée.

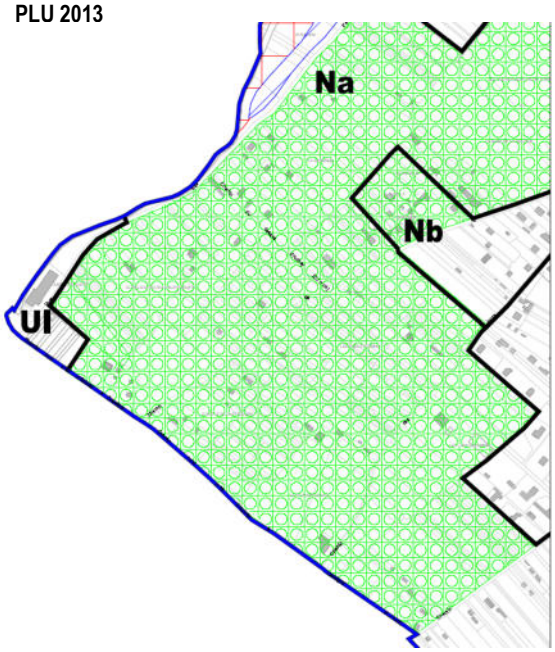


Extrait de l'OAP Vallée de l'Orge

PLU 2007



PLU 2013



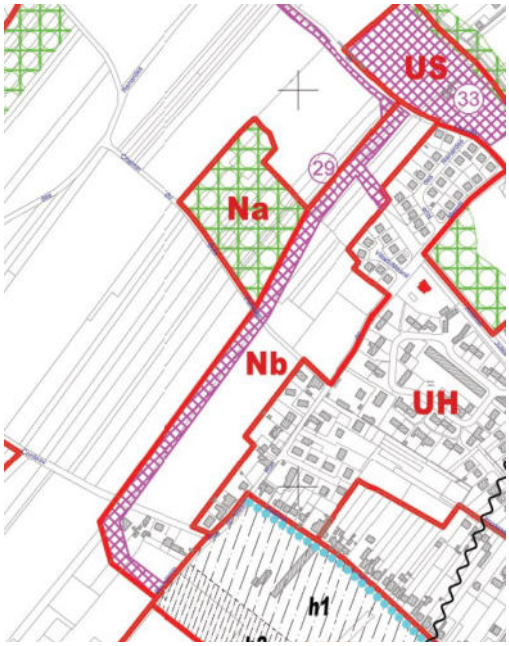
Evolution par rapport au PLU de 2007

- Le renforcement de la protection du secteur naturel boisé des Joncs Marins avec la suppression de 3 secteurs Nb reclassés en Na naturelle stricte et l'ajout d'Espace Boisé Classé au niveau du tracé de l'ancien emplacement réservé pour l'autoroute C6 supprimé.

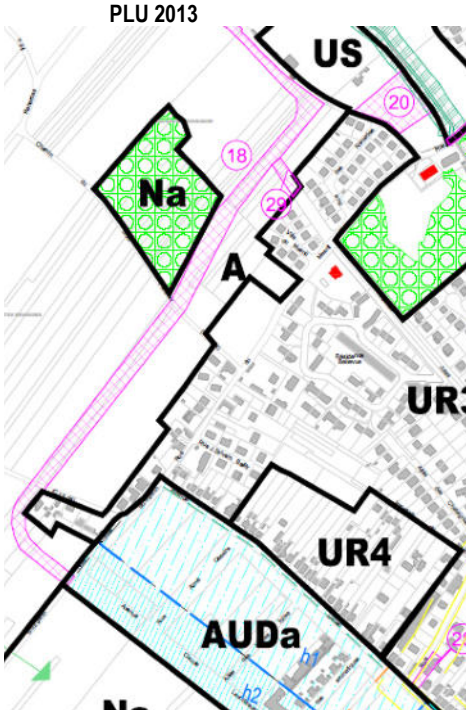
Secteur Bellevue

Une attention particulière a été portée à la cohérence des unités agricoles présentes sur le territoire.

PLU 2007



PLU 2013

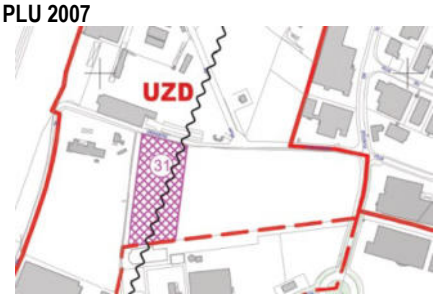


Evolution par rapport au PLU de 2007
3,9 ha de zone Nb ont été supprimés et reclassés en zone agricole A.
1000 m² ont été intégrés en zone UR 3.

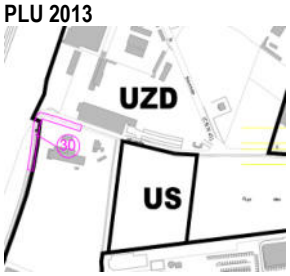
La délimitation des zones d'équipements collectifs

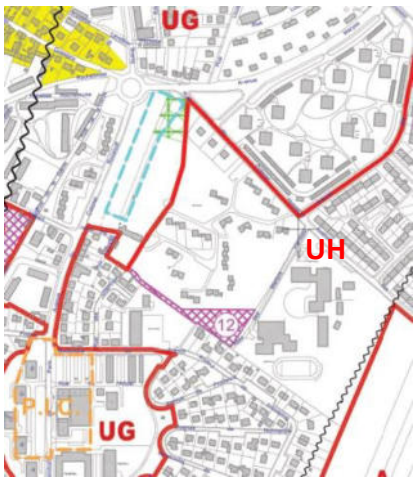
Le PLU de 2007 avait défini une zone d'équipements collectif, cependant plusieurs équipements n'ont pas été classés dans cette zone, généralement par oubli. Le PLU 2013 rectifie ces erreurs afin d'apporter une cohérence au plan de zonage.

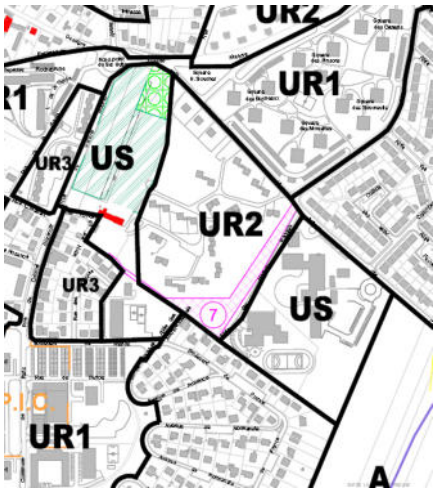
PLU 2007

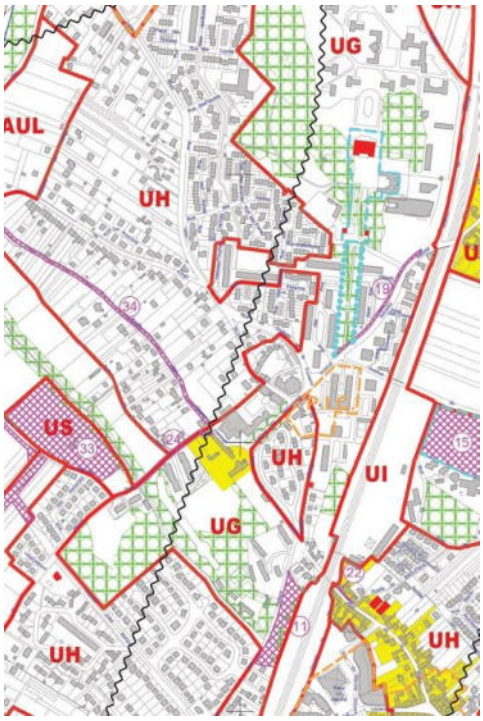


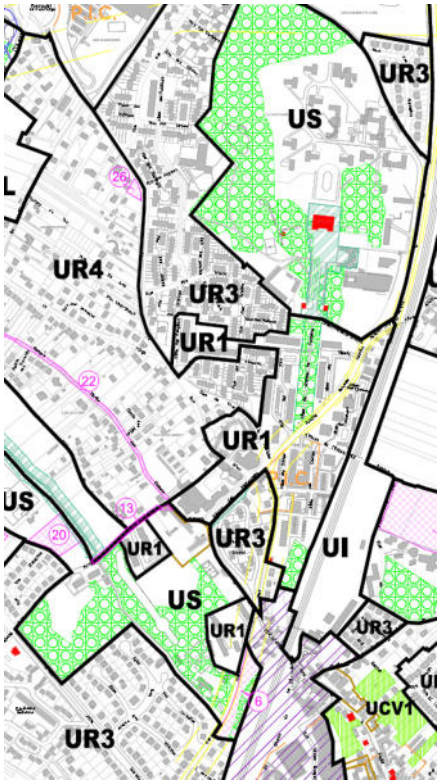
PLU 2013











Evolution par rapport au PLU de 2007

Délimitation de zones US équipement collectif actuellement classées en zone urbaine Habitat pour une meilleure lisibilité et cohérence dans la délimitation des zones notamment sur les sites du nouveau CFA dans le quartier ZA Maison Neuve au sud du territoire, au niveau de l'UIT Château La Fontaine, du Château La Garde / Ecole élémentaire Jean Moulin, Collège Pablo Picasso / Gymnase Hébert / Equipements rue des Halliers/ FFF.

Tableaux détaillés des superficies des zones

SURFACES DU PLU 2007			
		Zones du PLU	Surface PLU en ha
Zones Urbaines		UA	25,8 ha
		UG	117,5 ha
		UH	248 ha
		UJ	23,6 ha
		UI	142,8 ha
		UV	1,5 ha
		UZ	117,4 ha
		UM	13,8 ha
		US	41,9 ha
Sous total U			**732.3 ha**
Zones Naturelles		Na	200,4 ha
		Nb	22 ha
Sous total N			**222,4 ha**
Zones Agricoles		A	218,7 ha
Sous total A+N			**441.1 ha**
Zones à Urbaniser		AU	84,8 ha
		AUD	41,6 ha
		AUL	8,1 ha
		AUS	2 ha
		AUI	18,4 ha
		AUM	134,9 ha
Sous total AU			**289,8 ha**
Total			1463 ha
EBC			121,8 ha

SURFACES DU PLU 2013			
		Zones du PLU	Surface PLU en ha
Zones Urbaines		UCV	41,2 ha
		UFB	12,7 ha
		UR	325,3 ha
		UI	152 ha
		UV	1,5 ha
		UZ	117,8 ha
		UM	35,5 ha
		UL	3,8 ha
		US	78,9 ha
Sous total U			**768,4 ha**
Zones Naturelles		Na	202,5 ha
		Nb	15 ha
Sous total N			**217,5 ha**
Zones Agricoles		A	349,8 ha
Sous total N+A			**567,3 ha**
Zones à Urbaniser		AU	84,8 ha
		AUD	38,3 ha
		AUS	1,4 ha
		AUL	2,6 ha
Sous total AU			**127,1 ha**
Total			1463 ha
EBC			120,2 ha

Le tableau récapitulatif des superficies indique l'évolution générale des zones et des secteurs entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU révisé 2013.
L'évolution entre le PLU et le PLU révisé montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement notamment par les lois SRU et Grenelle 1 et 2 avec en particulier la réduction de la consommation de l'espace et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Une augmentation de 36,1 hectares des zones urbaines

En 6 ans, la commune a réalisé des projets en renouvellement urbain, dans les zones urbaines sans consommer d'espaces agricoles ou naturels. Par ailleurs, les AUI et une partie de la zone AUL du PLU 2007 ont été réalisées et équipées et ont donc été reclassées en zone urbaine.
- 21,4 ha de la zone AUM du PLU 2007 ont été reclassés en zone UM militaire pour la mise en place du plan Neptune conformément au CRSD sur l'emprise de l'ex BA 217.
- 9,2 ha de zone AUI ont été reclassés en zone UI
- 5,5 ha de zone AUL ont été reclassées en zone UL.

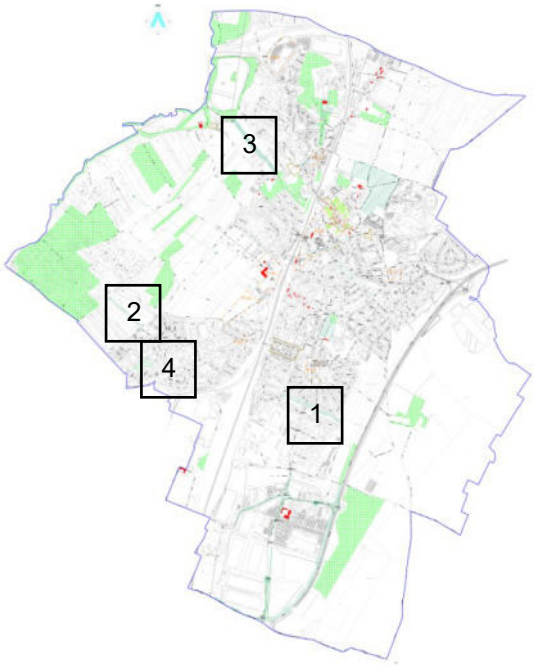
Une réduction importante (+ 160 hectares) des zones à urbaniser (AU)
Une diminution des zones AU (ha) qui correspond :
- au reclassement de la zone AU de l'Orme Fourmi en zone agricole A (86,4 ha)
- une suppression de zones AU réalisées et équipées depuis 2007 (23,9 ha)
- une diminution de la zone AUM (21,4 ha) limitée à 80 ha sur l'emprise de la BA 217 conformément au CRSD.
- une reclassement d'une partie de la zone AUM en zone agricole A (33,6 ha)

Une augmentation des espaces naturels et agricoles

Une augmentation des zones agricoles A qui correspond au passage de zone AU en zone A notamment 33,6 ha (ex BA 217) et 86,4 ha (Orme Fourmi)

Une légère diminution de la zone naturelle (5 ha) qui correspond au reclassement en zone agricole plus cohérente compte-tenu des unités agricoles présentes sur la commune.

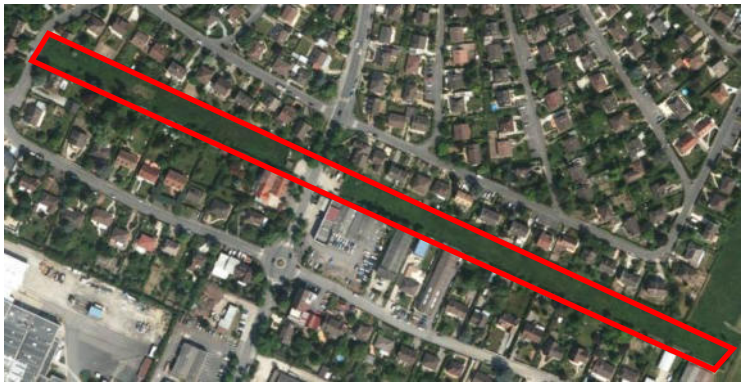
Une légère diminution des espaces boisés classés (-1,6 ha)



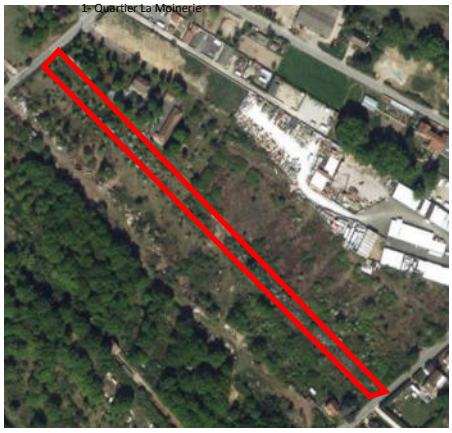
Les espaces boisés classés du PLU de 2007 sont conservés en surface et en délimitation hormis 5 secteurs non adaptés au classement en EBC. 4 d'entres-eux ont été reclassés en espaces paysagers au titre de l'article L.123-1-5 7° du Cu.

- Une réduction des EBC compensée par le reclassement en EBC de l'emprise de l'ancien emplacement réservé pour l'autoroute C6
- Le reste des espaces (les 4 secteurs ci-dessous) sont protégés en espaces paysagers au titre de l'article L.123-1-5 7°du Cu. Il s'agit d'un espace vert public dans la résidence des Cendrennes, de l'aménagement paysager des berges du Blutin, de la frange paysagère (pelouse non arborée)séparant de secteurs d'habitat La Moinerie et du périmètre de protection de la canalisation Cendrennes.
- Seul 1682 m² (rive droite de l'avenue des Marronniers) ne fait plus l'objet de protection, les arbres ont été abattus pour des raisons phytosanitaires.

1- Quartier La Moinerie



2- Quartier Cendrennes





3- Le Blutin



4- Quartier Cendrennes

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES



Le risque inondation

Le PLU prend en compte le risque d'inondation en reportant les zones bleue et rouge du Plan d'Exposition au Risque Inondation.

Les constructions situées dans les zones bleue et rouge reportées sur le document graphique, devront respecter les prescriptions fixées par le PERI. Le PERI est annexé au dossier de PLU.

Par ailleurs, il est rappelé dans les dispositions générales que l'élaboration du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille a été pescrit en décembre 2012. De ce fait, dans les zones impactées par les cartes d'aléas provisoires (cartes figurant en annexes informatives du dossier de PLU), il est précisé que les autorisations du droit des sols seront examinés au cas par cas en application de l'article R.111-2 du Code de l''urbanisme

Les risques de retrait-gonflement des argiles

La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU. Une carte recensant les zones argileuses et une fiche de recommandations ont été intégrées dans les annexes. Ces éléments sont précisés dans les dispositions générales et dans les articles 2 de chaque zone du PLU.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

4 canalisations impactent le territoire.

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :
- dans la zone permanente d'interdiction : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur et d'Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone intermédiaire : chaque projet doit être accompagné d'une étude des risques établissant que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité.
Tout projet de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP dans cette zone est soumis à l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France. Le transporteur doit être informé de tout projet d'urbanisme dans cette zone.

La carte relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune est annexée au dossier de PLU (pièce 7.1 annexes servitudes)

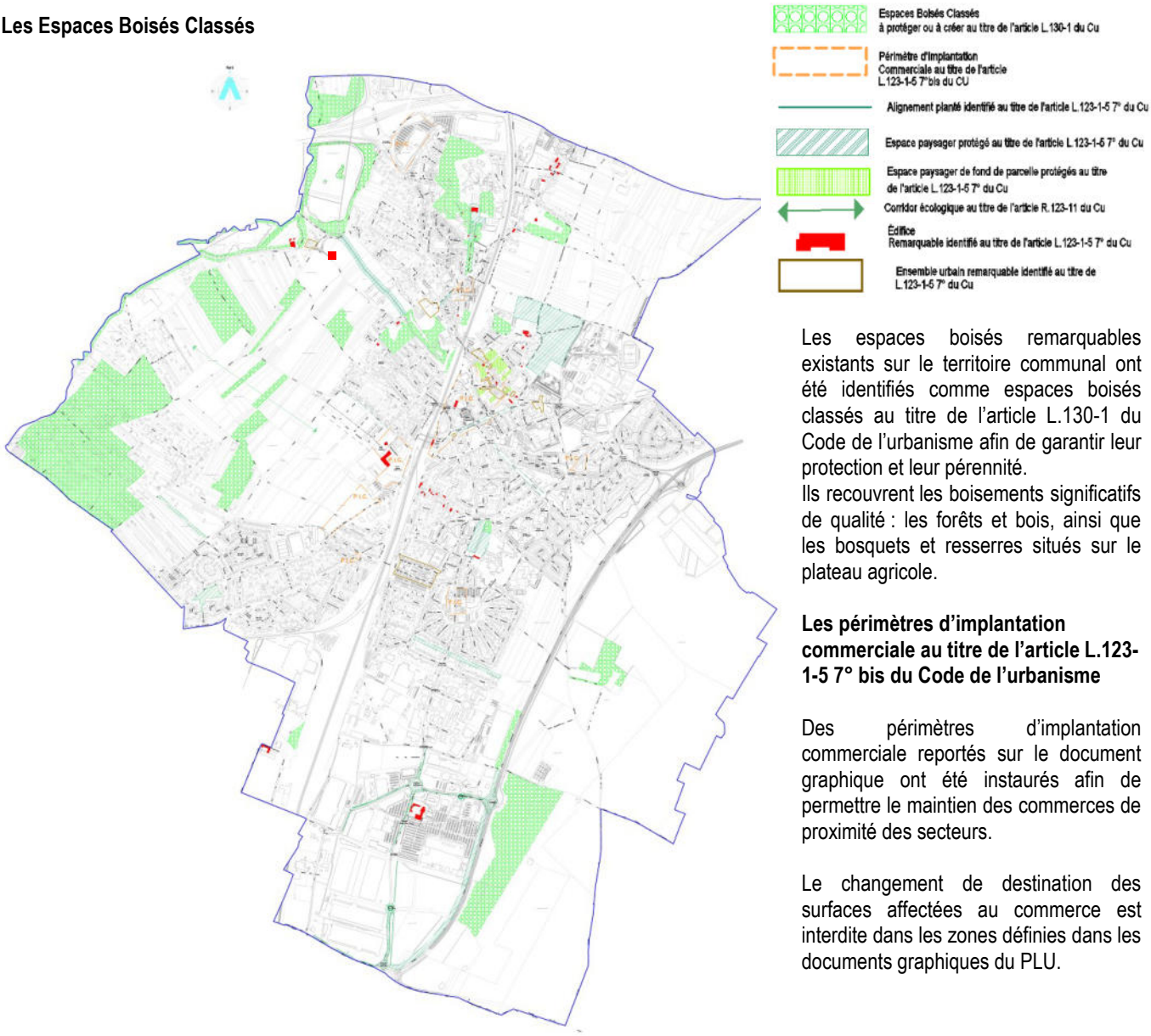
Les protections de l'environnement à proximité des axes routiers

Les bandes non aedificandi de 100 mètres et 75 mètres de part et d'autre des axes concernés ont été identifiées sur le document graphique. Elles ont été conservées par rapport au PLU 2007. Un rappel dans le règlement a été fait.

A Brétigny-sur-Orge, les dispositions de l'article L 111-1-4 s'appliquent à :
- La RN104, voie express (décret du 21 juin 1976) – section A10 – RD133 et à la RN104 déviation d'agglomération (décret du 3 août 1979) – section RD133 – RN446 sur 2 x 100 mètres.
- La RD19, déviation d'agglomération (décret du 3 août 1979) section RN20 – RN445, sur 2 x 100 mètres.
- La RD133, route à grande circulation (décret du 3 août 1979) section RN104 sur 2 x 75 mètres.

LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

Les Espaces Boisés Classés



Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal ont été identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme afin de garantir leur protection et leur pérennité.
Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité : les forêts et bois, ainsi que les bosquets et resserres situés sur le plateau agricole.

Les périmètres d'implantation commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme

Des périmètres d'implantation commerciale reportés sur le document graphique ont été instaurés afin de permettre le maintien des commerces de proximité des secteurs.

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdite dans les zones définies dans les documents graphiques du PLU.

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et la trame verte et bleue au titre de l'article art R 123-11 i du Code de l'urbanisme

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et la trame verte et bleue au titre de l'article art R 123-11 i du Code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage comme espaces boisé classé, espaces paysager, alignement planté, espaces paysagés de fond de parcelle, protégés et corridor écologique.

Les éléments bâtis ou paysagers identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7°du Code de l'urbanisme

Les éléments identifiés au titre du patrimoine sont identifiés sur le document graphique et font l'objet d'une liste annexée au règlement.

BATIMENTS ET EDIFICES REMARQUABLES :

Eléments du patrimoine	adresse
Eglise St Pierre	Rue St Pierre Rue Ste Geneviève
Château la Fontaine	Rue Salvador Allende
Maisons de ville	Rue St Pierre
Mairie et son parvis	Rue de la Mairie
Pavillon les sorbiers	Avenue Lucien Clause
Clause bâtiment des machines	Avenue Lucien Clause
Villa Bellevue	Rue Jules Marquis
Château de Rosières	Rue Salvador Allende
Ferme Maison Neuve	Avenue de la Commune de Paris
Gare sncf	Place de la Gare
Fontaine	Rue Ernest Ducrot
Moulin du carouge	Rue de Valorge
Corps de ferme	Rue de Leuville
Anciens corps de ferme	Rue Salvador Allende
Maisons de ville anciennes	Rue Salvador Allende
Maisons de ville	Rue du Général Leclerc
Château de la Garde	Avenue du Colonel Rozanoff
Maisons de ville	Rue de Cossigny
Anciens corps de ferme	Rue de Cossigny
Ferme des Cochets	Rue Henri Roi Tanguy
Pavillon ancien de l'école Chevrier	Rue Danielle Casanova
Cinéma 220	Rue Anatole France
Pavillon district de l'Essonne	Rue du Carouge

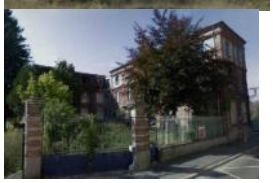
ENSEMBLES URBAINS BATIS REMARQUABLES :

Eléments du patrimoine retenus	adresse
cite jardin	Rue Jean Rongière
Maisons de ville	Rue Danielle Casanova
Façades sur rue Bâti ancien	Rue du Général Leclerc
Façades sur rue Bâti ancien rue de la mairie	Rue de la Mairie
Le pavillon	Rue du Carouge

ALIGNEMENT PLANTE OU ESPACE PAYSAGER :

éléments du patrimoine retenus	Adresse
alignement plante	Avenue Lucien Clause
alignement plante	Boulevard de la République
espace planté entre la ZI de la Moinerie et le quartier pavillonnaire	Avenue de la Commune de Paris
alignement plante	Avenue Georges Guynemer
mail du château la fontaine	Avenue Salvador Allende
giratoire rd 19	Maison Neuve
coteaux st pierre	Rue de St Geneviève Rue du 19 mars 1962 Rue Henri Douard
bassin et parc du château de la garde	Rue du Colonel Hussenot
Parc du château La Fontaine	Rue Salvador Allende
Espace verts ZI Maison Neuve	ZI Maison Neuve
Berges du Blutin	Berges du Blutin
Parc les Cendrennes	Quartier des Cendrennes

Grandes catégories de constructions ou éléments paysagers identifiés au titre du patrimoine

Les châteaux			
Les fermes			
			
Les demeures bourgeoises			
Le patrimoine industriel		 	 
Les alignements plantés ou espaces paysagers			

Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés est de 31

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

N°	Adresse	Destination	Bénéficiaire	Surface m²
1	RN 104	Voirie (élargissement accès RN 104)	Etat	1 100
2	Chemin du Vieux Pavé	Liaison Centre Essonne	Communauté d'Agglomération du Val d'Orge	16 540
3	Avenue Brossolette	Gare routière	Communauté d'Agglomération du Val d'Orge	13 000
4	Rue Camille Hebert	Equipement sportif	Commune	12 500
5	Arrière du groupe scolaire Gabriel Chevrier	Extension équipement scolaire	Commune	1 240
6	Rue des Halliers	Parking	Commune	4 900
7	Arrière école Jean Moulin Allée des Martyrs Irlandais	Espace vert Cheminement piétons	Commune	6 221
8	Rues Collenot et Mermoz ZAC Collenot	Voirie et espaces vertes	Commune via l'aménageur	426
9	Saint Pierre	Extension du cimetière	Commune	15 304
10	Rues du Poitou / des Cochets	Redressement de la rue	Commune	1 463
11	Rues Danaux/Babin/Essonville	Giratoire	Commune	300
12	Rue Jules Marquis	Elargissement de la voie	Commune	272
13	Rue du Carouge	Redressement du virage et trottoirs	Commune	1 597
14	Rue Jean Rongière	Trottoirs	Commune	400
15	Chemin de la Mare aux Pigeons	Trottoirs	Commune	1 500
16	Rue Bois Badeau	Aménagement voie	Commune	1 200
17	Chemin des Cheneaux	Aménagement voie	Commune	160
18	Entrée de ville ouest	Voie nouvelle entre rue de Leuville et allée A. Bourgeron	Commune	20 428
19	Moulin du Carouge	Equipement public/centre de l'environnement	Commune	27 000
20	Rue Leblanc	Redressement de la voie	Commune	1 000
21	Rue de Leuville	Stade du district	Commune	3 844
22	Ruelle des Glaises	Aménagement voie	Commune	3 447
23	Rue des Cendrennes	Aménagement voie	Commune	3 000
24	Rue des Cendrennes	Groupe scolaire	Commune	13 969
25	Allée de la Cote de Valorge	Cheminement piétons	Région Ile-de-France	600
26	Carrefour figuiers/Blum	Aménagement du carrefour	Commune	566
27	Carrefour Casanova/Mendes France	Aménagement du carrefour	Commune	283
28	Carrefour parc/clause	Aménagement du carrefour	Commune	585
29	Voie nouvelle / Villa du Mesnil	Liaison douce	Commune	695
30	Rue de la Desserte	Elargissement de la voie	Commune	1 593
31	Rue du Poitou / Limite communale	Elargissement de la voie	Commune	1 651

Evolution des emplacements réservés par rapport au PLU 2007

- en rouge : ER Supprimé
- en noir : ER conservé
- en bleu : ER conservé dont l'emprise a été modifiée
- en vert : nouveaux ER

Numéro sur le plan	Adresse	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Joncs Marins	Voirie (Autoroute C6)	Etat	36 850
2	Les Prés d'Aulnay	Autoroute C6 (bassin de rétention des eaux pluviales)	Etat	17 150
3	RN 104	Voirie (élargissement accès RN 104)	Etat	1 100
4	Chemin du Vieux Pavé	Liaison départementale Centre essonne	Département	16 560
5	RD 19	Doublement voirie RD 19	Département	112 000
6	Chemin du Plessis-Paté	Voirie d'accès au futur ensemble d'habitat intergénérationnel sur la commune du Plessis-Paté	Communauté d'Agglomération du Val d'Orge	8 979
7	Rosière	Déchetterie	Communauté d'Agglomération du Val d'Orge	2 500
8	Avenue Brossolette	Gare routière	Communauté d'Agglomération du Val d'Orge	1 500
9	Rue Camille Hebert	Equipement sportif	Commune	12 500
10	Arrière du groupe scolaire Gabriel Chevrier	Extension équipement scolaire	Commune	1 240
11	Rue des Halliers	Parking	Commune	4 900
12	Arrière école Jean Moulin Allée des Martyrs Irlandais	Cheminement piétons Espace vert	Commune	4 200
13	Rues Collenot et Mermoz ZAC Collenot	Voirie et espaces verts	Commune via l'aménageur	3 350
14	Chemin du Vieux Pavé	Aire familiale des gens du voyage (solde)	Commune	1 817
15	Saint Pierre	Extension du cimetière	Commune	13 382
16	Rues du Poitou / des Cochets	Redressement de la rue	Commune	1 463
17	Maison Neuve	Liaison cyclable Maison Neuve (continuité)	Commune via l'aménageur	2 590
18	Maison Neuve	Accès salle Maison Neuve	Commune	360
19	Rosière/Centre ville	Liaison douce des quartiers nord / centre ville	Commune	1 930
20	Rosière	Jardins familiaux	Commune	2 018
21	Rues Danaux/Babin/Essonville	Giratoire	Commune	300
22	Rue de la Mairie	Stationnement	Commune	150
23	Rue Jules Marquis	Elargissement de la voie	Commune	120
24	Rue du Carouge	Redressement du virage et trottoirs	Commune	1 000
25	Rue Jean Rongière	Trottoirs	Commune	400
26	Chemin de la Mare aux Pigeons	Trottoirs	Commune	1 500
27	Rue Bois Badeau	Aménagement voie	Commune	1 200
28	Chemin des Cheneaux	Aménagement voie	Commune	160
29	Entrée de ville ouest	Voie nouvelle entre rue de Leuville et allée A. Bourgeron	Commune	12 000
30	Moulin du Carouge	Equipement public/centre de l'environnement	Commune	27 000
31	Centre Technique Municipal	Construction	Commune	12 500
32	Rue Leblanc	Redressement de la voie	Commune	1 000
33	Rue de Leuville	Stade du district	Commune	19 270
34	Ruelle des Glaises	Aménagement voie	Commune	4 317
35	Rue des Cendrennes	Aménagement voie	Commune	3 000
36	Rue des Cendrennes	Groupe scolaire	Commune	8 520
37	Allée de la Cote de Valorge	Cheminement piétons	Région Ile-de-France	600
38	Rue Clause/Parc	Aménagement du Carrefour	Commune	220
26	Carrefour figuiers/Blum	Aménagement du carrefour	Commune	566
27	Carrefour Casanova/Mendes France	Aménagement du carrefour	Commune	283
28	Carrefour parc/clause	Aménagement du carrefour	Commune	585
29	Voie nouvelle / Villa du Mesnil	Liaison douce	Commune	695
30	Rue de la Desserte	Elargissement de la voie	Commune	1 593
31	Rue du Poitou / Limite communale	Elargissement de la voie	Commune	1 651

En rouge : les emplacements réservés supprimés par rapport au PLU de 2007:

13 emplacements réservés du PLU actuel(1, 2, 5, 6, 7,14,17,18,19,20,22,31,38) ont été supprimés car ils ont été réalisés ou les projets ne sont plus d'actualité.

En noir : les emplacements réservés conservés par rapport au PLU 2007 :
14 emplacements réservés ont été conservés.

En bleu : les emplacements réservés conservés mais dont les limites ont été ajustées
11 emplacements réservés du PLU actuel (4,8,12,13,15,23,24,29,33,34,36) ont été conservés mais leurs limites ont été ajustées compte-tenu des travaux déjà réalisés ou à réaliser.

En vert : les nouveaux emplacements réservés :
6 nouveaux emplacements réservés ont été définis (26 à 31) pour l'aménagement de carrefours, l'élargissement de voie ou création de liaisons douces.

B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

Articles applicables en toute zone

Articles 3 : ces articles ont été rédigés de façon à assurer la desserte des constructions.

Articles 4 : ils sont rédigés de façon à être conformes au règlement du SIVOA

Articles 6, 7 et 8 : Pour valoriser les économies d'énergies, une modulation de 25 cm est donnée dans l'application des marges de retrait en cas d'isolation thermique par l'extérieur dans les secteurs d'habitat non concernés par une identification du bâti au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Articles communs aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux dans les secteurs d'implantation commerciale en favorisant leur regroupement autour de certains pôles et de certains axes et pour éviter la dispersion de petites activités de manière éparpillée dans les quartiers. L'objectif est de protéger le commerce de détail et de proximité afin de maintenir l'animation dans le centre-ville et les quartiers

Certaines zones sont plus spécialisées, c'est le cas des zones UL, US, UM, UI, UV et UZ; en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de chacune de ces zones sont interdites ou limitées, notamment le logement.

Pour les zones A, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole. En A* est autorisé le changement de destination vers l'hébergement hôtelier, la restauration, le bureau et l'artisanat.

Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de protection des zones naturelles.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.
Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

Cet article fixe des normes de largeur de voies en fonction du nombre de logements desservis afin de maitriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eaux pluviales :

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, des solutions écologiques en utilisant les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques, ce qui permet de prévenir le risque d'inondation et contribue à l'alimentation des nappes phréatiques.
Doivent être mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un débit de fuite a été fixé conformément aux prescriptions du SAGE Orge Yvette. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

L'article 11 a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine.

- Les constructions nouvelles devront s'inspirer du gabarit et du style des constructions traditionnelles, en particulier au niveau des toitures et des façades, afin d'être bien intégrées dans le paysage urbain environnant,
- Pour les constructions existantes :
    - Le règlement permet d'interdire la démolition de constructions anciennes d'intérêt patrimonial et en état de conservation satisfaisant
    - Des prescriptions sont fixées en cas de travaux sur des constructions anciennes d'intérêt patrimonial afin de faire en sorte que ces travaux ne viennent pas dénaturer la construction d'origine
- Des prescriptions particulières sont instaurées pour les travaux d'extension, de réhabilitation ou de transformation des constructions anciennes et pour les façades commerciales. Ces prescriptions sont destinées à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine dans les quartiers résidentiels.
- Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

Dans les autres zones, l'article 11 est plus ouvert afin de laisser une certaine marge de créativité et d'innovation, il permet notamment la réalisation d'architecture bioclimatique.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes en matière de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Il est demandé également une place couverte et close, cela parait nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 15 à 60 % selon les quartiers. Elle a été fixée en tenant compte :

- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différentes selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte que dans les quartiers existants (zones U) il n'y ait pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m².

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone dense (UCV2), ni dans les zones urbaines spécifiques (US, UV, UM) car il n'est pas adapté, des règles pour maitriser les gabarits des constructions (hauteur, emprise au sol, implantation) ont été définies.
Par ailleurs, les zones d'habitat (UCV1, UFB, UR) et plus particulièrement les secteurs composés d'habitat individuel ont un COS variant entre 0,80 et 0,20 suivant la densité souhaitée dans les quartiers.
la zone UI a un COS fixé à 0,80 pour permettre de maitriser la densité des constructions à usage d'activités économiques.
la zone UZ conserve les surfaces de Hors Œuvre Nette par secteurs conformément au dossier de la ZAC Maison Neuve.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des règles ont été fixées sur l'obligation d'être relié à un réseau haut débit, dans les zones d'habitat pour les opérations de plus de 3 logements, dans les zones d'habitat (UCV ; UFB, UR) et dans les zones d'activités sans condition (UI, UZ).

Les zones nouvellement créés dans le PLU 2013

Zone UCV 1

Intitulés des articles du règlement	PLU 2013	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	Dans une bande de 25 m : Alignement ou retrait de 2 m Au-delà des 25 m : annexes et extension du bâti dans la limite de 20%	*L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.* *Les fonds de parcelles du centre ancien sont protégés au titre du patrimoine paysager aussi les constructions y sont limitées.*
Art 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Dans la bande de 25 m : en limite séparative latérale ou en retrait Au-delà des 25 m : en retrait L=H avec 8 m mini en cas de vue L=H/2 avec 2,5 m mini dans les autres cas En retrait des limites de fond de parcelle	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.*
Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté : - un prospect (P) = H avec un minimum de 8,00 m en cas de vue directe. - un prospect (P) = H/2 avec un minimum de 4,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue.	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.*
Art 9 **Emprise au sol des constructions**	60%	*Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre ancien où il existe des parcelles lanières occupées en front de rue et libre en arrière-cour. Ceci permettant de conserver des cœurs d'îlots verts.*
Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	R+1+c soit 7m à l'égout et 10m au faitage	*Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.*
Art. 13 **Espace verts et plantations**	50 %	*Ce pourcentage permet de conserver une végétalisation dans les secteurs anciens.*
Art 14 **Coefficient d'occupation des sols**	0,60	*Le COS est fixé en fonction des formes urbaines présentes dans le secteur pour permettre une continuité bâtie du même type dans les années à venir.*

Les règles inscrites reprennent les gabarits et formes des constructions traditionnelles de centre ancien. Elles ont pour objectif une protection plus forte du patrimoine, et une légère diminution des droits en construire en termes de hauteur dans le centre-ville ancien (réduction de 2 m au faîtage).

Zone UCV 2

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	Alignement ou retrait de 4 m	*L'objectif est de poursuivre soit les alignements sur rue soit proposer des retraits de l'espace public permettant d'aménager des espaces paysagers collectifs.*
Art 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Dans une bande de 20 m : retrait sur au moins une limite Au-delà de la bande de 20 m : en retrait En retrait des limites de fond de parcelle L=H avec 6 m mini en cas de vue L=H/2 avec 3 m mini dans les autres cas	*Cette règle est conforme au tissu de centre où il existe de nombreux immeubles, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.*
Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté : - un prospect (P) = H - 4,00 m en cas de vue directe, avec un minimum de 6 m - un prospect (P) = H - 6,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue, avec un minimum de 3 m	*Cette règle est conforme au tissu de centre où il existe de nombreux immeubles, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.*
Art 9 **Emprise au sol des constructions**	60% 20% surface autorisée par le COS pour les surfaces commerciales à l'intérieur du PIC	*Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre où il existe des parcelles largement occupées par du bâti. Par ailleurs, afin de développer le commerce de proximité, une règle a été définie pour octroyer des droits à construire supplémentaires en cas de création de surface commercial.*
Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	R+4+C soit 16 m à l'égout et 21 m au faitage	*Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.*
Art. 13 **Espace verts et plantations**	60%	*Ce pourcentage permet de conserver une végétalisation en cœur d'îlots.*
Art 14 **Coefficient d'occupation des sols**	Il n'est pas fixé de règle	*Compte-tenu du caractère dense de la zone, le COS n'est pas réglementé. Des règles de gabarits, d'emprise au sol et de hauteur ont été fixées.*

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UCV2 reprennent les règles de la zone UA du PLU de 2007. L'écriture des règles a été uniquement ajustée.

Zone UFB

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	Retrait 4 m	*L'objectif est de permettre un retrait par rapport aux voies et emprises publiques suffisant compte-tenu de l'étroitesse des voies notamment l'avenue Salvador Allende. Toutefois, l'alignement est conservé par rapport aux constructions repérées au titre du patrimoine sur les deux zones UFB.*
Art. 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Dans une bande de 25 m : en limite ou en retrait Au-delà de la bande de 25 m : en retrait L=H avec 8 m mini en cas de vue L=H/2 avec 2,5 m mini dans les autres cas	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de faubourg où il existe des anciens corps de ferme ou maisons de villes, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.*
Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté : - un prospect (P) = H avec un minimum de 8,00 m en cas de vue directe. - un prospect (P) = H/2 avec un minimum de 4,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue.	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de faubourg où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville, implantés à proximité les uns des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.*
Art 9 **Emprise au sol des constructions**	60%	*Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.*
Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	R+1+c soit 7m à l'égout et 10m au faitage	*Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans cette zone. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.* *Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant*
Art. 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**	50%	*Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers de faubourg*
Art.14 **Coefficient d'Occupation du Sol**	0,60	*Le COS est fixé en fonction des formes urbaines présentes dans le secteur pour permettre une continuité bâtie du même type dans les années à venir*

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UFB reprennent les règles de la zone UH du PLU de 2007. L'écriture des règles a été uniquement ajustée puisque ces règles correspondent aux gabarits du tissu de faubourg. Les changements de fond portent uniquement sur la hauteur qui a été légèrement réduite (2 m).

Zone UR

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	UR 1 alignement ou retrait avec 4 m mini UR 2 retrait 4 m mini UR3 retrait 3 m mini UR 4 retrait 5 m mini UR 5 : retrait 10 m mini	*Cette règle a pour objet de conserver un retrait minimum des voies et emprises sauf en UR 1 compte-tenu de certains immeubles implantés à l'alignement afin de limiter les impacts du trafic routier et de préserver des espaces libres en façade sur rue aménagés en espaces verts ou en espaces de stationnement.*
Art. 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	UR 1 Dans une bande de 25 m : implantation sur 1 limite latérale avec 15 m de longueur max ou en retrait Au-delà de la bande de 25 m : en retrait L=H avec 6 m mini en cas de vue L=H/2 avec 3 m mini dans les autres cas En retrait des limites de fond de parcelle UR 2 Dans une bande de 25 m : implantation sur 1 limite latérale avec 15 m de longueur max ou en retrait Au-delà de la bande de 25 m : en retrait L=H avec 8 m mini en cas de vue L=H/2 avec 2,5 m mini dans les autres cas En retrait des limites de fond de parcelle UR 3 En retrait L=H avec 6 m mini en cas de vue L=H/2 avec 2,5 m mini dans les autres cas En retrait des limites de fond de parcelle UR4 Dans une bande de 25 m : implantation si largeur de terrain inférieur à 13 m sur 1 limite latérale ou en retrait si largeur supérieur à 13 m en retrait L=H avec 6m mini en cas de vue L=H/2 avec 3 m mini dans les autres cas Au-delà de la bande de 25 m :en retrait 6 m mini Longueur L1 =2x largeur L2 max En retrait des limites de fond de parcelle UR 5 Dans une bande de 25 m : en retrait L=H avec 6m mini en cas de vue L=H/2 avec 3 m mini dans les autres cas Au-delà de la bande de 25 m : en retrait 6 m mini Longueur L1 =2x largeur L2 max En retrait des limites de fond de parcelle	*Cette règle est conforme au tissu résidentiel où il existe des immeubles en UR 1, maisons de ville en UR 2 et maisons implantées dans un plan d'ensemble en UR 3, et de manière diffuse en UR4 et UR5, implantés en retrait des limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Une souplesse d'implantation en limite séparative est conservée en UR1 et UR2 pour permettre une évolution du bâti existant sur des parcelles de petite taille.*

Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté : - un prospect (P) = H avec un minimum de 8,00 m en cas de vue directe. - un prospect (P) = H/2 avec un minimum de 4,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue.	*Cette règle est conforme au tissu résidentiel collectif et pavillonnaire. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.*
Art 9 **Emprise au sol des constructions**	UR 1 :50% UR 2 : 40% UR 3 : 50% UR4 : 40% toutefois pour les terrains inférieurs ou égaux à 300 m² : 25% de la superficie du terrain et 65m² mini UR 5 : 25%	*Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain où de nombreuses parcelles sont déjà occupées à 50% en UR1, 40% en UR2, 50% en UR3, 40% en UR 4. et 25% en UR5. Toutefois, elle fixe une limite afin de ne pas aboutir à une densification excessive et de conserver une part d'espace perméable ainsi que des espaces végétalisés.*
Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	UR 1 : R+3+c soit 10 m à l'égout et 15 m au faitage UR 2 : R+2+c soit 9 m à l'égout et 12 m au faitage UR 3 : R+1+c soit 6 m à l'égout et 9 m au faitage UR 4 : R+1+c soit 6 m à l'égout et 9 m au faitage UR 5 : R+c soit 7 m au faîtage	*Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs existantes dans chacun des secteurs. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.* *Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant*
Art. 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**	UR 1 :30% UR 2 : 40% UR 3 : 40% UR 4 : 50% UR 5 : 60%	*Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers résidentiels.*
Art 14 : COS	UR1 et UR2 : 0,80 UR 3 : 0,40 UR4 : 0,35 UR5 : 0,20	*Cette règle est nécessaire pour éviter une densification excessive et non maitrisée des quartiers d'habitations, qui risque de se traduire par une multiplication des logements dans des conditions de confort et d'habitabilité peu agréables pour les futurs habitants et par la disparition des espaces verts communs et jardins transformés en cour ou en parking.*

Evolution par rapport au PLU de 2007 :

Les règles de la zone UR reprennent en grande partie les règles des zones UG, UH et UJ du PLU de 2007. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes de hauteur, d'emprise au sol et de COS pour conserver les caractéristiques propres à chaque quartier. En effet, les règles du PLU précédent englobant des zones trop larges n'étaient pas adaptées aux constructions existantes dans les quartiers.

- le retrait est imposé sur au moins une limite séparative dans la bande de 25 m (art 6.) en zone UR4, ce qui n'était pas le cas précédemment afin de conserver l'harmonie bâti / non bâti existante.

- une possibilité de construire en front en arrière dans les zones UR 4 et UR 5 au-delà de la bande de 25 mètres sous conditions de respecter les règles de retrait imposées.

- la hauteur a été abaissée d'un niveau dans les zones UR2 à UR4.

- l'emprise au sol a été adaptée suivant les caractéristiques de chaque forme urbaine analysée dans le cadre du diagnostic. Les COS ont été augmentés de 0,05 sauf en zone UR5 afin de tenir compte du changement de calcul des surfaces de plancher.

Les zones du PLU 2007 conservées qui reprennent les règles fixées dans le PLU précédent

Zone UI

Les **zones UI,** sont des zones réservées à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie ce qui est préférable :
- sur le plan fonctionnel : pouvoir rentrer les véhicules sur la parcelle et stocker des marchandises
- sur le plan paysager : cela permet de créer une marge de retrait paysagère

Les principaux articles du règlement sont le COS qui est fixé à 0,80 ce qui correspond généralement aux besoins de fonctionnement des entreprises : implantation des constructions, stockage, stationnement et possibilité de créer des marges paysagères par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La hauteur est fixée à 18 m à l'égout. Cette hauteur a été définie en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises artisanales, et du contexte environnant.

Le règlement permet de maitriser les volumes et les gabarits ce qui est préférable.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UI reprennent en les règles de la zone UI du PLU de 2007.

La **Zone UL** est réservée aux équipements de loisirs, aussi les règles inscrites sont assez souples afin de permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux projets d'équipements. Des règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (art 10) ont été instaurées afin de permettre une bonne intégration de ces constructions dans le tissu environnant.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UL reprennent les règles de la zone AUL du PLU de 2007.

La **zone US** est réservée aux grands équipements de la ville, aussi les règles inscrites sont assez souples afin de permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux projets d'équipements. Des règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (art 10) ont été instaurées afin de permettre une bonne intégration de ces constructions dans le tissu environnant.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone US reprennent les règles de la zone US du PLU de 2007.

La **zone UM** est réservée aux activités liées aux besoins du ministère de la Défense, aussi les règles sont assez souples.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UM reprennent règles de la zone AUM du PLU de 2007 Les articles 6 et 7, seuls articles obligatoires ont été réglementés.

La zone UV est réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage. Les règles sont assez souples.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UV reprennent les règles de la zone UV du PLU de 2007.

La zone UZ est réservée aux activités économiques de la ZAC Maison Neuve. Les règles inscrites reprennent celles du dossier de réalisation de la ZAC.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone UZ reprennent en grande partie les règles de la zone UZ du PLU de 2007. Le pourcentage d'espaces vert imposé est harmonisé à 15% dans tous les secteurs.

La **zone A** est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les règles inscrites dans le PLU ont pour objectif de pérenniser l'agriculture sur le territoire**.** Ainsi les règles d'implantation (alignement ou retrait avec 5 mètres minimum), et de hauteur (12m et 9 m pour les habitations) mises en place permettent à la fois :
- de maintenir et faire évoluer les constructions liées à l'activité agricole et à l'habitat des exploitants avec des conditions notamment par rapport à la surface minimale d'installation (SMI) mise en place en Essonne.
- de maîtriser l'impact des constructions dans le paysage, et par rapport aux quartiers environnants

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone A reprennent les règles de la zone A du PLU de 2007. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone notamment en zone A et de hauteur puisque elle est réduite à 9 m pour les constructions à usage d'habitat.*

Zone N, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone N reprennent les règles de la zone N du PLU de 2007. L'écriture des règles a été ajustée, notamment en termes d'occupations du sol autorisées dans la zone conformément au décret de février 2012 sur les espaces naturels et agricoles. La constructibilité en zone Nb est limitée aux extensions de 30 % du volume dans la limite de 120 m² de surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU.

La **zone AU** dite « stricte» est une zone fermée à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée hormis les constructions agricoles, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire (implantation à l'alignement ou en retrait avec 3 m minimum). Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone AU reprennent les règles de la zone AU du PLU de 2007. Seuls les articles 6 et 7 ont été réglementés puisqu'il s'agit d'articles obligatoires.

La **zone AUD** correspond au secteur Clause Bois Badeau. Les règles traduisent le projet d'aménagement de la ZAC en cours de réalisation.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone AUD reprennent les règles de la zone AUD du PLU de 2007. Une légère évolution a été inscrite aux articles 6 concernant les saillies et aux articles 8 concernant les règles de retrait entre les constructions. Par ailleurs des ajustements concernant la hauteur des secteurs H1, H2 et la création d'un secteur H3 ont été réalisés afin de permettre une hauteur homogène à R+2 avec des émergences à R+5 de manière ponctuelle afin de marquer le quartier. Les densités sont assez élevées compte-tenu de la proximité du centre-ville et de la gare.

La **zone AUL** a pour objet d'accueillir des équipements de loisirs dans un secteur naturel aussi les règles sont adaptées et assez encadrées en termes d'implantation des constructions avec un retrait imposé à 10 m de la voie , l'emprise au sol est limitée à 40%, la hauteur est fixée à 10 m , le pourcentage d'espaces verts est assez important 50% et un COS est fixé à 0,55.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone AUL reprennent les règles de la zone AUL du PLU de 2007.

La **zone AUS** a pour objet la réalisation d'un équipement sportif dans le cadre de l'opération Clause Bois Badeau. Les règles du PLU actuel n'ont pas été modifiés.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :
Les règles de la zone AUS reprennent les règles de la zone AUS du PLU de 2007.

III – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (13 ans) il s'agit de :

- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Brétigny-sur-Orge se décline autour de 8 axes.

Afin de compléter les orientations générales du PADD, trois orientations d'aménagement et de programmation sont définies : une sur le centre-ville, une sur l'éco-quartier Clause Bois Badeau et une autre sur les coteaux et les berges de l'Orge.

Au regard des choix du PADD et des OAP, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

Le PADD

1. Répondre aux besoins actuels et futurs en logements

- Développer une offre adaptée aux besoins les plus larges, tant en taille de logement qu'en mode de financement : besoins liés notamment à la décohabitation, besoins spécifiques, logements pour jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté. Mais l'objectif est aussi de maintenir les équilibres sociaux en accueillant des jeunes ménages, jeunes actifs tout en maintenant la proportion actuelle de logements sociaux. Cette orientation sera traduite concrètement au travers de la réalisation du projet Clause Bois Badeau qui constitue le principal site d'accueil de logements nouveaux au cours des 10 prochaines années.

- Participer à une large réflexion qui pourrait être engagée à une échelle intercommunale, en liaison avec les partenaires intéressés (l'Etat, la Région, le Département, le Val d'Orge) sur les solutions à mettre en place pour résoudre la situation des gens du voyage installés sur le territoire, en lien avec l'objectif de protection des espaces naturels, notamment de l'espace naturel des Joncs Marins.

Impact mitigé

La construction de logements supplémentaires va entraîner la consommation d'espaces naturels et agricoles et pourra générer une pression supplémentaire sur les réseaux publics. Cependant, le principal projet de logements est le secteur Clause Bois Badeau, qui est un projet étudié et engagé de longue date : il se situe en partie sur un ancien site industriel (renouvellement urbain) et les études d'impacts sur l'environnement du projet ont été réalisées. Le PLU permet juste la finalisation de la réalisation de ce quartier, qui est par ailleurs considéré comme un écoquartier.

Impact positif

Les gens du voyage occupent aujourd'hui une partie de l'espace naturel des Joncs Marins qu'ils ont mité par des constructions, ce qui a engendré une certaine imperméabilisation des sols. Le PLU affirme la volonté de trouver une solution à cette problématique, ce qui aura un impact positif sur la protection des espaces naturels.

2. Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale

- Par la réalisation de constructions économes en énergie ou faisant une part à l'utilisation des énergies renouvelables : éco quartier Clause Bois Badeau ; choix en faveur d'une architecture bio climatique

- Pour le parc de logements existant : mesures en faveur de l'isolation thermique ou du développement des énergies renouvelables.

- Par une gestion écologique des eaux pluviales dans le cadre du règlement d'assainissement fixé par le SIVOA et le Val d'Orge: stockage à la parcelle et réutilisation pour des usages domestiques, infiltration a la parcelle, limitation du débit de fuite et traitement des rejets dans le réseau.

- Par le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture :
    - Valorisation des circulations douces
    - Développement de l'intermodalité vélo/train
    - Promotion de l'autopartage.

- Par le choix d'essences végétales favorables à la biodiversité dans les jardins, les clôtures…

Impacts positifs

La réalisation de constructions économes en énergie et l'isolation thermique des constructions existantes aura un impact positif sur l'environnement en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables et en limitant les consommations énergétiques.

La gestion écologique des eaux pluviales aura un impact positif sur l'environnement en permettant de limiter les ruissellements, ce qui aura un impact indirect sur le risque d'inondation de l'Orge.

Le développement des déplacements doux aura un impact positif sur la qualité de l'air, car l'utilisation de la voiture sera limitée, ce qui entrainera une diminution d'émission des gaz à effet de serre.

Le choix d'essences végétales spécifiques aura un impact positif sur le maintien d'une certaine biodiversité sur le territoire, tout en participant au cadre vert de la commune.

3. Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue

- le Bois Badeau, le Bois de Beaulieu, les Joncs Marins
- Les parcs : parc la Fontaine, parc du Carouge, le bois de Saint Pierre, château de la Garde,
- Les mails, les alignements d'arbres
- Le bassin du Petit Paris, le bassin du Carouge et leurs abords
- les mares et les zones humides
- L'Orge et ses abords, le Blutin
- Les grands espaces agricoles : l'Orme Fourmi, Bellevue Carouge, La Moinerie, les Cendrennes, la pointe Sud-est du territoire route de Leudeville
- Les jardins remarquables et les grands cœurs d'ilots verts

Impacts positifs

La protection de tous ces éléments, participant à la trame verte et bleue à l'échelle communale mais aussi intercommunale, a un impact positif sur l'environnement et sur la biodiversité. En effet, cela va permettre de conserver et d'améliorer les corridors écologiques sur la commune.

Par ailleurs, de nombreux espaces ou éléments sont protégés en espace urbain, ce qui a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants.

4. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire

- Les monuments : Eglise Saint Pierre, les châteaux
- Le patrimoine lié à l'Orge : moulins, ponts…
- Les demeures et les grandes villas
- Les maisons et ensembles remarquables, notamment la cité jardin Georges Charles Burger
- Les monuments emblématiques : mairie, gare, écoles
- Dans le centre-ville et les hameaux, le tracé des anciennes voies et les espaces publics

Impact positif

Cette orientation a un impact positif dans la mesure où elle valorise et améliore le cadre de vie des habitants en protégeant et mettant en valeur des éléments de patrimoine remarquables.

5. Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité

- Poursuivre l'action en faveur de l'amélioration des franchissements de la voie ferrée
- Créer une nouvelle voie de liaison et de désenclavement entre le quartier Clause Bois Badeau et l'accès à la Francilienne.
- Développer et relier les itinéraires piétons et/ou vélo pour les déplacements de proximité et l'accès à la gare

Impact mitigé

Les deux premières orientations pourront engendrer à terme une augmentation du trafic sur certains quartiers, ce qui a un impact mitigé sur le cadre de vie des habitants, en augmentant les nuisances sonores et en dégradant la qualité de l'air. Cependant, ces actions vont aussi permettre d'améliorer la vie de nombreux quartiers, en créant de nouveaux liens.

Impact positif

Le développement des déplacements doux et de proximité, notamment vers la gare, vont permettre de diminuer l'utilisation de la voiture pour aller au travail ou pour les déplacements du quotidien, ce qui va permettre d'améliorer la qualité de l'air.

6. Maintenir un bon niveau d'équipements accessibles au plus grand nombre

- Conforter le pôle d'équipements Henri Douard/Albert Camus et poursuivre l'effort de réhabilitation et de modernisation des équipements existants : écoles…

- Rééquilibrer la répartition géographique avec la création de nouveaux équipements à l'ouest de la voie ferrée. Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau accueillir un programme complets d'équipements publics (groupe scolaire, maison du projet, équipements sportifs) ainsi qu'une médiathèque communautaire sur la place Fédérico Garcia Lorca

- Réhabiliter et réaménager deux grands domaines présents sur le territoire communal afin d'ouvrir les parcs au public et d'accueillir des fonctions d'équipements collectifs : Château de Rosière et Château de la Garde.

- Accompagner le transfert et l'extension du Centre de Formation à l'Apprentissage des Métiers du Bâtiment sur le site de Maison-Neuve.

Impacts positifs

Le rééquilibrage de la répartition géographique aura un impact positif sur l'environnement car cela va permettre de limiter l'utilisation de la voiture pour se rendre aux équipements, ce qui participera à une amélioration de la qualité de l'air.

L'ouverture des parcs au public, ainsi que l'accueil de fonction d'équipements publics aura un impact positif que la qualité de vie des habitants.

7. Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal

- Dans le cadre défini par le Contrat de Redynamisation du site de la Défense, développer l'activité économique sur le site de l'ancienne Base Aérienne 217,

- Finaliser la ZAC Maison Neuve par l'accueil d'un parc d'activités commerciales au sud de la zone, et prolonger les activités existantes sur le site des Cochets, en mettant à profit la proximité de l'embranchement ferroviaire.

- Conforter les zones ou les sites d'activités existants : La Moinerie, Les Cochets, Maison Neuve, le Petit Paris, le Moulin d'Aulnay, Champcueils, Les Daumones, Rosière, le site du Commissariat de l'Armée de Terre

- Revitaliser les zones d'activités anciennes qui présentent des signes de vétusté : Les Cochets, la Moinerie, les Champcueils… leur redonner de l'attractivité, diversifier l'activité.

- Favoriser la création d'une pépinière d'entreprises

- Créer de nouveaux commerces dans le quartier Clause Bois Badeau autour de la place Fédérico Garcia Lorca et rue du Bois de Châtres.

- Prendre des mesures en faveur du commerce et des services de proximité en centre-ville notamment en confortant le rôle du marché

- Maintenir l'activité artisanale, développer une offre en faveur des artisans qui souhaiteraient se délocaliser ou s'implanter à Brétigny

- Mettre en place les conditions de maintien d'une activité agricole stable et pérenne sur le territoire.

Impact positif

Le fait de conforter les commerces et pôles commerciaux va élargir l'offre faite aux habitants sur le territoire, ce qui va leur permettre de ne pas effectuer de trop longs trajets pour faire leurs courses. La proximité des commerces devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

L'activité artisanale maintenue sur le territoire permet aussi de réduire les déplacements domicile – travail, car souvent les artisans ont leur habitation à proximité de leur activité.

La volonté de revitaliser les zones d'activités a un impact positif sur l'environnement, car cela va favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Celles-ci pourront employer des brétignolais, ce qui permettrait de limiter les déplacements domicile-travail, et ainsi contribuer au cadre de vie des habitants, et améliorer la qualité de l'air en diminuant l'utilisation de la voiture.

La volonté de maintenir une activité agricole stable a un impact positif sur la préservation des espaces non bâtis.

Impact mitigé

Le développement de l'activité économique sur l'emprise de l'ex BA 217 pourra engendrer une fréquentation plus importante de la commune, notamment en voiture, ce qui pourrait impacter la qualité de l'air et augmenter les nuisances sonores.

8. Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier

- Quartiers d'habitations collectives (grande partie du Centre-Ville, Clause Bois Badeau, La Fontaine) : protéger les espaces verts, les arbres, permettre la réhabilitation des immeubles existants en vue de l'amélioration de la qualité esthétique et environnementale

- Pour les quartiers d'habitations individuelles denses et structurés (les 80 Arpents, Bois Vétille, Les Cendrennes) : permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines existantes

- Pour les quartiers d'habitat diffus dans un environnement urbain affirmé (Léon Blum, les Glaises, Bois de Châtres…) et les quartiers de faubourgs, l'orientation retenue est de protéger les caractéristiques de chaque quartier en particulier de maintenir les gabarits et l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers pavillonnaires. Les possibilités d'évolution pourront se faire:

  - Soit sous forme de constructions individuelles sur des parcelles peu occupées
  - Soit sous forme d'opérations d'ensemble sur des sites mutables.

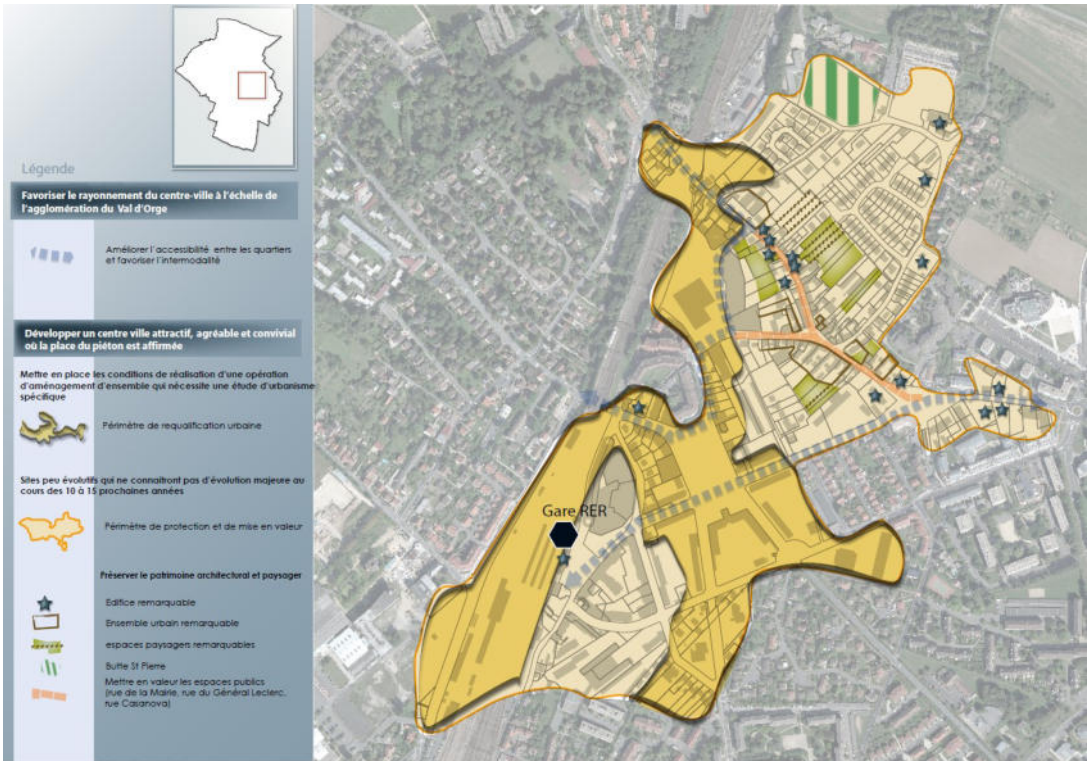
Impacts positifs

La volonté de conserver l'esprit de chaque quartier et l'équilibre entre le bâti et le végétal aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, la volonté de limiter la création de nouveaux logements en extension va permettre de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.

Les OAP

1. La requalification, la mise en valeur et la redynamisation du Centre-Ville



Impacts positifs

Cette orientation se décline sur trois grandes thématiques : les déplacements, le renouvellement urbain et le patrimoine architectural et paysager. Les objectifs en termes de déplacements auront un impact positif sur l'environnement dans la mesure où ils incitent à une meilleure place du piéton dans la ville, à favoriser l'intermodalité, et à améliorer l'accessibilité entre les quartiers. Tout cela va permettre de faciliter les déplacements doux, diminuant ainsi l'utilisation de la voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants (diminution des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air).

Le renouvellement urbain est bien ciblé sur certains secteurs, ce qui a un impact positif sur la consommation de terres agricoles ou naturelles, mais aussi sur la préservation de l'identité de certains secteurs du centre-ville.

La préservation du patrimoine architectural a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants. De même pour la protection des espaces paysagers, qui jouent aussi un rôle dans la trame verte en milieu urbain.

Impacts mitigés

L'amélioration de l'accessibilité pourra engendrer une fréquentation plus importante du centre-ville, notamment en voiture.

Par ailleurs, la création de nouveaux logements va engendrer un apport de population nouvelle, ce qui pourra avoir un impact sur les réseaux, notamment l'assainissement. La capacité des réseaux devra être vérifiée, afin qu'il n'y ait pas de souci de saturation.

2. L'éco quartier Clause Bois Badeau



Impacts positifs

Ce projet a été conçu comme un écoquartier, et intègre donc les différentes thématiques du développement durable. Les impacts de ce projet sur l'environnement ont été étudiés lors de l'élaboration du projet, dans le cadre d'une étude d'impact. L'orientation d'aménagement et de programmation ci-dessus reprend les éléments du projet.

Le projet a un impact positif global sur l'environnement, même s'il a été prévu sur des terres agricoles et naturelles, ce qui est plutôt négatif. Il s'agit cependant du seul site d'extension dans le cadre du PLU, et sa situation à proximité de la gare, en partie sur un ancien site d'activités, ainsi que le programme prévu (densité important) ont justifié le choix de ce site.

Le projet intègre la thématique des déplacements et de l'accessibilité en permettant de recréer du lien avec les autres quartiers, en créant de nouvelles voiries et de nouveaux accès et en réalisant un véritable maillage de circulations douces.

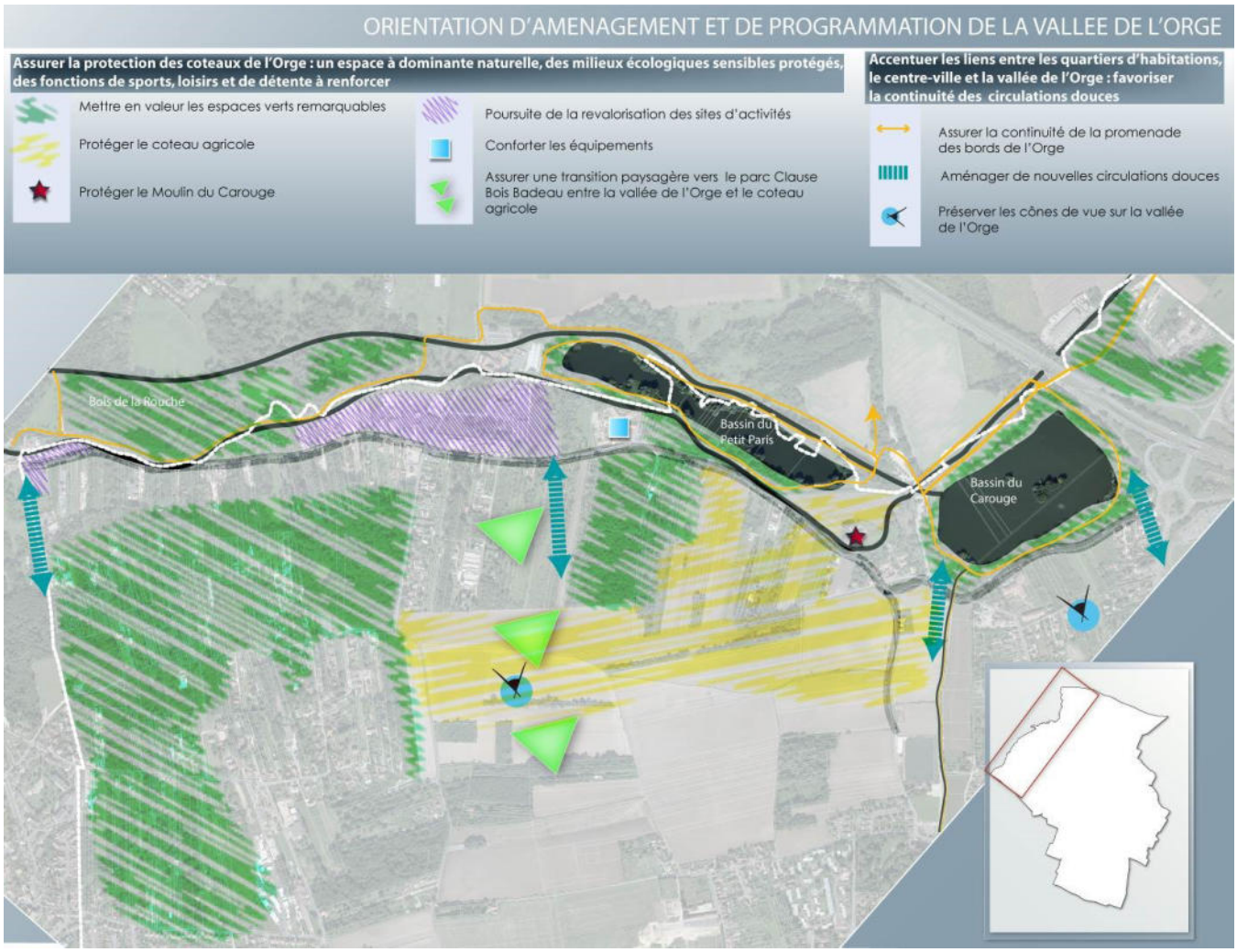
La programmation du secteur est mixte, prévoyant la réalisation de logements, d'équipements, mais aussi de commerces et d'activités dans certains rez-de-chaussée. Cela permet de favoriser le rapprochement domicile-équipements-commerces, et incitera donc aux déplacements doux.

Une grande part du programme est dédiée à des espaces verts (parc urbain, jardins et cours plantés), ce qui est positif, en termes de biodiversité, de trame verte, mais aussi de qualité de vie pour les habitants.

Par ailleurs, le projet prévoit la gestion écologique des eaux pluviales, à travers des systèmes adaptés au relief et à la nature des sols, afin de limiter les rejets dans l'Orge, et diminuer ainsi le risque d'inondation.

Enfin, le projet affirme la protection du patrimoine architectural et paysager, à travers la préservation de cônes de vue et l'identification d'édifices ou de plantations remarquables.

3. La protection et la mise en valeur des coteaux et les berges de l'Orge



Impacts positifs

Cette orientation s'attache particulièrement à la préservation d'un site naturel majeur de la commune : la vallée de l'Orge et ses coteaux.

Elle se décline autour de deux thématiques : la protection des coteaux de l'Orge et le renforcement des liens entre les zones urbanisées et la vallée de l'Orge.

La première thématique affirme la volonté de protéger les espaces naturels que sont la vallée de l'Orge et ses zones humides, les bois, mais aussi les espaces agricoles. Ceci a un impact positif sur l'environnement, car il s'agit de réservoirs de biodiversité et d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, mais aussi intercommunale.

La deuxième thématique est surtout orientée sur la confortation ou la réalisation de circulations douces le long de l'Orge, mais aussi entre les espaces urbanisés et la vallée. Cela aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants, qui pourront aller se promener facilement dans des espaces naturels remarquables. Par ailleurs, cette orientation affirme la nécessité de préserver les cônes de vue sur la vallée de l'Orge, ce qui contribue à agrémenter le cadre de vie de qualité.

Impacts mitigés

Cette orientation préconise la poursuite de la revalorisation des sites d'activités et la confortation des équipements. Or, ces secteurs sont en zone inondable dans le PERI ; il faudra donc bien qu'ils respectent les préconisations, afin de ne pas augmenter le risque d'inondation.

Le règlement et les dispositions réglementaires

Le règlement

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12,13 et 15, mais les articles 4, 9, 10 et 11 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 vise une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en préconisant une infiltration des eaux à la parcelle, et en limitant le débit de fuite, selon les prescriptions du SIVOA.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions et permet ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

L'impact des dispositions prévues à l'article 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Dans une démarche de développement durable, des aires pour les deux-roues sont prévues. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture respectueux de l'environnement.

L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de constructions.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum du terrain traité en espace vert,

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager et de participer de manière efficace à la trame verte.

Elles participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation en aval de la commune.

Les dispositifs complémentaires

Les EBC

Ils assurent une protection stricte des espaces boisés. Ils recouvrent les espaces boisés aux abords de l'Orge et sur les coteaux, le bois des Joncs marins, le parc de la Fontaine, des bosquets en espace agricole…

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces.

Les identifications prévues en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Sur le territoire de Brétigny-sur-Orge, des éléments de patrimoine bâti sont identifiés à ce titre.

On trouve aussi des éléments de paysage identifiés à ce titre : des espaces paysagers, des espaces paysagers de fond de parcelle et des alignements plantés.

La protection de ces éléments a un impact positif dans la mesure où elle valorise et améliore le cadre de vie des habitants.

Les emplacements réservés

Sur les 31 emplacements réservés définis dans le PLU, certains concernent la création de circulations douces, d'équipements, la réalisation de parkings, et d'autres concernent la création de transports en commun (gare routière).

Cela a un impact positif sur le cadre de vie, et la qualité de l'air (en favorisant les liaisons douces et le rapprochement des habitants et des équipements, et diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre).

Les secteurs et espaces contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.123-11 i

Ce dispositif identifie tous les espaces paysagers remarquables, les EBC, les alignements plantés et les espaces paysagers de fond de parcelle en tant qu'éléments participant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Ce dispositif complémentaire permet d'affirmer et de conforter la vocation de ces espaces en tant qu'éléments contribuant aux continuités écologiques à l'échelle communale, mais aussi à une échelle plus large, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

Modification du Plan Local d'Urbanisme







Commune de Brétigny-sur-Orge

Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017

Sommaire

Table des matières

A - INTRODUCTION 5

B - CHOIX DE LA PROCEDURE 7

C - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS 8

1. LES MODIFICATIONS DE REGLEMENT 9

a - L'adaptation du dispositif réglementaire suite à la loi ALUR et la maîtrise de la densification 9

b - La modification du dispositif relatif à la mixité sociale 11

c - Les accès et le stationnement 12

d - L'amélioration de l'aspect extérieur des constructions et des clôtures 16

e - Le renforcement de la préservation des espaces verts et naturels 21

f - Les modifications de la zone AUd 22

g - Précision des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles dans le PADD 24

h - Les ajustements complémentaires du dispositif réglementaire et modifications de forme 24

2. LES MODIFICATIONS DES PLANS 42

A - Introduction

Le PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge a été approuvé le 17 décembre 2013, modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet par le Conseil Municipal en date du 26 juin 2014.

Le projet de modification du PLU porte sur plusieurs points :

- **L'adaptation du dispositif réglementaire suite à la loi ALUR et au décret du 28 décembre 2015**

La loi ALUR a eu pour conséquence immédiate de supprimer les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol). Cette suppression a entraîné une modification des effets des règles préalablement établies dans le cadre de l'élaboration du règlement. Cela peut conduire à des constructions dont les formes ne respectent plus l'esprit des zones, notamment dans les quartiers de maisons individuelles (zones UR4 et UR5). La présente modification a pour objectif d'ajuster les règles de manière à faire en sorte que le dispositif règlementaire des zones concernées reste une traduction des objectifs du PADD.

En conséquence, il apparaît nécessaire de modifier quelques règles sans remettre en cause l'écriture générale du règlement actuel. Ces ajustements portent essentiellement sur les zones UR4 et 5, qui concernent les quartiers d'habitat individuel, constitués ou diffus, où les enjeux liés à la protection du cadre de vie sont les plus forts :

Rappel des orientations du PADD sur les quartiers de maisons individuelles :

- *Pour les quartiers d'habitations individuelles denses et structurées (les 80 Arpents, Bois Vétille, Les Cendrennes) : permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines existantes ;*
- *Pour les quartiers d'habitat diffus dans un environnement urbain affirmé (Léon Blum, les Glaises, Bois de Châtres…) et les quartiers de faubourgs, l'orientation retenue est de protéger les caractéristiques de chaque quartier en particulier de maintenir les gabarits et l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers pavillonnaires. Les possibilités d'évolution pourront se faire sous forme de constructions individuelles sur des parcelles peu occupées ou sous forme d'opérations d'ensemble sur des sites mutables.*

Les règles d'implantation et d'emprise ont été ajustées pour revenir aux formes souhaitées initialement.

L'objectif est de moduler les conséquences de la suppression du COS sans bouleverser l'écriture générale du règlement des zones UR4 et UR5. La volonté est de rester dans l'esprit d'une évolution douce en permettant des évolutions modérées et mesurées du bâti, des constructions nouvelles lorsque la taille et la morphologie de la parcelle le permettent, et d'éviter les divisions en de trop petites parcelles, ou des constructions trop massives qui ne respecteraient pas les formes et la typologie caractéristique de chaque quartier.

- **Modification du dispositif relatif à la mixité sociale**

La ville de Brétigny-sur-Orge compte une proportion importante de logements sociaux (32,88 %). La réalisation du projet Clause Bois Badeau, actuellement en cours, doit permettre de maintenir la proportion de logements sociaux au sein de la commune. Cependant, l'objectif inscrit au sein du PADD est aussi de maintenir les équilibres sociaux en accueillant une population diversifiée. Ainsi, le dispositif lié à la mixité sociale prévu dans le règlement est modifié afin de respecter cet objectif.

- **Ajustements de l'article 12 concernant le stationnement**

Les règles relatives aux obligations de stationnement ont été modifiées et complétées afin de permettre la réalisation du projet Clause Bois Badeau, et de respecter les prescriptions du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) concernant le stationnement vélo. La modification intègre également la rectification d'erreurs matérielles.

- **Modifications de la zone AUD**

Quelques modifications ont été apportées au règlement de la zone AUd, qui correspond au projet du Clause Bois Badeau, afin de l'adapter aux dernières évolutions du projet et de rectifier quelques erreurs matérielles.

- **Le renforcement de la protection des espaces verts et naturels**

Afin de garantir la protection des espaces naturels du territoire, la présente modification permet désormais d'interdire dans les zones naturelles protégées la reconstruction à l'identique après sinistre et apporte une modification à l'article 13 de l'ensemble des zones quant au calcul de la surface d'espaces verts par parcelle.

- **Amélioration de l'aspect extérieur des constructions**

Dans un souci de renforcement de l'harmonie urbaine et architecturale, l'article 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions a été complété et renforcé.

- **Amélioration de l'écriture du règlement avec l'objectif d'une plus grande clarté et de simplification**

La modification est aussi l'occasion d'ajuster le dispositif réglementaire afin de revoir la rédaction ou l'adaptation de certaines règles pour faciliter leur compréhension ou leur instruction. La formulation et la mise en page sont plus claires et simplifiées. Certaines définitions ont été ajoutées, ainsi que des schémas explicatifs. Les dispositions générales applicables en toutes zones ont été reformulées. L'organisation générale du règlement a été remaniée afin d'en faciliter sa lecture. La modification permet aussi de corriger quelques erreurs matérielles.

Par ailleurs, le décret du 28 décembre a entraîné la recodification du code de l'urbanisme. Cet élément est pris en compte dans le cadre de la modification.

- **Les ajustements du plan des servitudes et du plan de zonage**

Le cadastre a été mis à jour sur ces deux plans, et le plan des servitudes a fait l'objet de corrections matérielles.

B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

C - Présentation et justification des modifications

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié et du rapport de présentation, un code couleur est employé :
Bleu : éléments ajoutés
~~Rouge~~ : éléments supprimés

1. Les modifications de règlement

a - L'adaptation du dispositif réglementaire suite à la loi ALUR et la maîtrise de la densification

- La suppression des articles 5 et des articles 14

La loi ALUR a supprimé les articles 5 (taille minimale des terrains) et les articles 14 (COS). Ils sont définis « sans objet » dans l'ensemble du règlement.

- Mention de l'article R.151-21 (ancien article R.123-10-1)

Afin de respecter les objectifs du PADD visant à définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers de la ville, le règlement mentionne désormais l'article R.151-21 (ancien article R.123-10-1) du Code de l'urbanisme afin que les nouvelles constructions se conforment aux nouvelles limites de parcelles dans le cas d'une division.

« En application à l'article R.151-21 (ancien article R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles fixées par le présent règlement seront appréciées au regard des futures limites issues de la division. »

Rappel de l'article R.151-21 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- Modification des règles des zones UR4 et UR5 afin que le règlement soit une traduction fine des orientations du PADD

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UR4 et UR5 **Article 7**	- **Limites latérales : Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement** Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 10 m par rapport à au moins une des limites séparatives, et à 6 m par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur de la construction (L1) ne pourra dépasser 2 fois sa largeur (l2) : L1 = 2 fois l2 maximum. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m au point le plus haut ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives. - **Limites de fond de parcelle :** Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.
JUSTIFICATION	La suppression du COS a conduit à une forte augmentation des droits à construire dans les quartiers de maisons situées les zones UR 4 et UR 5. Cela peut conduire à une multiplication des divisions parcellaires, aboutissant des petits terrains, et la construction de maisons peu spacieuses et peu vivables, empiétant sur les espaces initialement dédiés aux jardins. Il en

	résulte une augmentation de l'imperméabilisation des sols et une diminution de la place des espaces verts au sein des quartiers d'habitat individuel. L'augmentation de la marge de retrait au-delà de la bande de 25 mètres, si elle est passée de 6 mètres à 10 mètres par rapport à une des limites séparatives, permet de maintenir une proportion significative d'espaces verts et de jardins. Une précision est apportée afin d'éviter un détournement de la règle concernant la destination des annexes : celles-ci peuvent s'implanter sur une limite séparative à la condition qu'elles soient isolées de la construction principale. Il est précisé que dans tous les cas, qu'il s'agisse d'annexes ou de constructions, dans ou au-delà de la bande des 25 mètres, elles devront être implantées en retrait du fond de parcelle, ceci afin de préserver les espaces verts et de jardin.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UR4 et UR5 **Article 9**	en UR 4 : Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 65 m². Pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain, dans la limite de 170 m² d'emprise au sol par bâtiment autonome. Au-delà de 170 m² d'emprise au sol, la construction doit être divisée en plusieurs unités séparées dont chacune n'excédera 170 m². en UR 5 : 25 % de la superficie du terrain. Au-delà de 170 m² d'emprise au sol, la construction doit être divisée en plusieurs unités séparées dont chacune n'excédera 170 m².
JUSTIFICATION	Afin de préserver les caractéristiques des quartiers résidentiels dédiés à l'habitat individuel, une emprise au sol maximale, exprimée en mètres carrés, est ajoutée à la règle d'emprise au sol. Cela permet d'éviter des constructions trop massives et va dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols.

b - La modification du dispositif relatif à la mixité sociale

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UCV1, UCV2, UFB, UR **Article 2**	**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :** ~~- Les constructions à usage d'habitation comprenant au moins 20 logements doivent comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux.~~
JUSTIFICATION	Brétigny-sur-Orge compte une proportion importante de logements sociaux avec 32,88 % du parc de logement total soit un taux supérieur à l'obligation légale de 20 % de logements sociaux sur la commune. En 2013, ce taux était de 26 %. En effet, le projet de ZAC Clause Bois Badeau, avec une programmation totale de 2 400 logements, dont 30 % de logements sociaux à terme, contribue au maintien d'une mixité de logement sur la ville. La première tranche du projet compte aujourd'hui 870 logements dont 300 logements sociaux. Afin de conserver un équilibre et une mixité sociale efficiente, il n'est plus imposé, pour les opérations de plus de 10 logements, un minimum de 25 % de logements sociaux.

c - Les accès et le stationnement

L'annexe portant sur le stationnement a été supprimée : les dispositions applicables en toutes zones (dimensions des places de stationnement…) ont été déplacées dans la partie du règlement de chacune des zones (article 12). Les normes spécifiques ont été replacées aux articles 12 des zones, et adaptées à chaque destination autorisée. Cette modification permet une lecture plus aisée du règlement.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Dispositions générales	**3- Stationnement :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. ~~Une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, est appliquée pour le calcul des aires de stationnement. Les garages des habitations individuelles devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 18 m² (hors dégagement).~~ Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées pour chaque zone (article 12 du règlement). Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est inférieur à 3, ce nombre sera arrondi à l'unité supérieure. D'une façon générale, les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne seront pas prises en compte pour le contrôle du respect de ces normes (places commandées). Exceptionnellement, pour les stationnements enterrés et couverts et dans la limite de 10 % maximum du nombre total des places, ce type de places est accepté. Il en sera de même lorsque le nombre de places de stationnement sera inférieur à 3. 3-1 : Dimensions minimales des places à respecter pour les véhicules particuliers en aérien — en sous-sol - Longueur : 4,80 m — 5,00 m - Largeur : 2,30 m — 2,50 m - Dégagement : ~~6,00~~ 5,00 m 3-2 : Largeurs minimales des accès (portails, porches) ~~- Sens unique: 2,50 m~~ ~~- Double sens : 3,50 m pour la desserte de moins de 30 places de stationnement~~ ~~5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement~~ La largeur des accès doit être de 3,50 mètres minimum. La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,50 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire). En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement

	être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage empiète sur l'axe de la chaussée. 3-3 : Rampes d'accès au sous-sol (…) 3-4 : Stationnement vélo Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
JUSTIFICATION	Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, et dans un souci d'allègement de la règlementation du stationnement, la surface totale de 25 m² (18 m² pour les garages) par véhicule n'est plus imposée. La somme des règles sur la dimension des places, la largeur des accès, les rampes d'accès permet à elle seule d'aboutir à la construction de place de stationnement fonctionnelles et confortables. La dimension du dégagement par véhicule a été réduite à 5 mètres, ce qui apparaît comme suffisant et permet de laisser une place plus importante aux espaces libres. La largeur minimale des accès a été simplifiée et réduite à 3,50 mètres minimum. Il n'est plus obligatoire de réaliser des accès de 5 mètres de largeur pour les parcs de stationnement de plus de 30 places. Ce cas est peu fréquent et ne présente pas de fonctionnalité particulière. Enfin, une prescription sur les stationnements vélo a été ajoutée afin de se conformer aux prescriptions du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France. Cela permet de prévoir des locaux de stationnement vélos pour les constructions d'habitat collectif, et d'inciter à l'utilisation du vélo en facilitant et en sécurisant son stationnement.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones à destination d'habitat **Article 12**	***Habitat*** Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 3 places par logement. (…)
JUSTIFICATION	Un maximum de 3 places par logement est désormais fixé pour la réalisation de constructions à destination d'habitat. Cette modification vise à réduire à la place de la voiture et à éviter la création d'un nombre excessif de stationnement pour des habitations individuelles. Cela permet par ailleurs de laisser une place plus importante aux espaces libres.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 12**	***Équipements publics et d'intérêt collectif*** Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de

	l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. ~~***Foyers d'hébergement et (Foyers/résidences de travailleurs)***~~ ~~Une place par logement.~~ ~~***Résidences d'accueil de personnes âgées non dépendantes)***~~ ~~Une place pour 2 logements.~~ ~~***Logements - foyers dénommés résidences sociales au sens du Décret n° 94-1128 du 23/12/94***~~ ~~Une place pour 2 logements.~~ ~~***Résidences Universitaires***~~ ~~Une place pour 3 chambres ou studios.~~ ~~***Cinémas, salles de spectacle***~~ ~~Une place par fraction de 10 personnes.~~ ~~En règle générale, le nombre de spectateurs utilisé pour le calcul sera celui qui sera pris en compte par les services de sécurité notamment contre l'incendie.~~ ~~Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues non motorisés devront, en outre, être prévues et réalisées.~~ ~~***Lieux de culte***~~ ~~Une place par fraction de 20 personnes.~~ ~~En règle générale, le nombre de fidèles utilisé pour le calcul sera celui qui sera pris en compte par les services de sécurité notamment contre l'incendie.~~ ~~Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues non motorisés devront, en outre, être prévues et réalisées.~~ ~~***Etablissements type hospitalier***~~ ~~Une place pour 3 lits + un quota minimum de 3 places pour le personnel pour les résidences d'accueil des personnes dépendantes (âgées ou non, handicapés physiques ou mentaux).~~ ~~Une place pour deux lits pour les hôpitaux et cliniques.~~ ~~***Etablissements d'enseignement***~~ ~~Pour les établissements de maternelle et de primaire, une place par classe + une demie place par classe pour le personnel administratif et de service.~~ ~~Pour les établissements du second degré (collèges et lycées) : deux places par classe + un quota minimum de 5 places pour le personnel administratif et de service.~~ ~~Pour les établissements d'enseignement supérieur : une place pour 10 étudiants + un quota minimum de 10 places pour le personnel administratif et de service.~~ ~~En outre, des aires de stationnement des deux roues non motorisés devront être aménagées dans le cas d'établissements du second degré et d'enseignement supérieur.~~
JUSTIFICATION	Les règles de stationnement pour les constructions à destination d'équipements collectifs ont été simplifiées : elles ne sont plus affectées par catégories d'équipement. Il est désormais indiqué que le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature de l'équipement. En effet, il n'est pas forcément pertinent d'imposer un nombre de places de stationnement par type d'équipement, ce qui peut conduire à un sous-dimensionnement ou à un surdimensionnement du parc de stationnement. La nouvelle règle permet d'adapter strictement les modalités de stationnement au type d'équipement, à sa nature, à son envergure et à son rayonnement.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant ***Industrie, Artisanat, Bureaux***	**Après** ***Industrie, Artisanat, Bureaux***
Toutes zones **Article 12**	*a) Industries, bureaux et services hors zones spécifiques (zones économiques et zones d'activités)* Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction pour les constructions inférieures à 200 m². Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction pour les constructions supérieures à 200 m². *b) Industries, bureaux et services dans les zones spécifiques (zones économiques et zones d'activités)* Une place pour 50 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles. Une place pour 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.	Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction ~~pour les constructions inférieures à 200 m². ~~à usage d'activités artisanales Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction ~~pour les constructions supérieures à 200 m². ~~à usage de bureaux. Néanmoins, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de ~~300~~ 600 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination. ~~calculées à partir de la norme figurant au titre V du présent règlement.~~ Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.
JUSTIFICATION	L'article 12 a été remanié : seules les règles de stationnement concernant les destinations autorisées de la zone apparaissent à l'article 12, facilitant la lecture de l'article. Pour les constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou de bureau, le mode de calcul des places de stationnement a été unifié et est effectué en fonction de la destination de la construction, et non plus de sa surface, de la même manière qu'au sein des zones d'activités. Ce mode de calcul est plus cohérent et facilite la lecture de la règle. Les constructions de moins de 200 m², hors zone d'activités, sont désormais tenues de réaliser des places de stationnement. Une prescription particulière pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie ou d'artisanat est désormais prévue dans un périmètre de 600 mètres autour de la gare SNCF. Cette règle constitue une application du PDUIF qui va dans le sens d'une réduction du nombre de place de stationnement à proximité des gares, pour limiter l'utilisation de la voiture particulière et inciter à l'utilisation des transports en commun. Dans cette même logique, ces constructions doivent prévoir des espaces de stationnement pour les vélos pour inciter à leur utilisation pour se rendre sur le lieu de travail.	

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUD **Article 12**	Pour les opérations d'habitat situées à moins de 600 mètres de la gare SNCF, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
JUSTIFICATION	Au sein de la zone AUD, qui correspond à l'opération Clause Bois Badeau, il ne peut être

	exigée plus d'une place de stationnement par logement. Cette règle constitue une application de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme : « *Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ».

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone UR **Article 12**	***Habitat*** (…) En zone UR, au moins une place devra être ~~close et~~ couverte.
JUSTIFICATION	La règle a été assouplie pour la réalisation de construction à destination d'habitat dans la zone UR et n'oblige plus à clore les places de stationnement. Une couverture est suffisante.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UI **Article 12**	**3- Aires de stationnement concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme** Les aires de stationnement des terrains concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pourront être réalisées dans la bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de l'article 1 du Code de la voirie Routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article UI 13 du présent règlement.
JUSTIFICATION	Cet ajout constitue un rappel de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme, qui indique que certaines constructions (liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public) peuvent s'implanter à proximité des autoroutes, routes express et déviations.

d - L'amélioration de l'aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 11**	**1- Esprit général :** Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique), doivent être recherchées harmonie, sobriété et durabilité de l'ensemble des constructions et des matériaux. **2- Proportion volume :** Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte. **3- Couleurs :** Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre

couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

4- Toitures et ouvertures en toitures :
En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les percements en toiture devront être constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

Si des ouvertures sont réalisées dans les pentes de toit pour éclairer les combles en toitures que ce soit sous la forme de lucarnes ou de châssis vitré dans le rampant de la toiture, ces ouvertures doivent être de taille et de proportion équilibrées par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.
Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être bien intégrés à la toiture.

5- Façades et ouvertures en façades :
Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.
Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit

	ciment gris...
JUSTIFICATION	D'une manière générale, l'article 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions a été renforcé afin d'aboutir à une harmonie urbaine plus qualitative, et de respecter les formes urbaines existantes. Des précisions ont été ajoutées pour le traitement des toitures et des façades. Des prescriptions générales ont été ajoutées sur l'esprit général de la zone, les proportions et les couleurs. Une souplesse a été ajoutée pour les vérandas et les annexes concernant la pente de toiture.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
UCV1 **Article 11**	**3- Traitement des clôtures** La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes. Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails. Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.	**7- Clôtures et les portails :** Les clôtures à l'alignement : - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres - Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m surmonté ~~le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.~~ d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques. ~~- Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.~~ Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur maximale de 1,20 m. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. - En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse. - Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des

		suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès. ~~- Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.~~ Les portails et portillons d'accès Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
JUSTIFICATION	Dans le cadre de l'enrichissement de l'article 11, des dispositions complémentaires ont été ajoutées aux prescriptions concernant les clôtures à l'alignement de la voie publique. En effet, les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code civil. La nouvelle rédaction de cet article doit permettre d'aboutir à davantage de qualité esthétique pour les nouvelles clôtures et en cas de remplacement des clôtures existantes. L'objectif est également de préserver les murs en pierre existants, présentant une certaine qualité et constitutifs du patrimoine de la commune.	

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones à destination d'habitat et d'équipements **Article 11**	Un dépassement de la hauteur du soubassement 1,2 mètre maximum est autorisé : - pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails, - pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. Les clôtures à édifier à l'angle de deux rues doivent ménager un pan coupé d'une longueur de 1,50 m minimum et de 3,50 m maximum. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
JUSTIFICATION	La hauteur autorisée du dépassement du soubassement a été clairement précisée pour éviter tout surpassement de cette hauteur. La prescription portant sur les clôtures à l'angle de deux rues existait à l'article 6, et a été déplacée à l'article 11, dans le paragraphe portant sur les clôtures pour faciliter la lecture du règlement. Il est également précisé que ces prescriptions portant sur les clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics, afin qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement même de l'équipement.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone UCV2 **Article 11**	~~- Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction nonobstant les dispositions de l'article UCV2-6 ci-avant.~~

JUSTIFICATION	Cette prescription a été supprimé afin d'être en cohérence avec l'article 6 qui règlemente précisément les saillies en fonctions de leur hauteur (plus ou moins de 3 mètres). Ce dépassement de 20 cm n'est pas cohérent avec les dépassements de 16 cm et 35 cm imposés à l'article 6.

e - Le renforcement de la préservation des espaces verts et naturels

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 13**	**ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **1- Dispositions générales** Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Le nombre d'arbres à grand et moyen développement ne devra pas être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation. 10 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts. ~~20 % minimum des espaces libres de toute construction en élévation et de tout stationnement, y compris accès, devront être aménagés en espaces verts.~~
JUSTIFICATION	Pour l'ensemble des zones, une part d'espaces verts est imposée par rapport à la surface totale de la parcelle, et non plus par rapport aux espaces libres de toutes constructions. Il s'agit du même mode de calcul de la surface d'espaces verts que celui qui existe dans la zone UR. Cette modification va dans le sens d'une plus forte protection des espaces verts, et d'un meilleur équilibre entre construction et espaces verts. Cette nouvelle disposition doit permettre de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UI **Article 6**	**1 – Dispositions générales** Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement. ~~Toutefois peuvent être implantés jusqu'à 3 m de l'alignement les locaux à usage de bureaux, les logements de gardiens, les postes de transformation, distributions de carburants à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.~~
JUSTIFICATION	Cette modification vise à préserver une bande de retrait qui peut être traitée de façon paysagère au sein de la zone UI. Il s'agit en ce sens d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques.

f - Les modifications de la zone AUd

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 2**	Les nouveaux commerces, services et constructions à usage artisanal uniquement s'ils sont situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.). ~~Dans ce cas, ils devront s'ouvrir au moins sur une rue ou une place du dit périmètre.~~
JUSTIFICATION	Il n'est plus imposé d'ouverture spécifique des activités commerciales et artisanales sur une rue ou une place située dans le périmètre d'implantation commerciale. Cette souplesse doit permettre à la règle de s'adapter aux évolutions du projet de Clause Bois Badeau.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 4**	**Ordures ménagères** Rappel : Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération. L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU. La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération. Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; lis devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération.
JUSTIFICATION	Dans l'ensemble des zones, la collecte et le ramassage des ordures ménagères sont réglementées à l'article 4, hormis au sein de la zone AUd. La volonté de la Ville est de règlementer la collecte et le ramassage des ordures ménagères à l'intérieur des parcelles pour l'ensemble de la commune, afin d'améliorer le cadre de vie brétignolais, en évitant un débordement des bacs sur l'espace public. C'est pour cette raison qu'une prescription a été ajoutée dans la zone AUd.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 6**	La ~~partie verticale de la~~ façade des constructions doit être implantée : - soit à l'alignement. Ce dernier devra être marqué sur 70% au moins de la longueur ~~de la partie verticale~~ de la façade du bâtiment. Les saillies et les débords sur le domaine public sont autorisés lorsqu'ils ne dépassent pas 0,80 m et sont situés à 3 m au moins du terrain après réalisation des travaux d'aménagement du site. Ils devront faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité compétente en matière de police municipale. Toutefois, si ces saillies et débords sont situés sur des espaces de type « jardin », il

	n'est pas fixé de règle de dépassement et de hauteur. - soit en retrait de plus de 3 m par rapport à l'alignement.
JUSTIFICATION	Le terme « partie verticale de la façade » a été revu dans un souci de simplification, puisqu'il désigne simplement la façade. Le complément sur la règlementation des saillies correspond à la rectification d'une erreur matérielle qui n'avait pas été prise en compte lors de la dernière révision du PLU. Il s'agit donc de l'intégrer pour permettre la réalisation du projet de Clause Bois Badeau.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 9**	**1- Secteur AUDa** L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain. En outre, pour les constructions, situées dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.) et accueillant des commerces, des locaux d'activités et des services ou leurs locaux annexes en rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, un supplément d'emprise ~~supplémentaire~~ à hauteur de 20 % de l'emprise autorisée, limitée au niveau du RDC ou du RDC surélevé au niveau du sol seulement, est autorisée.
JUSTIFICATION	La règle portant sur l'emprise au sol des constructions accueillant des activités en rez-de-chaussée a été complétée et reformulée, afin que la compréhension de la règle soit la meilleure possible. Il s'agit d'expliciter que l'emprise au sol supplémentaire ne peut se faire qu'au niveau du rez-de-chaussée d'une part, et que d'autre part, le supplément d'emprise est de 20% de l'emprise au sol autorisée.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 10**	Dans le sous-secteur H2 délimité au document graphique, le nombre de niveaux ne peut excéder R+4+attique, et la hauteur maximale ~~maximum~~ mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 20 m. L'attique occupera au maximum 70% de la surface du niveau inférieur, et être en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire.
JUSTIFICATION	L'article 10 a été complété par les dimensions de l'attique autorisé. Ces dimensions étaient inscrites dans les définitions mais sont désormais déplacées dans l'article 10 pour une lecture facilitée du règlement.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Zone AUd **Article 12**	***Habitat*** (…) Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements et en application de ces règles, il ne pourra en aucun cas être exigé plus de ~~1,3~~ 1,2 place/logement.
JUSTIFICATION	Le nombre de place exigé pour les opérations de plus de 10 logements a été abaissé à 1,2 place afin de faciliter la réalisation de projets et le montage financier des opérations, notamment celui de l'opération en cours Clause Bois Badeau.

g - Précision des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles dans le PADD

Depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L.151-5 du Code de l'urbanisme) :

> **Objectif chiffré de modération de consommation de l'espace agricole et naturel :**
> L'objectif de consommation de l'espace agricole et naturel est de ne pas dépasser 8 % de la superficie totale du territoire communal. Ces 8 % sont considérés comme nécessaires pour atteindre les objectifs de développement économique, après que l'ensemble des potentialités existantes dans les zones urbaines aient été identifiées et valorisées.

Cette précision a été ajoutée dans le PADD. Elle ne modifie en aucun cas les orientations définies lors de la révision du PLU de 2013, il ne s'agit que d'une précision des objectifs chiffrés de consommation des espaces naturels et agricoles tels qu'ils résultent des choix du Projet d'Aménagement de Développement Durables de 2013. Les orientations du PADD du PLU approuvé en 2013 restent identiques, aucun changement n'y est apporté dans le cadre de la modification.

h - Les ajustements complémentaires du dispositif réglementaire et modifications de forme

Réorganisation globale du règlement

Sur la forme, le règlement a fait l'objet d'une restructuration globale afin d'en améliorer la lisibilité. Cela a conduit à la création d'une partie portant sur les dispositions applicables en toutes zones. De fait, certains éléments se retrouvant dans l'ensemble des zones ont été déplacés au sein de cette partie. Des éléments de précisions et d'explications des objectifs des différents articles ont été ajoutés.

De même, l'annexe portant sur le stationnement n'existe plus : les règles relatives au dimensionnement des places, des accès, des rampes d'accès… ont été intégrées dans les dispositions applicables en toutes zones. Les normes de stationnement spécifiques à chaque zone ont été inscrites à l'article 12 des zones concernées, permettant une lecture plus aisée du règlement.

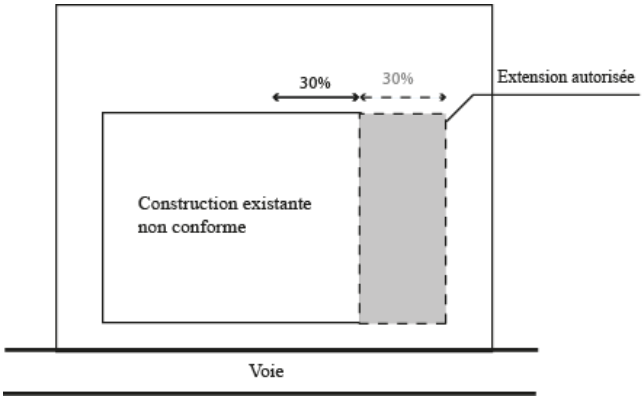
Assouplissement du dispositif réglementaire pour les constructions qui ne sont pas implantée conformément aux articles 6, 7 et 8

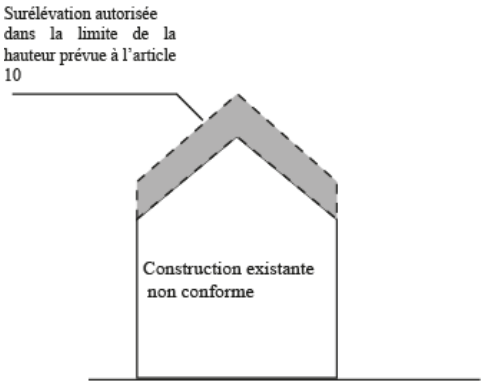
Le règlement permet désormais aux constructions mal implantées à la date d'approbation du règlement d'évoluer à certaines conditions. Il s'agit d'un assouplissement du règlement permettant de ne pas pénaliser les pétitionnaires qui ne seraient pas responsable de la non-conformité de leur construction, et de leur permettre de réaliser des aménagements limités de leur construction.

2- Extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées en tout ou partie dans les marges de retrait fixées aux article 6, 7 ou 8 du présent règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou partie des marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8, est autorisée :

- la surélévation du volume existant dans la limite de la règle de hauteur fixée à l'article 10
- l'extension horizontale dans le prolongement du volume existant, dans la limite de 30 % d'extension par rapport au linéaire de la façade d'origine.





Réécriture de la zone UZ

L'appréhension et la lecture de la zone UZ était rendue difficile par l'existence de nombreux sous-secteurs. De ce fait, une récriture globale du règlement de cette zone a été engagée, avec une écriture des règles sous-secteur par sous-secteur, afin d'aboutir à plus de lisibilité.

Rappel

Il est rappelé dans la première partie du règlement consacrée aux rappels que la règlementation des clôtures en limite séparative relève de l'article 663 du Code civil. La volonté de la Ville est de n'instruire que les clôtures à l'alignement, donc visibles depuis l'espace public :

De fait, toutes les références aux clôtures en limite séparative, notamment à l'article 11, ont été supprimée.

Codification

Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des noms des articles cités dans le règlement :

MODIFICATION	
Avant	**Après**
L.123-1-5 8°	L.151-41
L.123-1-5 7°	L.151-19 et L.151-23
L.123-1-9	L.131-4 à L.131-6, L.151-8 et L.152-3
L.111-3	L.111-15 et L.111-23
L.130-1	L.113-1 et L.113-2
R.111-21	R.111-27
L.111-1-4	L.111-6 à L.111-10
L.123-1-5 16°	L.151-15
L.123-2b	L.151-41
L.123-2c	L.151-41
L.123-1-5 7°bis	L.151-16
L.123-5	L.152-4
…	…

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
En-tête de l'ensemble des zones	**Après** ***CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV1*** **Rappel** ~~Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 6. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones (présentation générale du règlement) sont aussi applicables dans la présente zone.~~ Cette zone correspond au centre-ville de Brétigny, à la fois sur la partie ancienne du centre (UCV1) et la partie la plus récente en lien avec la gare RER (UCV2). Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat mais également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la mise en valeur du centre-ville : (commerces et services dans le périmètre d'implantation commerciale - P.I.C -, activités artisanales, équipements publics et privés). Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présenté en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UCV1.
JUSTIFICATION	Les en-têtes de présentation des zones ont été réécrites avec une brève description de la zone et de sa destination. Les références aux anciennes annexes (Titre I …) du règlement ont été supprimées. Cette modification a été effectuée sur les en-têtes et l'ensemble du règlement

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">PRESENTATION DE LA MODIFICATION</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Ensemble du règlement</td><td>Avant

ARTICLE UCV2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

- des éléments de constructions tels que seuils, socles soubassement, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, corniches… avec une saillie sur la verticale de la façade au plus égale à 0,16 m ; ces saillies pourront être admises au plus égales à 0,35 m pour la partie de façade située à au moins 3,00 m de hauteur au-dessus du trottoir,</td><td>Après

ARTICLE UCV2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

- des éléments de constructions tels que seuils, socles soubassement, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, corniches… ~~avec une saillie sur la verticale de la façade au plus égale à 0,16 m ; ces saillies pourront être admises au plus égales à 0,35 m pour la partie de façade située à au moins 3,00 m de hauteur au-dessus du trottoir,~~
- Si la saillie est située à moins de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, elle pourra être admise à 16 cm maximum.
- Si la saillie est située à plus de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, elle pourra être admise à 35 cm maximum.</td></tr>
<tr><td colspan="2">JUSTIFICATION</td><td>D’une manière générale, de nombreuses reformulations des règles ont été effectuées dans le cadre de cette modification. Elles n’impactent aucunement le fond des règles mais elles permettent une meilleure lecture et une meilleure appréhension de l’ensemble du règlement à la fois par les instructeurs et par les pétitionnaires. Ce type de modification se matérialise par des reformulations de phrases ou une réorganisation sous forme de tirets et d’énumérations. De cette façon, toute forme d’interprétation divergente des règles est limitée.</td></tr>
</table>

Ajustements formels valables pour toutes les zones

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 1 et 2**	**ARTICLE UCV1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES** **Sont interdits** - Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article ~~L.123-1-5 7° bis~~ L.151-16 du Code de l'urbanisme. - Les constructions nouvelles destinées aux commerces en dehors du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article ~~L.123-1-5 7° bis~~ L.151-16 du Code de l'urbanisme. - Les constructions à usage industriel. ~~- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable à l'exception des locaux, installations et équipements nécessaires, en application du présent règlement, liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées~~ - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés. (…) **ARTICLE UCV1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS** **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :** ~~- Les constructions à usage d'habitation comprenant au moins 20 logements doivent comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux.~~ - Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement. - Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à usage d'habitation et que la surface de plancher destinée à cette activité n'excède pas 500 m² par établissement ~~- L'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, existantes avant la date d'approbation du présent règlement sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.~~ (…)
JUSTIFICATION	Les références aux installations classées aux articles 1 et 2 ont été supprimées dans toutes les zones car elles ne relèvent pas du Code de l'urbanisme mais du Code de l'environnement, et disposent d'un régime législatif spécifique, dont l'application relève des compétences des services de l'État.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones à destination d'habitat **Article 2**	**Après** **4- Ordures ménagères** (…) ~~Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :~~ ~~- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,~~ ~~- pour les emballages journaux magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,~~ ~~- pour le verre : une cuve de 3m³ à 4m³ maximum pour 100 logements.~~ Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; lis devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération. ~~de la façon suivante :~~ ~~- pour un programme de 7 à 5 5 à 7 logements : de 3 à 10 m²~~ ~~- pour un programme de 8 à 10 logements : 10 m² minimum~~ ~~- pour un programme de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²~~ ~~- pour un programme de 21 à 50 logements : de 20 à 25m²~~ ~~- pour un programme de plus de 50 logements : 0,5m² x nombre de logements~~
JUSTIFICATION	La règlementation des dimensions des cuves enterrées a été supprimée dans l'ensemble des zones : elle peut dans certains cas rendre difficile la réalisation de projets. Cependant, une partie de la prescription est conservée pour garder la possibilité de gérer la collecte et le ramassage des ordures ménagères à l'intérieur des parcelles.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones à destination principale d'habitat **Article 3**	**ARTICLE UCV1 3 ACCES ET VOIRIE** Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin **1- Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet** Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse. ~~compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.~~ **Rappel** : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite. L'emprise des voies nouvelles crées sur les parcelles doivent avoir une largeur minimale de

	8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à : - 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements, - 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul. Les nouvelles voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. **2- L'accès sur la parcelle** Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque : - leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation - il est possible de regrouper plusieurs accès. **3- Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings** Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements ~~de places de stationnement~~ desservis : ~~Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;~~ ~~Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.~~ Ces chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang. Cette largeur doit être de : - 3,5 m si elle ne dessert qu'au plus 2 logements - 5 m si elle dessert plus de 2 logements
JUSTIFICATION	D'une manière générale, l'article 3 a été réorganisé pour une meilleure compréhension et une meilleure lecture. Une prescription sur les voies réalisées en impasse a été ajoutée afin que ce type de voie soit la plus confortable et la plus sécurisée possible pour la circulation. La largeur des accès a été augmentée de 50 cm pour permettre réalisation d'accès de largeur convenable.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 4**	**ARTICLE UCV2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX** **Rappels** ~~Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, aux articles R 111-8 à R 111-11 du Code de l'Urbanisme et aux prescriptions particulières figurant en annexe du P.L.U.~~ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante. **(…)** **1- Assainissement** Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément ~~aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et~~ au règlement d'assainissement intercommunal élaboré par ~~la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge~~ Cœur d'Essonne Agglomération ~~et annexés au présent PLU.~~ Tout raccordement au réseau d 'assainissement public fera l'objet d 'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ~~du Val d'Orge~~ et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif. **(…)** **a. Eaux pluviales** Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Seront en priorité recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel (notion de rejet Zéro). ~~Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité. dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.~~ Dans le cas où du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement envisagé sur la parcelle le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel ne pourrait être évité, les eaux pluviales des parcelles seront stockées et le débit dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel sera régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe à, au plus 1l/s/ par ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé.
JUSTIFICATION	L'article 4 a été allégé dans un souci de simplification du règlement. Les éléments supprimés sont des précisions formelles, et leur suppression n'altère en rien l'esprit de la règle. Pour l'ensemble de règlement, les référence à la communauté d'agglomération du Val d'Orge ont été actualisées car elle se nomme désormais « Cœur d'Essonne Agglomération ».

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Article 7**	~~**Cours communes**~~ ~~Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, l'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UR 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain).~~ ~~La servitude de cour commune doit être instituée par un acte authentique annexé à la demande de permis de construire.~~ ~~**Constructions existantes avant l'approbation du présent règlement**~~ ~~La surélévation et l'extension des bâtiments existants implantés en non-conformité avec les règles définies dans cet article, est autorisée à condition que la façade concernée ne comporte pas de vue directe.~~
JUSTIFICATION	Le paragraphe portant sur la servitude des cours commune a été supprimé dans la mesure où elles sont autorisées et réglementées de fait par le Code de l'urbanisme. De même, le paragraphe portant sur les constructions existantes avant l'approbation du règlement et non conformes avec les règles d'implantation a été supprimé au sein des zones et intégré dans les dispositions générales, où l'évolution de ce type de construction est désormais encadrée.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **Articles 7 et 8**	**ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **Rappel :** Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse. **1- En UR 1 :** - **Limites latérales : implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement** Les constructions pourront être implantées : - soit sur une limite séparative latérale, sur une longueur maximale mitoyenne de 15 m dans le cas où la façade concernée ne comporte aucune vue ~~vue directe~~. - soit en retrait en respectant les conditions suivantes : - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de ~~un prospect (P)~~ D= H avec un minimum de 6,00 m ~~en cas de vue directe~~ dans le cas où la façade comporte des vues. - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de ~~un prospect (P)~~ D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue ~~de jour de souffrance ou sans vue~~.
JUSTIFICATION	A été introduit au début des articles 7 et 8 de l'ensemble des zones un rappel permettant de déterminer pour le calcul des marges de retrait. Les points à partir desquels est comptée la hauteur des constructions. Cette modification permet de clarifier la règle et d'éviter toute fausse interprétation. Par ailleurs, les règles d'implantation des constructions ont été clarifiées, par la suppression de la notion de prospect au profit de la notion de distance entre la façade et la limite

	séparative (ou par la distance entre les constructions pour l'article 8). De même, les notions de vues directes et indirectes ont été remplacées par celle d'ouvertures de façade. Ces deux modifications se retrouvent également dans le lexique (annexe 3).

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
Toutes zones **10**	**ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** **Rappel :** ~~Les points de référence pour l'appréciation des hauteurs des constructions sont définis au Titre 1 - Article 6 : "Définition des termes réglementaires et lexique".~~ La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.
JUSTIFICATION	Il est rappelé au début de l'article 10 le point de référence pour le calcul des hauteurs, dans un souci de simplification de la lecture de l'article, en évitant de renvoyer l'instructeur ou le pétitionnaire à la lecture du lexique.

Ajustements formels spécifiques à certaines zones

Zone UCV1		
Pièce impactée	**PRESENTATION DE LA MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 2	**Au-delà d'une bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport la limite avec les voies ou emprises publiques :** les seules constructions autorisées sont les annexes (cf. définition), les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que la reconstruction à l'identique des constructions existantes.	À la fin de l'article 2 portant sur les constructions autorisées à certaines conditions dans la zone UCV1, il a été ajouté, à simple titre de rappel, les seules constructions autorisées au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement. Cette modification renvoie à une volonté de préservation des fonds de parcelles au sein de cette zone.
Article 6	Les seules constructions autorisées sont : - les annexes (cf. définition dans le titre I), - les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, - la reconstruction à l'identique des constructions après sinistre et/ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne conduise pas à une augmentation de plus de ~~20%~~ 30 %	L'article 6 a été précisé pour éviter toute interprétation divergente de la règle. L'augmentation de l'emprise au sol autorisée de 20 % à 30 % permet d'être en cohérence avec les dispositions générales en toutes zones qui autorisent les extensions des constructions existantes mal implantées à la date d'approbation du PLU dans une limite de 30 %.

	de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU,	
Article 7	**2- Implantation au-delà de la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques** Pour rappel, seules les annexes et les constructions à usage d'équipement public sont admises. Les annexes et les constructions à usage d'équipement public ainsi que les constructions annexes pourront être implantées sur les limites séparatives. ~~Dans ce cas, l'épaisseur le linéaire de façade de la partie construite en contiguïté de l'immeuble existant ne devra pas excéder celle de l'immeuble en fonds voisin augmentée de 3,00m.~~ (…) **4- Règles particulières applicables aux constructions annexes** Les constructions annexes isolées (séparées de la construction principale) d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres à l'égout du toit tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que la longueur maximale des constructions n'excède pas 15 m en mitoyenneté.	Suivant la même logique, l'article 7 a été complété pour rappeler que seules annexes et équipements publics sont autorisés au-delà d'une bande de 25 m. La règle portant sur le linéaire de façade des constructions annexes ou des équipements publics a été supprimée puisqu'elle n'est pas en cohérence avec la règle sur la longueur maximale des constructions annexes en limite séparative qui est de 15 m maximum. Comme dans les autres zones, une hauteur maximale des annexes de 2,60 m est précisée.
Article 9	L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 60 % de la superficie du terrain ~~de l'unité foncière.~~	Il est précisé que l'emprise au sol concerne les constructions de toute nature (construction principale, annexes…), pour éviter toute interprétation divergente de la règle. Dans un souci d'harmonisation du règlement, l'emprise au sol n'est plus évoquée par rapport à la superficie de l'unité foncière mais du terrain, puisque c'est ce terme qui est utilisé dans l'ensemble du règlement.
UCV1, UCV2, UFB, UR1 **Article 10**	**1- Règles générales** (…) La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse.	Dans un souci de simplification et de clarté de la règle, la hauteur maximale reste limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, et 10 m au faîtage. Il n'est plus établi de règle en fonction de la hauteur des immeubles voisins existants (règle difficilement applicable et source de contentieux).

	~~Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure sur une partie du bâtiment à construire, dans le cas où il est édifié en contiguïté d'un immeuble existant, implanté en limite séparative sur le fonds voisin.~~ ~~Dans ce cas, la partie de façade du bâtiment à édifier avec cette sur-hauteur ne pourra être supérieure au tiers de la totalité de la façade du bâtiment à construire et la hauteur maximum ne pourra pas dépasser, dans tous les cas de toitures en pente ou de toits-terrasses, les limites extérieures des héberges de l'immeuble existant contigu.~~ Les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie ne sont pas soumis au respect des règles de hauteur.	
Article 13	30 % ~~50 %~~ minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérés comme des espaces verts.	Il s'agit d'une rectification matérielle : l'emprise au sol autorisée étant de 60 %, il n'est pas possible de consacrer 50 % de la parcelle aux espaces verts. Ce pourquoi cette part a été baissée à 30 %, en cohérence avec l'emprise au sol autorisée.

Zone UCV2		
Pièce impactée	**PRESENTATION DE LA MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 2	En application de l'article ~~L. 123-2 a)~~ L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seules sont admises les constructions et installations suivantes : - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés, en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent règlement ; - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulés. - Les équipements publics.	La règle a été précisée dans un souci de clarté et pour éviter toute interprétation divergente de la règle. Les équipements collectifs sont dorénavant autorisés dans la zone UCV2, dans la mesure où cela peut répondre à des besoins, il n'y a aucune raison de l'interdire.

Article 6	- des retraits par rapport à l'alignement ~~ou aux limites sus visées~~ pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant sur fond contigu, en bon état et présentant une hauteur minimum de quatre niveaux ou de 10 m mesurée à l'égout du toit ou au point bas de l'acrotère,	La référence aux limites « sus visées » a été supprimée afin de rectifier une erreur matérielle, puisqu'elle ne fait référence à aucune limite. Il s'agit d'une erreur matérielle.
Article 6	Cas où les deux façades sont implantées en retrait par rapport à l'alignement sur les deux voies et dans le cas où une des deux façades est implantée à l'alignement, l'autre étant en retrait ~~Les clôtures à édifier à l'angle de deux rues doivent ménager un pan coupé d'une longueur de 1,50 m minimum et de 3,50 m maximum.~~	Le paragraphe portant sur les clôtures a été déplacé à l'article 11, dans la partie dédiée aux clôtures, pour faciliter la lecture des règles relatives aux clôtures.
Article 7	Toutefois pourront être implantées en limite séparative latérale ~~ou de fond de parcelle~~ - les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m au point le plus haut du bâtiment, - les constructions adossées à un bâtiment voisin en bon état implanté en limite séparative sans pouvoir en dépasser les dimensions.	L'article 7 a été précisé, et les constructions en fond de parcelle ne sont plus autorisées en fond de parcelle pour être en cohérence avec les prescriptions du point 3 de cet article qui indique que les constructions doivent être obligatoirement en retrait des limites de fond de parcelles.

Zone UFB		
Pièce impactée	**PRESENTATION DE LA MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 7	**Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement** Pour rappel, seules les annexes et les constructions à usage d'équipement public sont admises.	Il est indiqué, à titre de rappel de l'article 2 et des constructions autorisées sous conditions, que seuls les équipements sont admis au-delà de la bande des 25 m.
Article 10	La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder : - 7,00 m à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle toiture terrasse - 10 m au faitage Le nombre de niveaux habitables sera de R+1+C maximum. Les combles sont aménageables	L'article 10 a été complété, car aucune hauteur au faîtage n'était définie auparavant. Il s'agissait d'une erreur matérielle. Il est également précisé que les combles sont aménageables.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UR1 **Article 7**	**Limites de fond de parcelle :** Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit, pourront être implantées sur les limites de fonds de parcelle ou en retrait d'au moins 1,00 m des limites séparatives.
JUSTIFICATION	Une souplesse d'implantation est ajoutée pour les constructions annexes qui peuvent désormais être implantées en fond de parcelle. Cette disposition vise à être en cohérence avec l'existant au sein de cette zone accueillant majoritairement de l'habitat collectif.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UR3, UR4 et UR5 **Article 10**	**UR 3** : R+1+C soit ~~6~~ 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage ~~ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse~~ **UR 4** : R+1+C soit ~~6~~ 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage ~~ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse~~ **UR 5** : R+C, soit 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage
JUSTIFICATION	Dans un souci de préservation des caractéristiques et de la qualité architecturale des quartiers résidentiels, les toitures terrasse soit désormais admises à la condition qu'elles soient au niveau de l'égout du toit (dans le cas des toitures à pente). La hauteur de l'égout a donc été rehaussée d'un mètre afin que les constructions disposant de toitures terrasses puissent réaliser un niveau supplémentaire au rez-de-chaussée plus aisément.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
UL **Article 2**	**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :** - Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec l'aménagement futur de la zone à usage de loisirs, de sport, d'activités touristiques, d'éducation, de santé, de formation et socioculturelles, ~~et si elles sont compatibles avec la mise en valeur de l'environnement et la protection des sites et des paysages.~~
JUSTIFICATION	Cela peut répondre à des besoins d'intérêt général, de fait, il n'y a pas lieu de les interdire ou de les limiter.

Zone UZ		
Article impacté	**PRESENTATION DE LA MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 6	Les ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux (concessionnaires ou autres) seront implantés : - soit à l'alignement - soit en retrait. ~~d'au moins 1 m.~~	Il n'est plus fixé de retrait minimal d'un mètre pour les ouvrages techniques, afin de ne pas nuire au fonctionnement des ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux.
Article 10	**1 - Conditions des mesures** ~~La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de la cote de la voie de desserte au droit de l'accès à la parcelle.~~ La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotères, souches de cheminée et de ventilation...). ~~En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment, sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.~~ **2 - Hauteur maximale des bâtiments** **Dans les zones UZE1 et UZE2** La hauteur maximale des bâtiments est de 18 mètres. La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments techniques (passage de ponts, treuils, …) sans pouvoir dépasser 22 mètres. **Dans les zones UZA, UZB, et UZC, ~~UZF~~** La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres. La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments de bâti qui constituent des signaux urbains (éléments ponctuels conçus pour se détacher dans le paysage urbain tels que des panneaux, enseignes…) sans pouvoir dépasser 20 mètres. **Dans la zone UZD**	Dans un souci de clarté, il est simplement précisé que la hauteur est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux. La règle précédente sur la hauteur calculée à partir de la voie n'a pas lieu d'être dans ce cadre. La règle sur les terrains en pente a été déplacée dans les dispositions générales. Une disposition de hauteur spécifique a été ajoutée pour la zone UZF, car la hauteur définie n'est pas adaptée à la vocation de la zone.

	La hauteur maximum des bâtiments est de 13 mètres. La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments techniques (passage de ponts, treuils, ….) sans pouvoir dépasser 20 mètres. **Dans la zone UZF** La hauteur maximum des bâtiments est de 17 mètres. Pour l'ensemble de la zone UZ, les bâtiments à usage principal de parking seront limités à un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau en terrasse.	
Article 11	~~**11.7 - Enseignes - Signalisation**~~ ~~Les enseignes devront s'harmoniser avec les constructions, tant par leurs couleurs que par leur style. Par leur couleur, le style de calligraphie, elles ne devront pas altérer l'homogénéité du paysage urbain.~~	Le paragraphe concernant la règlementation des enseignes a été supprimé, puisque les enseignes relèvent d'une part du Code de l'environnement, et d'autre part, du règlement local de publicité.
Article 12	~~Toutefois, dans les zones UZA et UZB, dans le cas où le pétitionnaire utiliserait la règle mentionnée à l'article 12.3, les aires de stationnement de l'ensemble de la parcelle concernée seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour dix places de parking.~~	Cette référence a été supprimée puisqu'elle est redondante avec la règle inscrite à l'article 13.
Article 13	Dans les zones UZA et UZB, dans le cas où ~~le pétitionnaire utiliserait la règle mentionnée à l'article 12.3,~~les aires de stationnement sont implantées le long de la RD 19, les aires de stationnement et situées dans la trame verte, devront être aménagées en evergreen. Elles devront également être isolées de l'emprise publique par un merlon bas d'au moins 6m de large, planté d'une haie ~~champêtre~~ végétale d'un développement maximum de 2m de hauteur, le tout permettant d'assurer un écran végétal.	La rédaction de cet article a été actualisée car le point 12.3 n'existe plus tel quel. Par ailleurs, le terme « champêtre » peut être soumis à des divergences d'interprétation, et a donc été remplacé par le terme de « végétal », plus neutre.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION
AU et A **Article 2**	- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ~~à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation~~. L'implantation des constructions devra être envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site. Pour l'application des dispositions du paragraphe précédent, une exploitation agricole est

	définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalente à l'activité minimale d'assujettissement, défini par la loi n° 014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
JUSTIFICATION	L'article 2 des zones AU et A a été complété par la définition d'une exploitation agricole. Cette précision permet d'encadrer plus rigoureusement la construction en zone agricole, selon des critères précis et objectifs.

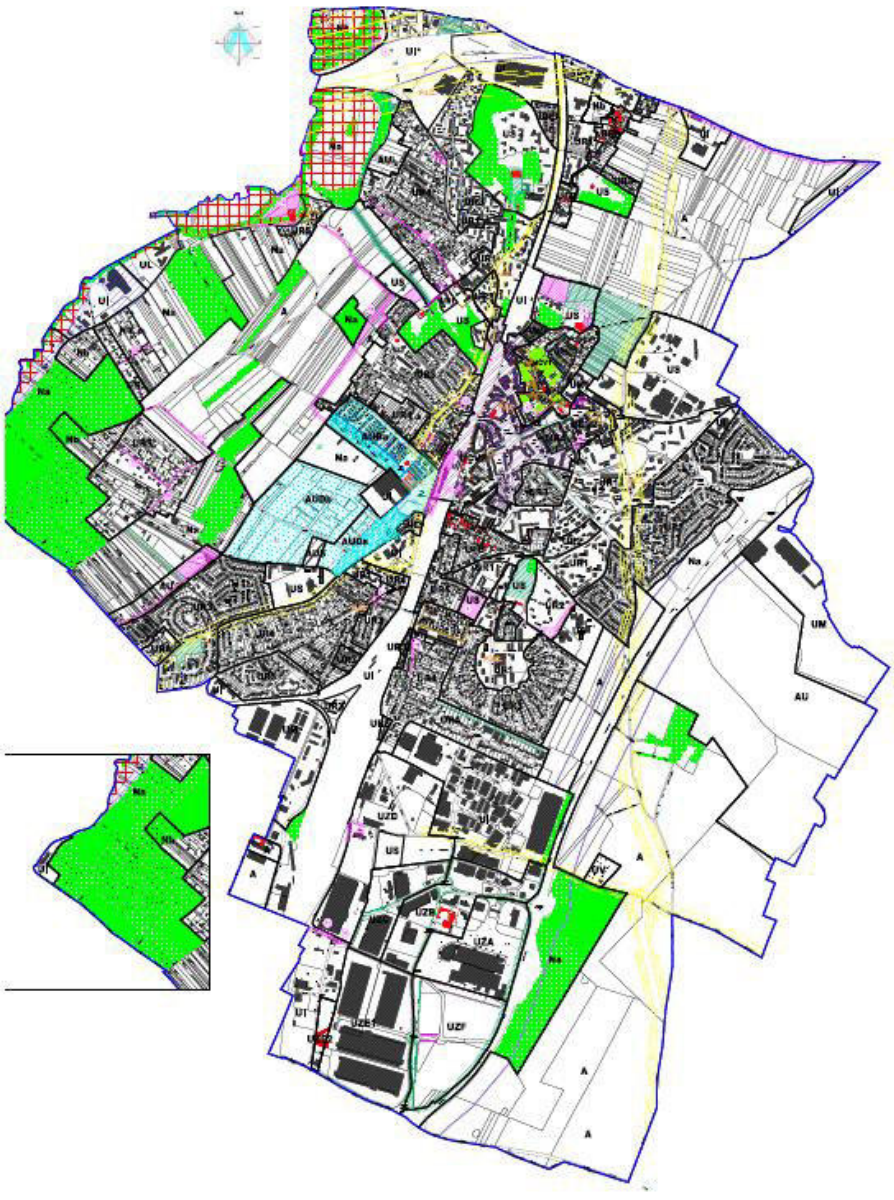
Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
Lexique	**Annexe** Une annexe est définie en fonction de deux critères : - fonctionnel : elle ne doit pas avoir le même usage que la construction principale, et doit remplir des fonctions accessoires non affectées à l'habitation (abris de jardin, serre, garage…) - de taille : l'emprise au sol d'une annexe doit être inférieure à 25 m² ~~Construction d'une surface inférieure à 25 m² de surface de plancher et non affectée à l'habitation~~	La définition d'une annexe a été complétée et précisée afin d'éviter tout détournement des règles relatives à ces annexes.
	Attique Partie supérieure d'un édifice ~~occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur~~, en retrait des façades des niveaux inférieurs ~~sur 50 % minimum de leur linéaire~~	La définition d'attique a été simplifiée, et précisée dans le règlement des zones où ils sont autorisés.
	Clôture Dans le présent règlement, désigne tout type de construction (mur, muret, grille…etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite ~~un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public~~ l'alignement.	Les clôtures sur les limites séparatives ne sont plus instruites mais soumises au Code civil. Seules les clôtures à l'alignement des voies publiques sont soumises aux dispositions du règlement du PLU.
	Hauteur (H) est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle de la toiture-terrasse, c'est-à-dire au point bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel. La hauteur ~~maximum~~ maximale (H) au faîtage d'une construction est déterminée par la pente de la toiture maximale définie à 45° (pente 1/1).La hauteur ~~maximum~~ maximale (H) des acrotères est définie à 1,50 m et mesurée par rapport à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse.	La définition de la hauteur a été précisée, et uniformisée à l'ensemble du règlement.
	Marge de reculement (D)	La définition de la marge de reculement a été réécrite avec

	La marge de reculement est la distance (D) qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance ~~minimum~~ minimale est comptée ~~horizontalement~~ perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance ~~minimum~~ minimale est comptée ~~horizontalement~~ perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades.	des termes plus précis, simplifiant sa lecture et sa compréhension.
	Définitions supprimées : ~~- COS~~ ~~- Héberge~~ ~~- Point de référence~~ ~~- Prospect~~ ~~- Vue directe, jour de souffrance~~ **Définitions ajoutées :** - Loggia - Ouvertures	Les définitions supprimées concernent des termes qui ne sont plus employés dans le règlement : - Le COS a été supprimé par la loi ALUR - l'héberge n'est plus une notion employée, de même que le point de référence - La notion de prospect a été remplacée par celle de distance - Les vues ont été remplacées par la définition d'ouverture, qui a été ajouté au lexique - la définition de loggia a été ajoutée et correspond à la définition du Code civil. Ce terme est employé à plusieurs reprises dans le règlement.

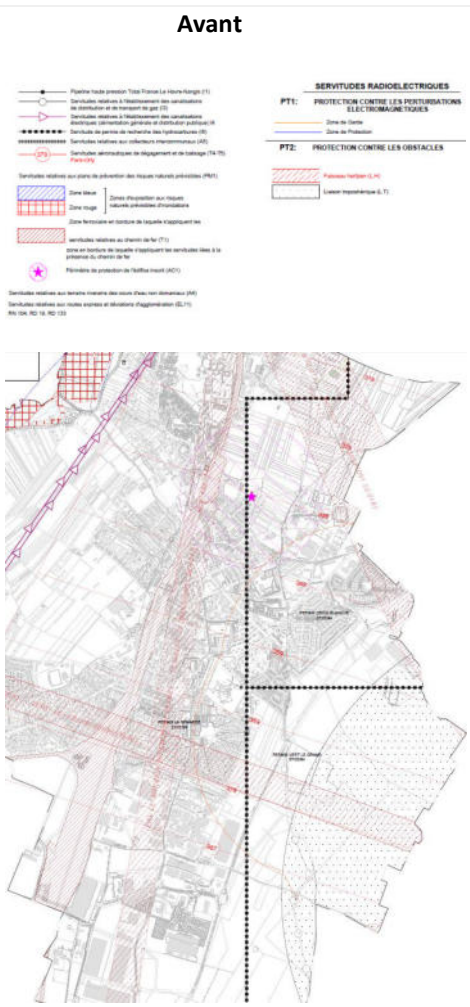
2. Les modifications des plans

Le plan de zonage a été mis à jour avec la dernière version du cadastre. Aucune modification n'a été effectuée sur le zonage.

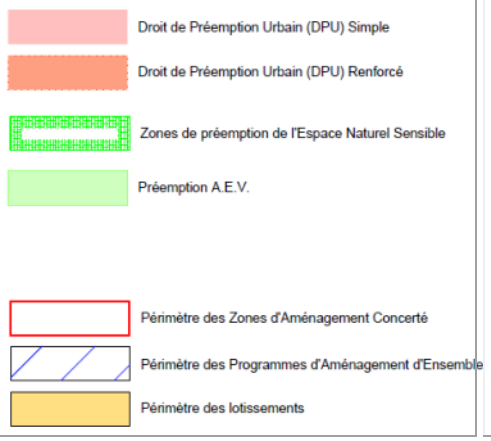
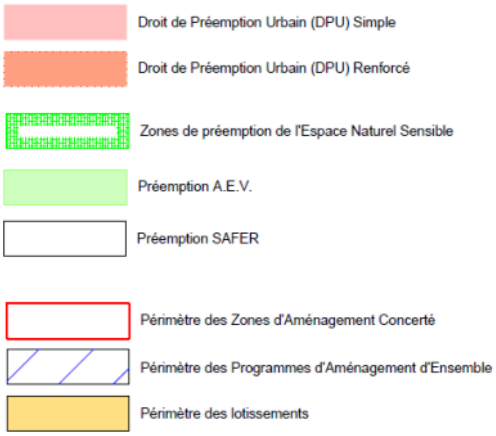




Le plan des servitudes a été mis à jour avec la dernière version du cadastre. Une erreur matérielle a été rectifiée : entre l'approbation du PLU et le contrôle de légalité, les servitudes PT2 – protection contre les obstacles n'avaient pas été reportées sur le plan.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Plan des servitudes		

Le plan des informations utiles a été modifié afin de rectifier une erreur matérielle : le droit de préemption de la SAFER en blanc sur le plan, n'était pas indiqué dans la légende.

Pièce impactée	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Légende du plan des informations utiles		

Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre d'une déclaration de projet

Rapport de présentation

Dossier approuvé en Conseil Municipal en date du 29 mars 2017

Sommaire

1/ Choix de la procédure

2/ Localisation du projet et contexte

3/ Les caractéristiques principales du projet

4/ Le caractère d'intérêt général du projet

5/ Les dispositions du PLU ayant évolué

6/ La compatibilité avec les documents supra communaux

7/ Les incidences environnementales

1/ Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge a été approuvé le 17 décembre 2013, modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet par le Conseil Municipal en date du 26 juin 2014.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ce projet porte sur du développement économique lié à du ecommerce, au développement du cluster drône, ainsi qu'à la création d'un pôle agricole biologique. Les parcelles qui accueilleront ce projet sont localisées en zone AU, zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.
Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient de créer, sur une partie du site, une zone spécifique autorisant les activités économiques, et sur l'autre de créer une zone agricole spécifique.

- Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

- Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

Certaines procédures portant sur l'évolution des plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Les procédures concernées par l'examen au cas par cas sont les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000. La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

2/ Localisation du projet et contexte

Les terrains concernés par le projet de ecommerce, cluster drone et pôle d'agriculture biologique se situent à l'Est du territoire communal, entre la RD19 et les communes du Plessis Pâté et Leudeville.



Plan de situation

- **Un site partie prenante du projet d'aménagement de la Base**

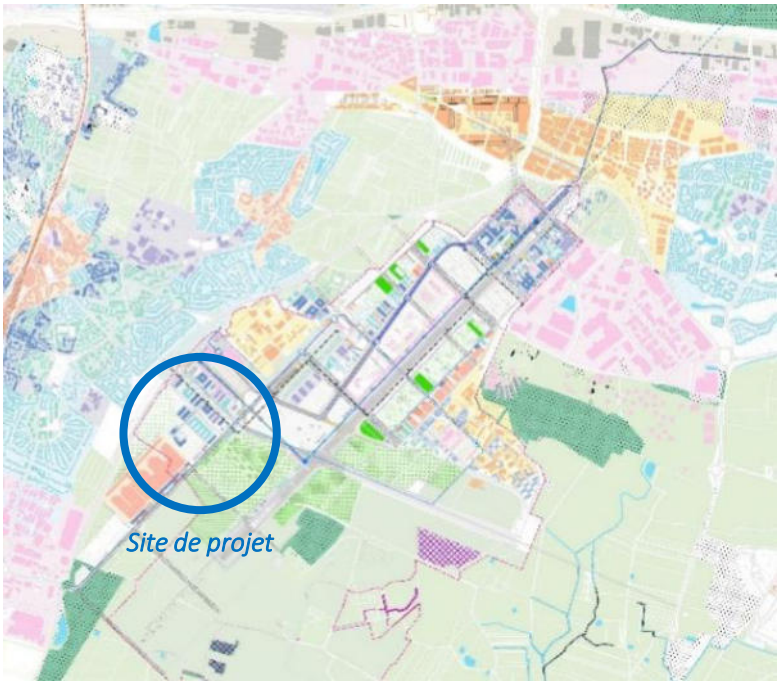
Ces terrains font partie de l'ex base aérienne 217 de Brétigny. En mars 2012, suite à l'arrêt de l'activité militaire sur le site de la base aérienne 217 de Brétigny, un Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) a été approuvé par les différents acteurs (Etat, Agglomération, Ville et autres partenaires). Celui-ci définissait des orientations qui ont été affinées et précisées dans un plan guide élaboré en 2015 et validé par la SPL et l'agglomération au cours de l'été 2015. Il définit les grandes orientations d'aménagement de ce secteur avec comme objectif de :

- Connecter un territoire
- Développer un projet multifonctionnel et urbain
- S'inscrire dans une logique suburbaine, accrochée au grand paysage
- Ancrer le territoire dans la troisième révolution industrielle

2/ Localisation du projet et contexte

Sur le site de la base, les éléments structurants d'aménagement inscrits dans le plan guide sont :

- L'aménagement d'espaces publics (porte Ouest, la grande piste),
- La création d'un espace multimodal à l'interface avec la gare RER C de Brétigny et la création d'un téléphérique urbain,
- Le développement d'une agriculture bio et de maraîchage,
- La mise en place d'une passerelle en hauteur reliant le Nord au Sud de la base,
- Le développement d'une façade urbaine.

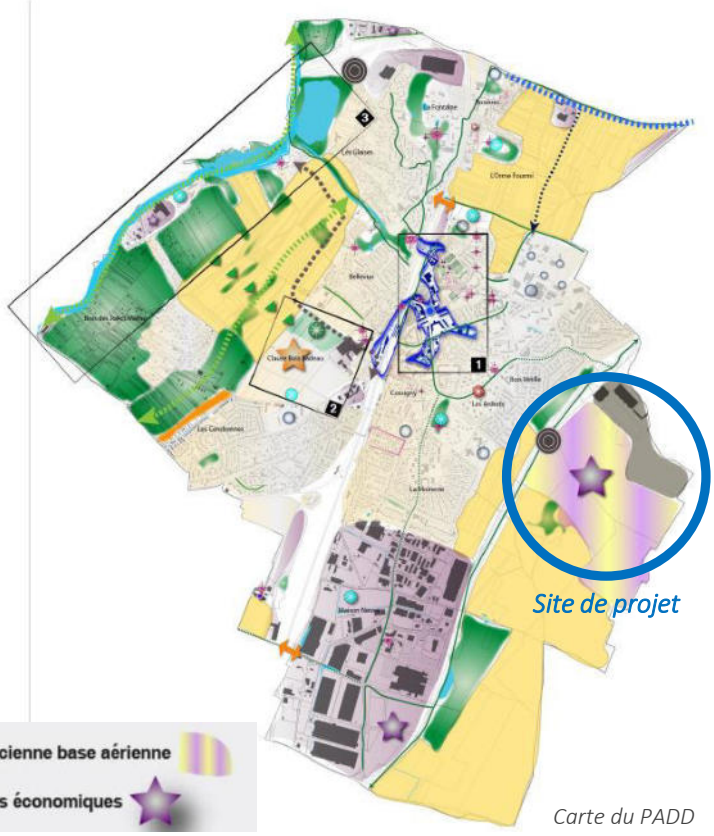


Plan guide

- **Un projet qui permet la mise en œuvre du PADD**

Ces terrains, au sein du Plan Local d'Urbanisme, ont été définis comme terrains supports au développement économique. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) y décline les objectifs suivants :

- prise en compte du Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) sur le site de l'ancienne base aérienne,
- développement ou la confortation d'activités économiques.

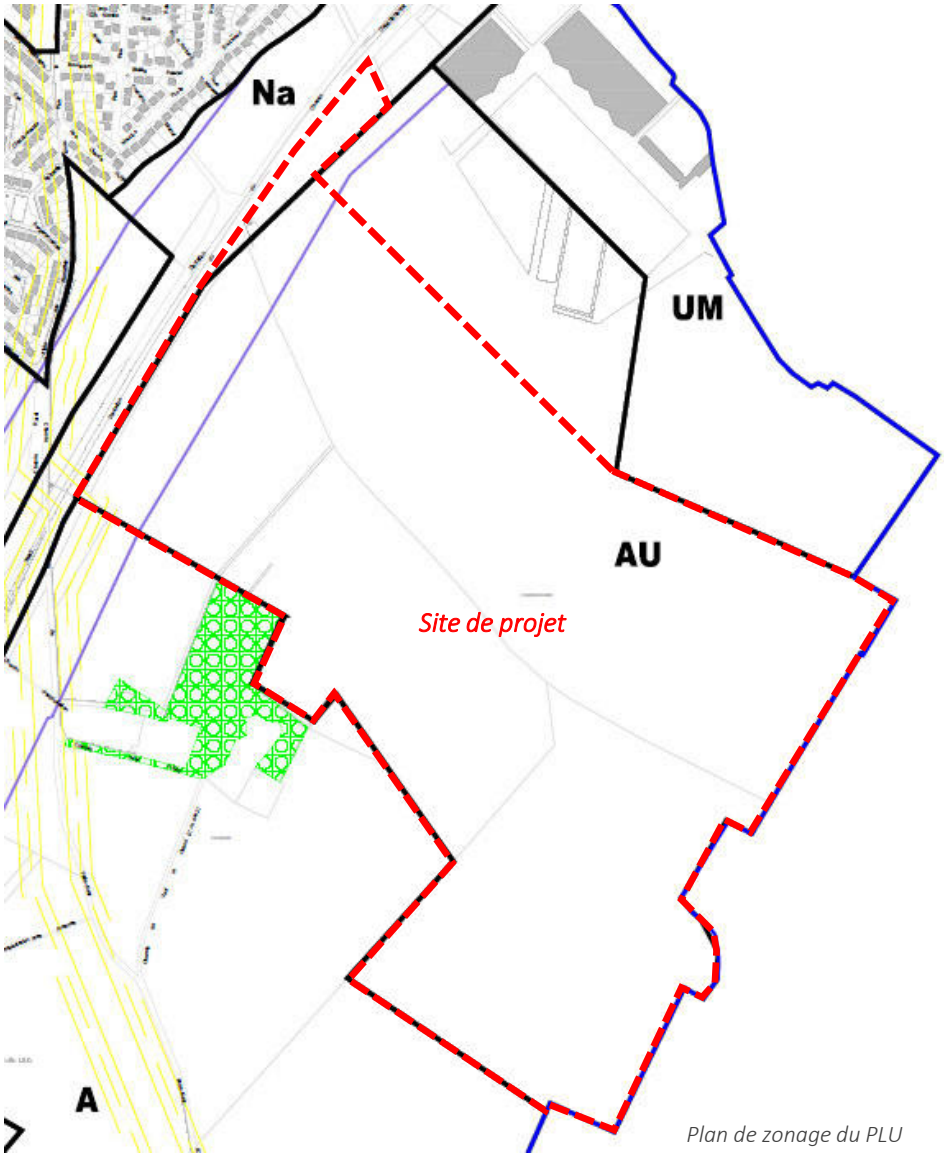


Carte du PADD

2/ Localisation du projet et contexte

Le projet s'inscrit quasi essentiellement à l'intérieur d'une zone AU (une petite partie du projet, concernant le cluster drone, se trouve sur une zone Na du PLU), qui avait été créée au PLU, comme indiqué dans le PADD, pour répondre aux besoins en termes de développement économique. Cette zone AU était alors issue d'un travail d'analyse du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant, des besoins en termes de développement économique, etc. qui avait été mené. Elle est également cohérente avec les orientations du SCoT sur ce secteur.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur ce qui est strictement nécessaire et qui a été réduit d'environ 15 ha par rapport au premier projet envisagé.



Plan de zonage du PLU

3/ Les caractéristiques principales du projet

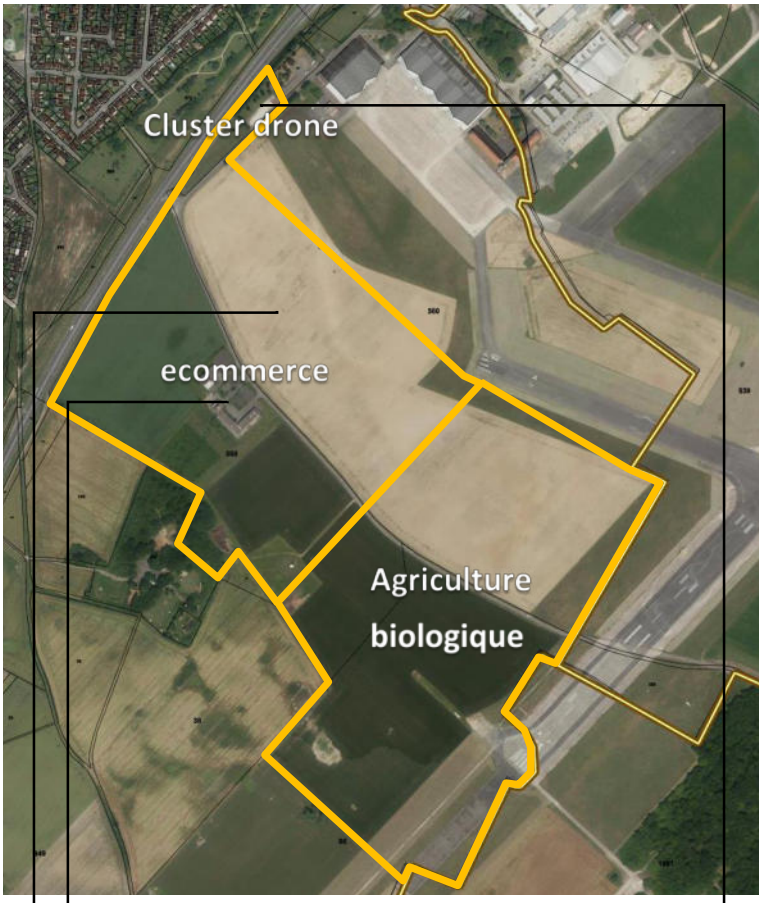
- Le périmètre du site de projet

Le site de projet s'étend, pour le territoire communal de Brétigny, sur environ 70 ha (34 ha pour le ecommerce et le cluster drone et 36 ha pour l'agriculture biologique). Par ailleurs, il est précisé que le projet global d'agriculture biologique s'étend sur 75 hectares répartis sur Brétigny-sur-Orge, Leudeville et Plessis-Paté.

Les terrains concernés sont essentiellement d'anciens terrains de la base aérienne, avec une vocation activité militaire. Ils sont aujourd'hui en grande partie cultivé.

Une partie du site est également occupé par des espaces imperméabilisés. Il s'agit des pistes de l'ex aérodrome ou encore de bâtiments liés à l'ancienne activité militaire.

Le site sur lequel se développe le cluster drone, en zone Na au PLU, est en partie imperméabilisé aujourd'hui puisque s'y trouve une plateforme béton d'environ 500 m², sur laquelle le projet devrait s'implanter.



Vue aérienne



Terrains agricoles



Bâtiments liés à l'activité militaire

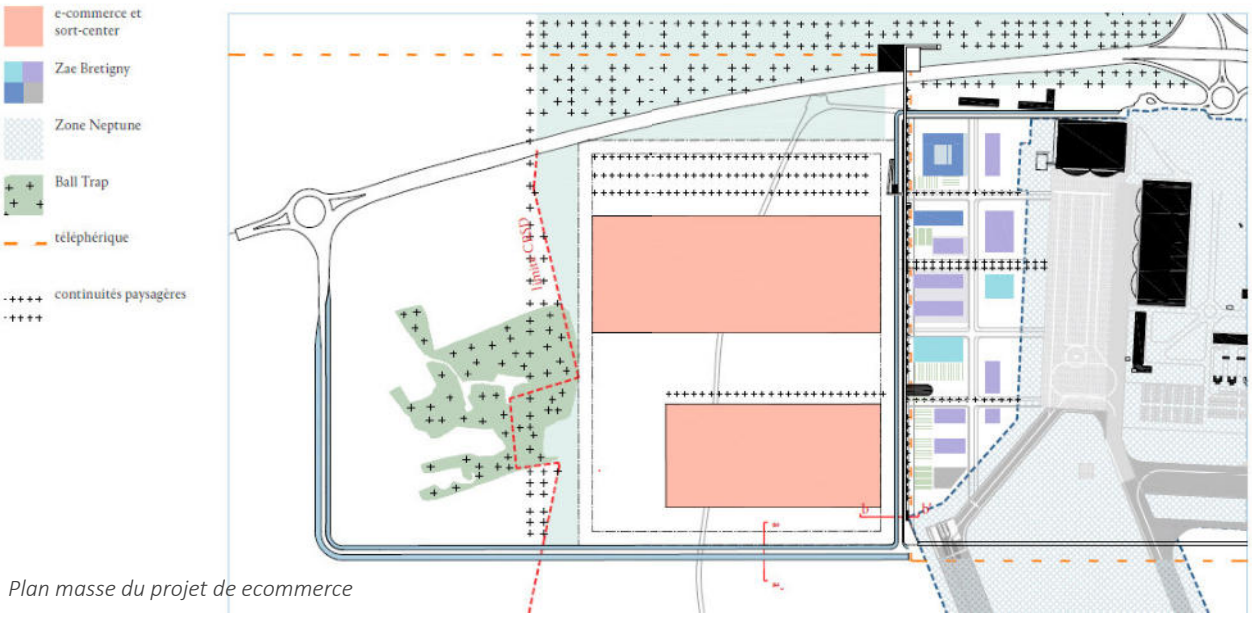


Espace imperméabilisé

3/ Les caractéristiques principales du projet

- Le projet de ecommerce

Ce projet repose sur un ensemble de trois composantes bâties.
Le bâtiment de Stockage, dit «E-Commerce », s'implante au Nord-Ouest de l'unité foncière. Il constitue la vitrine du site donnant sur la RD 19. Son emprise bâtie sera d'environ 61 200m². Il se développe sur une surface de 52 000 m² environ complétée par un ensemble tertiaire de 9 200 m². L'activité présente la particularité d'être organisée en différentes nappes à l'intérieur du volume principal : 4 niveaux sont aménagés sous une hauteur à l'acrotère d'environ 25 mètres.
Le deuxième bâtiment est celui de Préparation de Commandes, dit « Sort-Center ». Il s'implante au Sud-Est de la parcelle, introverti sur les espaces intérieurs de la BA217. Il se compose d'une plate-forme de 44 650 m² d'emprise au sol, complétée par des modules de bureaux et de locaux sociaux représentant respectivement 1 800 m² et 280 m² d'emprise au sol pour une emprise globale de 46 730 m².
A cela s'ajoute une passerelle reliant les deux bâtiments principaux, dit « Bridge ». Cette passerelle aérienne assurant la circulation des produits au-dessus de l'espace des cours camions parcoure une distance d'environ 100 mètres.



Plan masse du projet de ecommerce

Les accès s'opèrent en trois points distincts sur l'unité foncière.
A l'angle Sud, un giratoire aménagé sur la voie interne de la BA217 (Entrée / Sortie Poids Lourds (PL) mutualisées pour les deux bâtiments ; Entrée / Sortie Véhicules Légers (VL) pour chacun des deux bâtiments).
A l'angle Est, une sortie PL secondaire aménagée sur la voie interne de la BA217.
En limite Nord-Est, un point d'Entrée / Sortie pour les VL du bâtiment de stockage.

Par ailleurs, le projet d'aménagement plus global de la BA217 assure au site des accès alternatifs : voies mixtes Piétons / 2 Roues jusqu'à la limite du site, approche des transports en communs grâce à un téléphérique urbain, etc.

3/ Les caractéristiques principales du projet

Des points d'entrée / sortie, des aires de stationnement et une aire de manœuvre principale dédiées seront aménagés et mutualisés entre les deux bâtiments. Le site présente une capacité totale de stationnement d'environ 200 PL.
Chacun des deux bâtiments dispose de sa propre zone dédiée au stationnement des VL. Au total, 2 800 places VL seront aménagées sur le site.
Les espaces de stationnement sont aménagés au sol, et leur configuration garanti un écoulement optimal du trafic lors des périodes de pics de circulation. L'imperméabilisation pourra être limitée par le traitement végétalisé d'une proportion de place correspondant à l'effectif intervenant ponctuellement sur le site en cas de pic d'activité.

Ce projet s'accompagne d'un volet paysager, afin de limiter son impact environnemental tout en valorisant son rapport à son environnement naturel. L'architecture du projet contribuera également à cette valorisation d'une image positive et intégrée.
La qualité de l'aménagement paysager sera renforcée par une réflexion visant à promouvoir la biodiversité sur le site.
Des zones paysagères de compensation définies sur la parcelle complèteront celle créées à l'échelle de l'aménagement de la BA217, notamment :
- à l'angle Ouest de la parcelle en lien avec la RD19,
- en limite Sud-Est du site, le long de la voie interne de la zone.

Une attention particulière sera accordée à la gestion des Eaux Pluviales sur le site.
Une démarche à l'initiative de l'investisseur pourra permettre au projet de viser des certifications suivant les normes HQE, BREEAM ou BIODIVER-CITY.

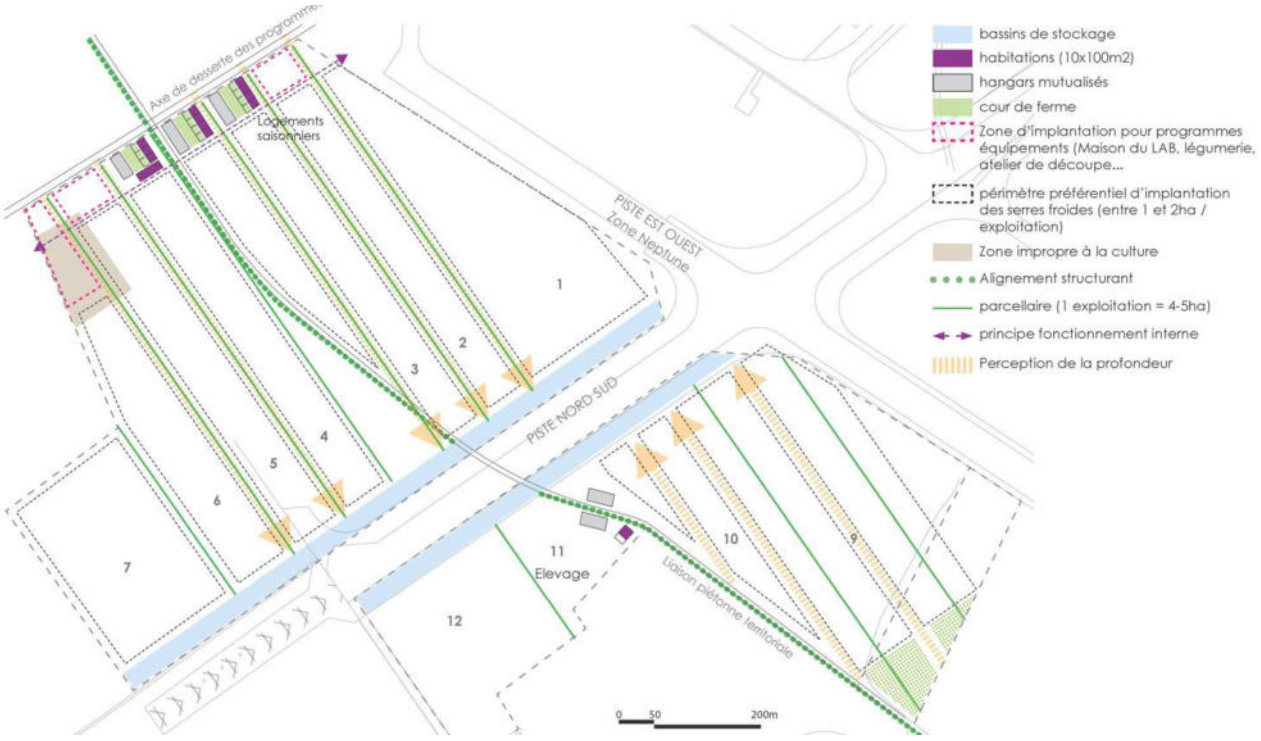
- Le projet de cluster drone

ce projet de ecommerce est accompagné par le développement du cluster drone. En effet, le drone center, positionné plus au nord, a besoin de nouveaux locaux pour accompagner le développement de son activité. Il est ainsi envisagé la réalisation d'un bâtiment modulaire de bureaux et ateliers sur une surface totale de 1000 à 2000 m².

3/ Les caractéristiques principales du projet

- Le projet d'agriculture biologique

Ce projet concerne la création d'un pôle agricole biologique sur une surface totale de 75 ha, réparties entre Brétigny-sur-Orge, Leudeville et Le Plessis-Paté.
Ce pôle permettra d'accueillir une douzaine de lots pour des activités diversifiées de type maraichage, arboriculture, petit élevage. Une couveuse d'activité agricole est également prévue. Le projet sera susceptible d'accueillir des ateliers de transformation, points de vente, ou encore des logements pour saisonniers ainsi qu'un village agricole avec des hangars et des activités de transformation.



Plan de principe du projet d'agriculture biologique

4/ Le caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de développement économique axé sur le ecommerce, cluster drone ou encore l'agriculture biologique, porté par de nombreux partenaires (la commune de Brétigny, la communauté d'agglomération, l'Etat, etc.), dans le cadre d'un vaste projet sur l'ensemble de la base aérienne 217, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général.

- Un projet au service du développement de l'emploi

Ce projet permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et donc de développer de nouveaux emplois sur un territoire où la part des actifs résidents en âge de travailler est importante et devrait rester très significative dans les années à venir, et où il existe de nombreux demandeurs d'emplois. En effet, le nombre d'emplois existant sur la commune de Brétigny et sur le territoire de Cœur d'Essonne est nettement inférieur au nombre d'actifs résidents en âge de travailler, d'où un taux de chômage qui reste significatif. Depuis plusieurs décennies, la commune de Brétigny, ainsi que les communes environnantes ont fait l'objet de nombreuses opérations d'aménagement et d'urbanisme ayant porté sur la construction d'un nombre important de nouveaux logements ce qui s'est traduit par l'arrivée d'une proportion importante de nouveaux habitants. Cette tendance devrait se prolonger dans les années à venir du fait des objectifs de construction de logements définis à l'échelle du SCOT, en concertation et en accord avec l'Etat et la Région Île-de-France. Or, si l'accueil de nouveaux habitants, comprenant une proportion importante de jeunes actifs, se fait sans développement économique, cela ne fera qu'accentuer le déséquilibre du taux de concentration d'emplois (actuellement il est de 0,6 sur le périmètre du SCOT du Val d'Orge, c'est-à-dire que l'on recense 0,6 emploi sur le territoire pour 1 actif résident sur le territoire) alors qu'il devrait être de 1.

Le site bénéficie d'un positionnement exceptionnel pour accueillir de nouvelles entreprises. Il est bien relié au réseau d'infrastructures régionales permettant d'accéder aux grands axes routiers à l'échelle nationale et internationale sans avoir à traverser des zones urbaines. En conséquence, la circulation induite ne générera pas de problèmes de nuisances. Il dispose par ailleurs d'une topographie quasiment plane, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement. Etant éloigné de toute habitation, l'accueil d'activités sur ce site ne risque donc pas de créer de conflits du fait de problème de nuisance.

- Une première phase de la mise en œuvre d'un projet d'envergure à l'échelle Sud francilien

Ce projet s'inscrit dans le cadre des orientations qui ont été définies et validées dans le cadre du contrat de redynamisation du site de la Défense (CRSD) par l'ensemble des partenaires qui ont signé le contrat et notamment l'Etat, la Région, le Département, la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et les communes concernées. Ces orientations sont confirmées et précisées dans le plan guide et actuellement en cours d'intégration dans le SCOT dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation en faveur du développement économique s'inscrit dans une vision globale de l'évolution du site de la base, avec une vision et un projet d'ensemble. Elle peut donc être considérée comme une première phase de la mise en œuvre du Plan Guide.

4/ Le caractère d'intérêt général du projet

- Un site qui présente des atouts à valoriser

Ce projet permettra de valoriser un site qui n'a plus de réelle fonction aujourd'hui et qui présente des atouts pour accueillir des activités de qualité. Le site ne constitue pas une enclave dans la zone agricole et n'a pas une fonction agricole affirmée ou historique.

Le site présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet :
- il est localisé en contact direct avec les voiries et les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de gaz et d'électricité. Il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs ;
- il présente une image attractive pour les entreprises ce qui est confirmé par un certain de nombre de projets actuellement à l'étude émanant d'entreprises qui envisagent de s'installer sur le site afin de développer et d'accroitre leur activité ;
- il présente de nombreux atouts pour accueillir des activités économiques de bon niveau, dans le cadre d'un projet paysagé, architectural et environnemental de qualité.

Par ailleurs, il n'existe pas de capacité d'urbanisation aujourd'hui inexploitée dans les zones urbaines existantes sur le territoire de la commune de Brétigny qui permettait de répondre aux besoins ou aux projets d'accueil d'activités économiques.

- Un projet mixte qui comprend de l'agriculture locale et biologique

Ce projet, comme c'était prévu dans le plan guide, intègre également un volet agricole qui permettra :
- de pérenniser des espaces agricoles, perméables et vierge de constructions, en région Ile-de-France dans un contexte d'importante pression de l'urbanisation avec une réduction régulière des surfaces de terres agricoles.
- de développer une agriculture biologique et des circuits courts. Cela s'inscrit dans les perspectives du Grenelle de l'environnement, du plan bio Etat-Région, etc. Mais au delà de ces éléments, ce projet offrira concrètement des opportunités foncières pour faciliter l'installation en maraîchage biologique.
- dans un objectif de développement durables, de conserver une partie des espaces ouverts et valoriser une trame verte agricole afin de structurer l'aménagement global du site
- de participer à la création d'un pôle agricole biologique de proximité, qui au regard de sa taille, telle qu'il est prévu dans le projet global de la base, renforcera significativement le réseau des pôles agricoles biologiques régionaux.

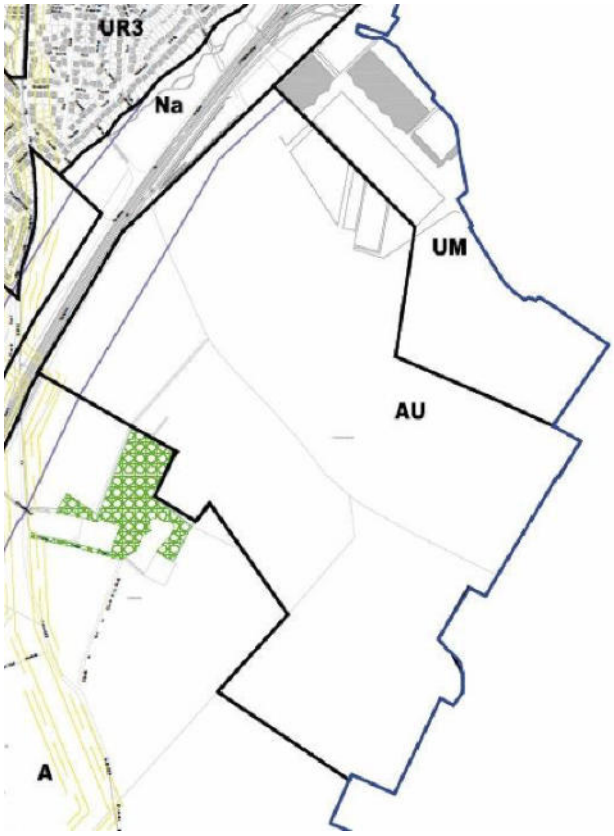
5/ Les dispositions du PLU ayant évolué

Seuls le plan de zonage et le règlement du PLU sont concernés par la mise en compatibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable n'est pas modifié car il avait déjà fixé comme orientation pour cette zone la prise en compte des vocations fixées dans le cadre du CRSD a savoir l'accueil d'activités économiques et le développement de l'agriculture. Les nouvelles dispositions réglementaires envisagées sont donc parfaitement compatibles avec le PADD actuel.

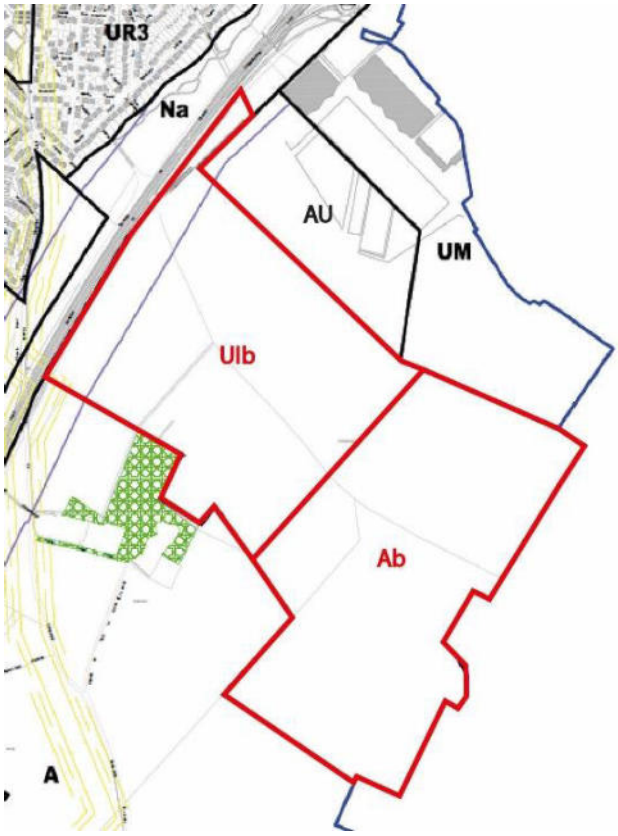
- Le plan de zonage du PLU :

Le site qui était principalement classé en zone AU, avec une vocation d'accueil d'activités économiques, ainsi qu'en zone Na, le long de la RD19, est reclassé en deux zones :

- Ulb : zone destinée à accueillir des activités économiques.
- Ab : zone pouvant accueillir des constructions et installations liées et nécessaires aux activités de maraichage



Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU



Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU

5/ Les dispositions du PLU ayant évolué

- **Le règlement :**

Il est précisé que le règlement des zones UI B (Base) et A B (Base) a été élaboré sur la base du projet de règlement qui fait l'objet de la modification du PLU de Brétigny actuellement en cours et cela pour deux raisons :

- Ce règlement modifié fait l'objet de nombreuses clarifications afin d'améliorer sa lecture et son application
- Ce nouveau règlement modifié devrait être applicable au moment ou la présente mise en compatibilité sera elle-même applicable, le règlement des zones UI B et A B sera donc cohérent par rapport au règlement général du PLU qui sera alors applicable

Le règlement de la zone UIb reprend le règlement de la zone UI faisant l'objet de la modification en cours. Les seuls changement apportés par rapport au règlement de la zone UI sont :

- La simplification des articles 1 et 2 : ont été supprimées des références a des typologies de construction qui ne concerneront pas cette zone réservée à une activité particulière le « e commerce »
- Il est fixé une emprise au sol maximum (75%) afin que soit maintenu sur le site une proportion d'espace non bâti qui pourra accueillir des voies de desserte, des places de stationnement, et des espaces paysagers.
- La hauteur maximum est portée à 24 mètres ce qui correspond a la hauteur maximum requise pour des bâtiments correspondant a l'activité du eCommerce. Compte tenu de la localisation du site, l'impact sur le paysage environnant sera faible.
- L'article 11 est réduit et simplifié car de nombreuses prescriptions qui figurent dans cet article, pour l'ensemble de la zone UI, ne sont pertinentes ou sans objet pour cette zone.
- L'article 13 est complété avec une obligation de pleine terre perméable (10%) qui devront être aménagés en espaces paysagés afin de faire en sorte que l'implantation des constructions nouvelles soit accompagnées par la réalisation d'aménagements paysager de qualité.

Le règlement de la zone Ab reprend le règlement de la zone A faisant l'objet de la modification en cours. Les seuls changements apportés par rapport au règlement de la zone UI sont :

- Article 2 : les constructions et installations autorisées sont strictement limitées à celles qui seront liées et nécessaires à l'activité de maraichage. En effet cette zone doit être intégralement et exclusivement affectée à cette activité, aucune autre construction n'y est donc autorisée.
- Article 10 : la hauteur maximum autorisée est fixée a 6 mètres (au lieu de 9) car cela est suffisant pour les installations nécessaires à l'activité de maraichage.
- Autres articles (articles 6, 7, 11) : ont été supprimées toutes les mentions qui faisaient référence a des constructions autres que serres, tunnel ou châssis puisque ce sont les seuls typologies de constructions autorisées dans la zone.

5/ Les dispositions du PLU ayant évolué

- Les OAP :

Pour encadrer ce projet, une OAP a été créé sur l'ensemble de ce secteur. Celle-ci décline des orientations qui permettent d'apporter des garanties sur plusieurs sujets que ce soit concernant la trame verte et bleue, la question de la gestion de l'eau, des accès ou encore du stationnement.

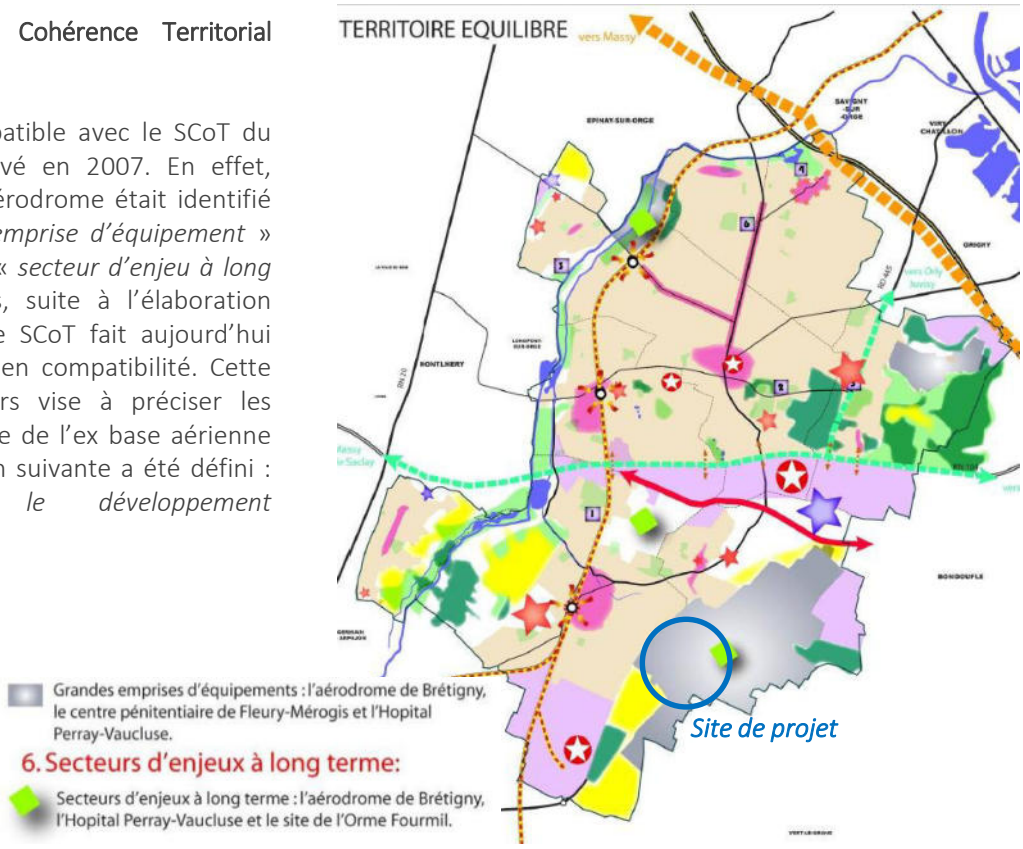


OAP mise en place sur le site de projet

6/ La compatibilité avec les documents supra communaux

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le projet est compatible avec le SCoT du Val d'Orge approuvé en 2007. En effet, l'emprise de l'ex aérodrome était identifié comme « *grande emprise d'équipement* » mais aussi comme « *secteur d'enjeu à long terme* ». Toutefois, suite à l'élaboration d'un plan guide, le SCoT fait aujourd'hui l'objet d'une mise en compatibilité. Cette procédure en cours vise à préciser les choses sur l'emprise de l'ex base aérienne 217 ou l'orientation suivante a été défini : « *promouvoir le développement d'activités* ».



- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le projet respecte les orientations du SDRIF puisque celui-ci identifie les terrains concernés avec des pastilles correspondant aux « *secteurs d'urbanisation préférentielle* ».



7/ Les incidences environnementales

- **Le cadre général du développement durable de l'ancienne base aérienne de Brétigny**

Les axes retenus dans le cadre de la présente déclaration de projet visent le développement durable du territoire à travers les orientations suivantes :
- limiter la consommation de l'espace, et renforcer le renouvellement urbain ;
- protéger la vallée de l'Orge, ainsi que les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- limiter les déplacements et favoriser les circulations douces.

La réintégration du territoire de l'ex base aérienne 217 à travers les grandes orientations du CRSD, puis du Plan guide, et ici par la déclaration de projet, s'intègre parfaitement dans la vision de développement durable fixée par le SCoT. Le développement économique, le renouvellement urbain, la dépollution du site, le développement de l'agriculture biologique, en sont les composantes majeures pour la protection de l'environnement à long terme.
D'une manière générale, les orientations du Plan guide conduisent à maintenir sur le site une part importante d'espace naturel agricole ou boisé. Ces zones sont principalement situées sur la partie sud du site qui est la plus intéressante sur le plan des milieux naturels.

- **La prise en compte paysagère**

Globalement, à l'échelle du site, l'horizontalité est remarquable. Les peu d'éléments qui marquent la verticalité paraissant écrasés tant l'horizontalité du plateau est dominante.

Le secteur faisant l'objet de la présente déclaration de projet est concerné par un axe « éléments paysagers favorables à la biodiversité (tracé de principe) ». Le plan guide intègre une trame paysagère à l'échelle de la base et qui est prise en compte au sein du projet (biodiversité, préverdissement, etc.). Enfin, une étude entrée de ville a été réalisé en 2016 afin de répondre aux enjeux d'insertion paysagère du projet.

Le projet s'accompagne d'un volet paysager, afin de limiter son impact environnemental tout en valorisant son rapport à son environnement naturel et agricole. L'architecture du projet contribuera également à cette valorisation d'une image positive et intégrée. La qualité de l'aménagement paysager sera renforcée par une réflexion visant à promouvoir la biodiversité sur le site. Des zones paysagères de compensation définies sur la parcelle complèteront celle créées à l'échelle de l'aménagement de la BA217, notamment :
- à l'angle Ouest de la parcelle en lien avec la RD19,
- en limite Sud-Est du site, le long de la voie interne de la zone.

- **La gestion écologique des eaux pluviales**

La question de la gestion des eaux pluviales sur site est l'un des enjeux de l'aménagement du site Quelles que soient les constructions envisagées, l'imperméabilisation du site sera augmentée. L'objectif est d'assurer un meilleur traitement des eaux pluviales qu'actuellement, en diminuant le volume à gérer en aval (Commune de Brétigny notamment) et d'aller vers une gestion écologique sur site.
La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et entré en révision en 2010, et qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

7/ Les incidences environnementales

La solution privilégiée pourrait être comme à Val Vert, la création de noues paysagères de faibles profondeurs. L'éventualité d'un stockage des eaux pluviales et de leur réutilisation pour l'arrosage des zones maraîchères sera aussi à étudier de manière détaillée avant le choix de toute solution définitive.

- La biodiversité

Dans le cadre du projet, l'agglomération a réalisé un schéma directeur biodiversité intégrant le diagnostic faune flore 4 saisons, une étude zones humides et des études complémentaires faune flore permettant l'évitement des impacts du projet sur l'environnement.

La démarche a constitué, à chaque fois qu'un enjeu écologique a été identifié par le diagnostic faune/flore, à adapter le projet de plan guide pour préserver la flore, la faune ou les habitats existants ;

Des mesures écologiques globales d'évitement sont proposées dans le plan guide et seront mises en place :
- préservation des grands ensembles de prairies afin de conserver des systèmes écologiques favorables aux espèces recensées dans le périmètre d'études,
- création de linéaires boisés propices au développement de la biodiversité et supports de continuités écologiques.
- élaboration d'un réseau de noues pour favoriser l'alimentation en eau des mouillères situées en dehors du périmètre d'étude.
- conception d'un cheminement doux au sein du périmètre d'étude,
- gestion écologique et différentiée des milieux naturels et semi-naturels préservés ou crées au sein du périmètre d'étude.

Au regard des impacts listés ci-dessus et des enjeux identifiés sur l'aire d'étude les mesures de réduction pouvant être mises en place sont les suivantes :
- Balisage du chantier et mise en défense des zones environnementales sensibles. Après le chantier un traitement particulier devra être mis en place pour conserver le caractère ouvert et prairial de la zone, préalable essentiel au maintien d'une part de la diversité biologique d'intérêt.
- Adaptation du planning des travaux, avec en point essentiel le démarrage des terrassements et des défrichements en dehors de la période de reproduction des oiseaux et de l'activité biologique en général. Ainsi les terrassements devront être réalisés en septembre/octobre.
- Des réaménagements écologiques des milieux impactés avec une réservation d'espace dans les parcelles exploitées pour le maintien de milieu semi-naturels.

Ces mesures de réduction devront être précisées à l'échelle de chaque projet par l'aménageur.

- Une absence d'impact sur les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à environ 4,9 km de l'emprise de la base, il s'agit de la Zone de Spéciale de Conservation (ZSC) « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » et de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte ». L'intérêt de ces sites Natura 2000 repose sur la présence d'habitats naturels, d'une faune et d'une flore caractéristiques des milieux humides et boisés observés dans les fonds de vallées. Or l'emprise de la base est fortement dominée par les milieux ouverts de plateau principalement liés à l'activité agricole, ou des milieux imperméabilisés liés à la piste et aux infrastructures attenantes.

Aucune incidence sur les sites Natura 2000 n'est donc retenue, au regard de :
- la distance qui sépare le projet des sites Natura 2000,
- l'absence d'habitats naturels similaires à ceux présents dans les vallées,
- l'absence de nidification d'espèces d'intérêt communautaire.

- La trame verte et bleue

La carte des composantes de la trame bleue du SRCE a repéré un secteur de concentration de mares et mouillères à proximité du site de projet. Des relevés complémentaires ont été fait sur les zones humides et le projet a été implanté de manière à éviter toute zone humide existante.

- Le maraichage bio

La contribution significative de la production bio répondra aux besoins locaux, en alimentant un important bassin d'habitat, les collectivités, écoles, …mais répondra aussi aux besoins à une échelle plus large. Par ailleurs, le Label « biologique » pourrait être délivré rapidement dans la mesure où une partie importante du site était cultivé par l'INRA de manière biologique.

La transformation sur place permettra de réaliser des économies d'énergie liées aux transports de marchandises d'un site à l'autre. Elle permettra également d'offrir des emplois locaux et de manière générale de diversifier l'offre d'emploi. La valorisation sur site permet également d'envoyer directement les productions dans le circuit marchand local. L'objectif est principalement de trouver des débouchés sur place dans le secteur public (restaurants scolaires, restaurants administratifs) ainsi que dans le secteur privé (restaurants d'entreprise).

La culture sans intrant est l'objectif principal, ce qui est bénéfique pour l'environnement local, mais également pour la santé humaine et la qualité de l'air en général.

Il n'y a que peu de risque de pollution des sols étant donné la nature des cultures biologiques employées. Par ailleurs, le fait d'organiser des circuits courts est un facteur d'économie dans la consommation des énergies.

Enfin, de manière plus globale, la culture biologique n'influe pas sur son environnement immédiat : la faune et la flore ne sont pas impactées par les effets indésirables des « cultures conventionnelles » dont les pesticides éliminent des insectes utiles, des oiseaux et des petits mammifères…

Les besoins en eau de l'agriculture biologique devront être quantifiés et des bassins de rétentions devront être calibrés pour répondre à ces besoins (récupération et réutilisation de l'eau pluviale).

7/ Les incidences environnementales

- Un projet qui vise à réduire les migrations alternantes habitat/emplois

Par ailleurs ce projet permettra d'accueillir de nouvelles entreprises donc de développer de nouveaux emplois sur un territoire où la part des actifs résidents en âge de travailler est importante et devrait rester très significative dans les années à venir. Cette tendance devrait se prolonger dans les années à venir du fait des objectifs de construction de logements définis à l'échelle du SCOT, en concertation et en accord avec l'Etat et la Région Île-de-France. Or les migrations alternantes habitat/emplois sont déjà très importantes et elles se font en très grande majorité en voiture. Promouvoir le développement économique, donc favoriser la création d'emplois, permettra de contribuer à réduire ces flux et donc d'agir en faveur des économies d'énergies et d'une importante réduction des émissions de gaz à effet de serre.

BA 217 – Pôle Mermoz

Étude d'entrée de ville en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme



AREP
VILLE

Sommaire

Introduction: Contexte de l'étude

1. Analyse du contexte paysager, architectural et urbain

2. Principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz

- Présentation du projet motivant la demande de dérogation
- Caractéristiques architecturales et urbaines du projet
- Intégration paysagère du projet
- Prise en compte des nuisances
- Prise en compte de la sécurité
- Synthèse des préconisations

3. Transcription réglementaire des principes d'aménagement dans le PLU

- Présentation du cadre réglementaire
- Inscription des préconisations dans le PLU

Introduction: contexte de l'étude

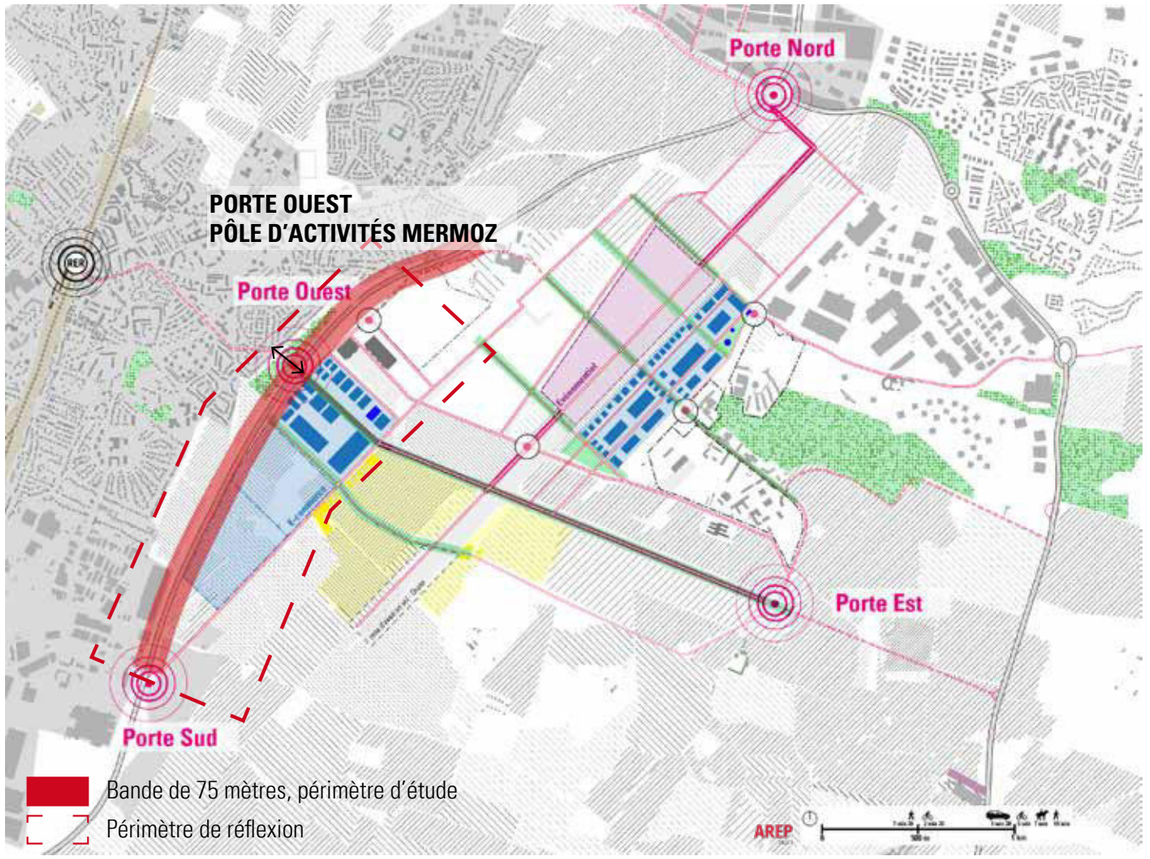
A la suite de la fermeture de la base aérienne 217, les élus de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ont engagé avec leurs partenaires la transformation du territoire pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois sur ce vaste site. Le plan Guide d'aménagement des 300 ha du site, réalisé par le groupement mené par l'AUC, a été retenu en février 2014. Sur la base de ce Plan guide, plusieurs études de faisabilité sont en cours pour affiner ce plan Guide général et aboutir à la mise en œuvre opérationnelle du projet :

- Les études de positionnement stratégique et de déplacement pour le secteur nord de la BA217
- L'étude stratégie de développement/commercialisation
- L'étude d'urbanisme et d'environnement en vue de la création de la ZAE Sud Brétigny-sur-Orge.

Dans un contexte de transformation du site, le projet s'articule autour d'une nouvelle centralité forte dont la constitution motive le renouvellement de l'accessibilité Nord. A terme, une nouvelle passerelle assurera, dans la continuité de ce nouveau pôle, le lien entre le centre de Brétigny-sur-Orge et le nouveau quartier, de part et d'autre de la RD 19 qui traverse le territoire de Brétigny-sur-Orge.

Le traitement de cette nouvelle entrée du quartier est crucial pour le développement du quartier de la ZAE. Il s'agit d'assurer son intégration urbaine et paysagère, de définir un traitement architectural adapté à la programmation future et réduisant les nuisances notamment sonores liées à la proximité de la RD19, mais également de garantir une accessibilité sécurisée pour tous les modes.

Les dernières études, validées en aout 2016 ont permis de définir l'implantation d'un pôle e-commerce dans la partie Ouest de la zone Mermoz. L'implantation exacte du pôle PMI-PME reste à déterminer.



Plan Masse d'aménagement de la BA 217 (février 2016)

LOI BARNIER

La création de cette entrée de quartier est soumise à la restriction d'urbanisation concernant **toute construction ou installation** imposée dans le cadre de l'article L111-1.4 du code de l'urbanisme - Amendement Dupont de la Loi Barnier, qui s'applique, en dehors des zones actuellement urbanisées.
La D19 étant classée dans le Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, cette restriction d'urbanisation s'applique dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de cette infrastructure structurante en entrée de ville.
Pour permettre la mise en œuvre du Plan guide sur le Pôle Mermoz et assurer son accroche avec le cœur existant de Brétigny-sur-Orge, il s'agit donc d'examiner les impacts de l'urbanisation en bordure de la RD 19 telle que prévue dans les études menées par AREP Ville sur le pôle Mermoz et sur la partie « e-commerce » du Pôle Mermoz telle que définie dans les études menées par l'AUC. L'étude définira les conditions d'insertion du projet dans le contexte paysager, les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs projets, permettra d'assurer la sécurité des futurs usagers du quartier, de réduire les nuisances dues à la proximité d'un axe à forte fréquentation.

La présente étude analysera les éléments paysagers existants pour définir les principes d'aménagement du Pôle Mermoz. Elle justifiera la pertinence des aménagements prévus, au regard des critères de la Loi Barnier : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Pour garantir le respect de ces principes lors de la mise en œuvre opérationnelle des futurs projets, la seconde partie de l'étude donnera lieu à une transcription réglementaire des propositions afin de rendre opposable l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone du PLU.

1. contexte paysager, architectural et urbain

le site dans son contexte : état existant



1. contexte paysager, architectural et urbain

le site dans son contexte : état projeté

Projet d'aménagement de la zone Mermoz d'après les plans de l'AUC

EMPLACEMENT PÔLE
D'ACTIVITÉS MERMOZ

EMPLACEMENT DU
E-COMMERCE

1. contexte paysager, architectural et urbain

Contexte paysager



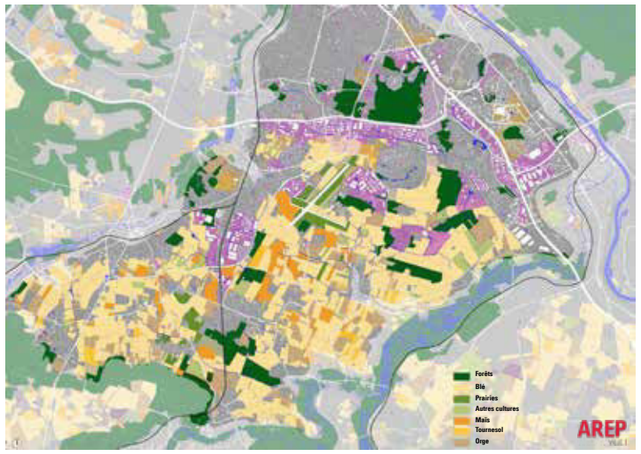
Un territoire entre vallée et plateau



Paysage le long de la RD19 côté quartier résidentiel



Paysage planté le long de la RD19 côté BA217







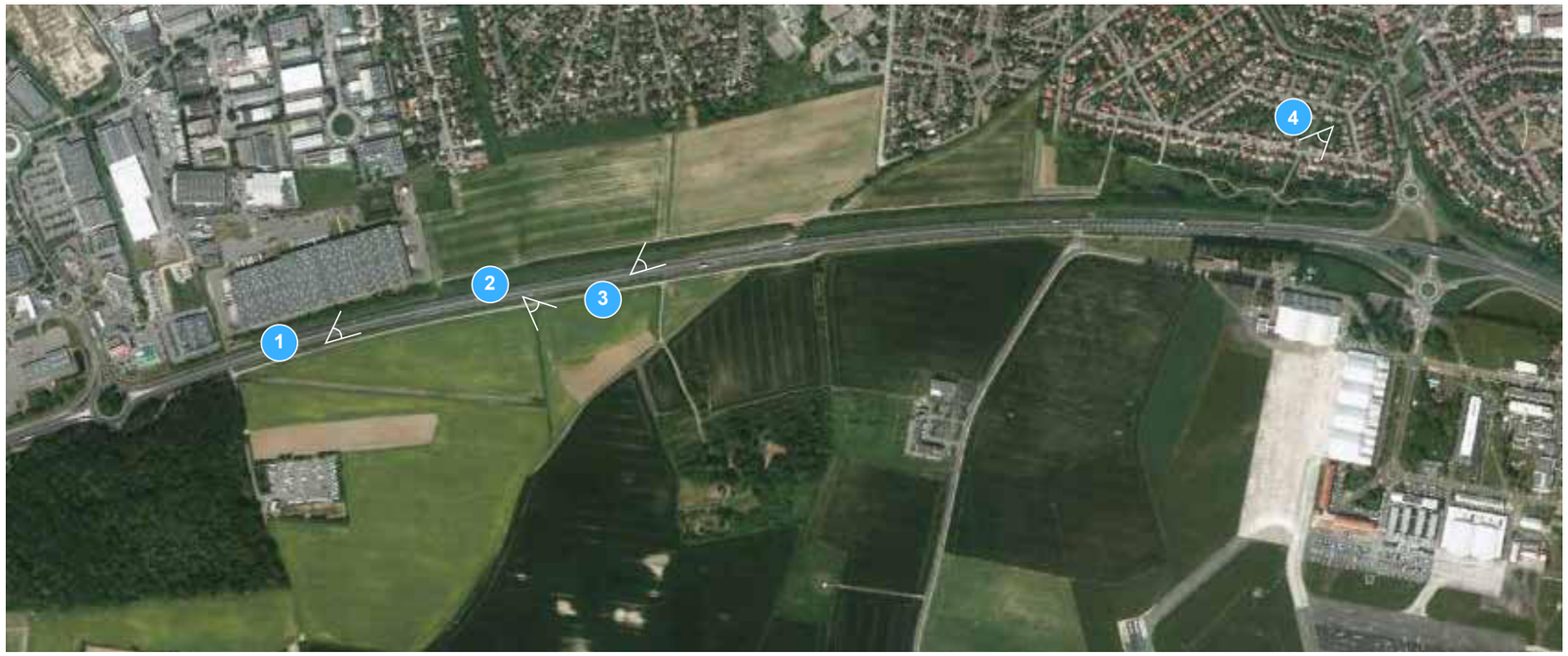
La base aérienne se situe dans un contexte paysager exceptionnel, au nord du plateau agricole de Vert-le-Grand, entre la Seine et ses affluents: l'Essonne et l'Orge. L'agriculture occupe une place prépondérante dans le secteur, tant par la composition des paysages qu'elle a façonné, que par sa participation active à l'économie locale.

Les grands espaces du territoire ont peu à peu été mis au service du fonctionnement métropolitain. Le territoire s'est structuré autour de grandes infrastructures de transport, telles la RD 19, la BA 217, dont les interactions avec le territoire environnant a été relativement limitées.

La RD 19 marque une franche limite à l'extension du centre-ville historique et très résidentiel de Brétigny-sur-Orge. Localisée à l'interface du future pôle Mermoz et du quartier très résidentiel que constitue le centre-ville de Brétigny, elle crée aujourd'hui une séparation nette entre un territoire urbanisé et un espace en attente de développement.

Si la RD 19 est aujourd'hui une rupture au sein du territoire, il s'agit d'en faire un trait d'union pour développer un lien fort entre le centre-ville existant de Brétigny et les futurs projets qui sont en cours de développement dans le territoire de l'ancienne base aérienne.
Le développement des deux façades de la RD 19 a pour objectif d'affirmer l'identité paysagère de ce nouveau morceau de ville, en écho à la ville existante et au grand paysage. Composant d'un paysage exceptionnel, il est un acte écologique durable: les boisements, les corridors écologiques et les continuités des liaisons douces entre les programmes économiques, aussi bien avec des qualités d'agrément que naturelles, seront renforcées et réutilisées.

Contexte architectural et urbain



Paysage le long de la RD19

La RD 19 est à l'interface entre:

- à l'Ouest un espace urbanisé: le quartier residentiel pavillonnaire du centre ville de Brétigny-sur-Orge au Nord; une zone d'activité au Sud;
- à l'Est, un espace à dominante agricole, accueillant la zone Neptune, propriété de l'Etat, les bâtiments du pôle IRBA, accueillant les laboratoires de l'institut de recherche biomédicale des armées, également propriété de l'Etat et enfin les bâtiment RESEDA.

L'objet de cette étude est de développer la nouvelle façade urbaine Sud-Est de la RD19, une façade qui réponde à la façade urbaine existante au Nord-Ouest, et s'inscrive en harmonie avec le paysage agricole et d'activité existant.









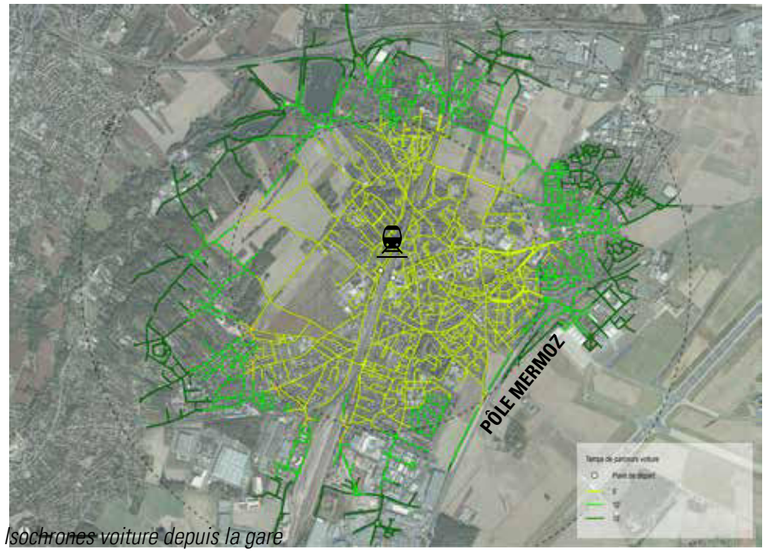
1. contexte paysager, architectural et urbain

Accessibilité

Etat de l'accessibilité actuelle de la zone à urbaniser

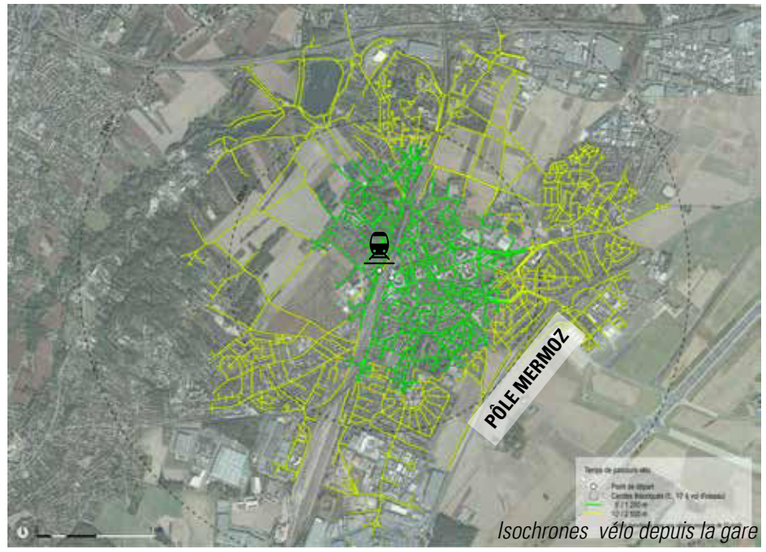
L'accessibilité à la zone est aujourd'hui majoritairement routière. L'entrée du site se fait depuis la RD 19 par un large échangeur. Depuis le centre ville de Brétigny et la gare de Brétigny, l'accès se fait par la place Général Valerie André et une voie sous la RD 19. Des aménagements piétons et vélos existent au niveau de ce carrefour.
Si le site dispose d'une bonne accessibilité routière, son accessibilité piétonne et en transports en communs est à renforcer dans le cadre du projet.





Isochrones voiture depuis la gare

...à 5 min en voiture la gare

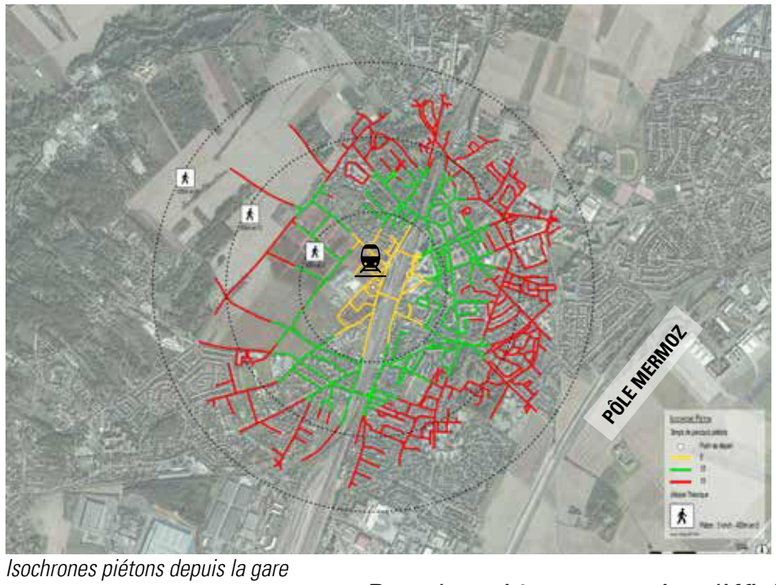


Isochrones vélo depuis la gare

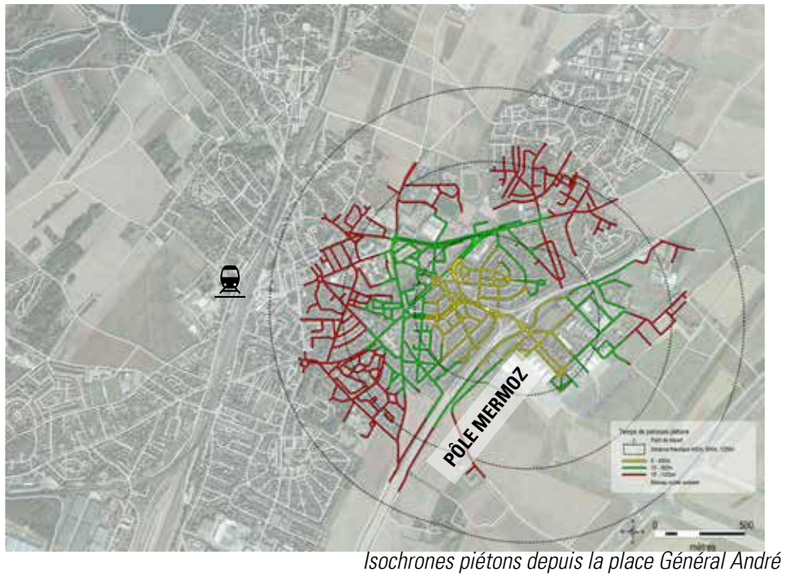
...à 10 min à vélo de la gare



place Général André



Isochrones piétons depuis la gare



Isochrones piétons depuis la place Général André

Pour les piétons, un site difficilement atteignable depuis la gare

Circulation et nuisances

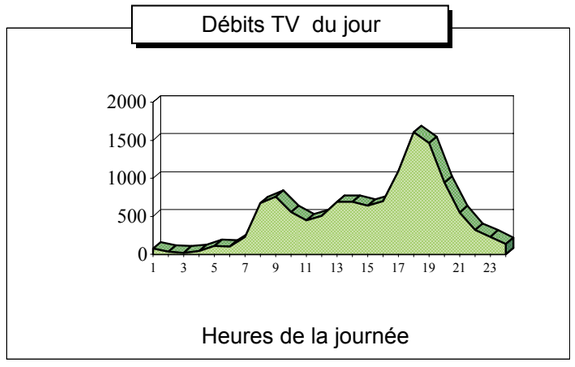
Etat de la circulation existante

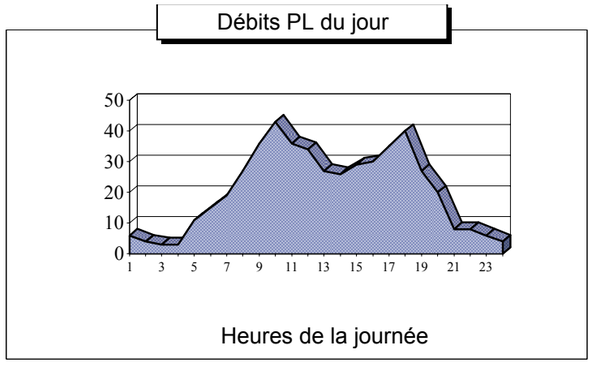
Chiffres issus de l'étude d'impact «Parc commercial-Les promenades de Brétigny» - janvier 2010

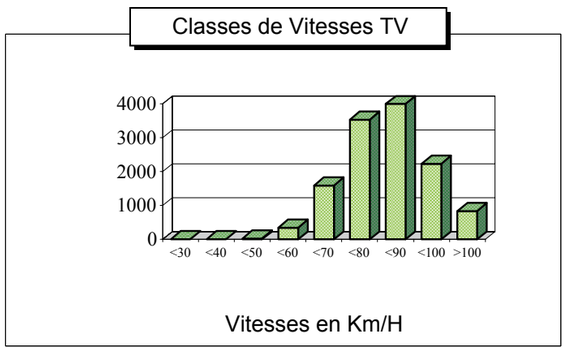
Les comptages faisaient état de la circulation de 13 000 à 14 000 véhicules par jour, dont 500 poids lourds.

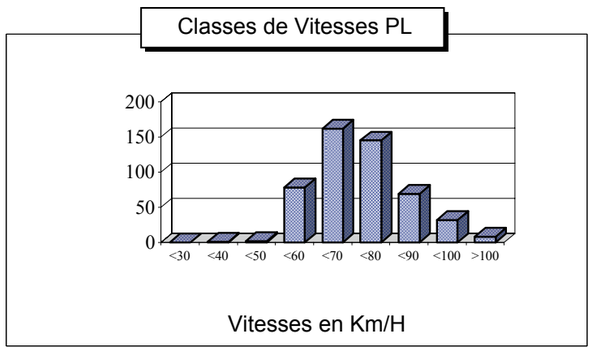
A l'heure de pointe du matin, entre 8h et 10h, un maximum de 750 véhicules par heure sont comptabilisés.

A l'heure de point du soir, entre 18h et 19h, un maximum de 1 600 véhicules sont comptabilisés.





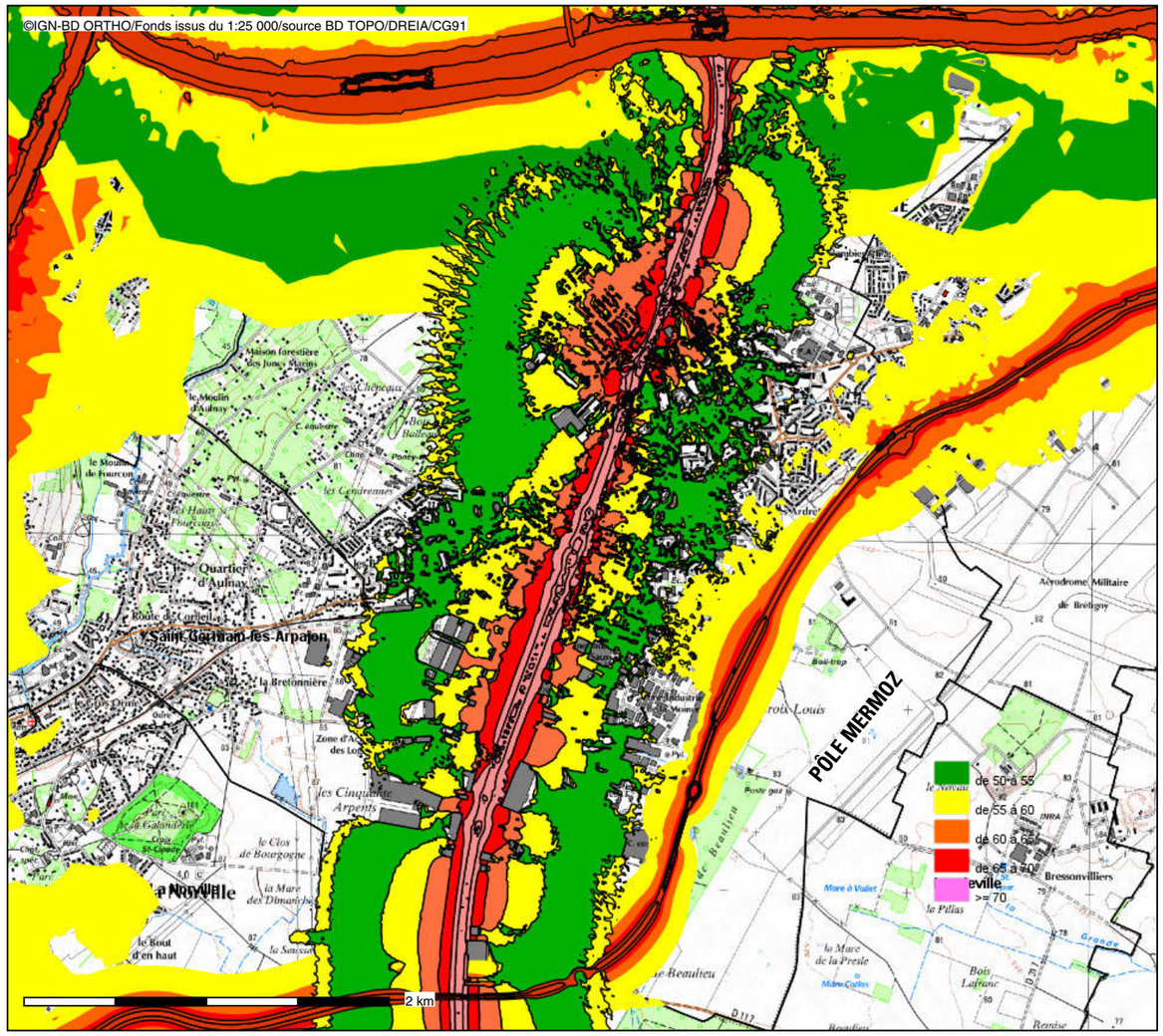




Etat de la pollution sonore existante

En raison du fort trafic routier, les abords directs de la RD19 sont soumis à des nuisances non négligeables en terme notamment de pollution sonore (cf carte ci-joint). Les espaces les plus impactés par ces nuisances sonores (de 60 à 65 db) sont les espaces en contact direct avec la route, composés essentiellement d'espaces végétalisés. Cette barrière végétale devra être renforcée pour protéger au maximum les espaces de vie.

Cartes stratégiques du bruit en Essonne



Description :
Arrêté Préfectoral n°2010-DDT-SE 1121 du 14 octobre 2010

AREP VILLE

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
présentation du projet motivant la demande de dérogation

PORTE OUEST : PÔLE D'ACTIVITÉS MERMOZ
Un équilibre construit autour de trois orientations qui se complètent:

1. Les ambitions de développement du site se rattachent aux projets avoisinants, tels que le développement du cluster drone : startup en synergie avec le bâtiment Reseda, la recherche bio technique en synergie avec la zone IRBA, la cible agricole bio en synergie avec le lotissement agricole biologique.
2. La nature économique du tissu environnant essentiellement constitué d'artisanat, de mécanique générale et industrielle, de commerce et de service aux entreprises
3. Les activités naturellement attirées par le site telles les activités de livraison, entrepôt BTP, commerce de grande distribution, e-commerce.

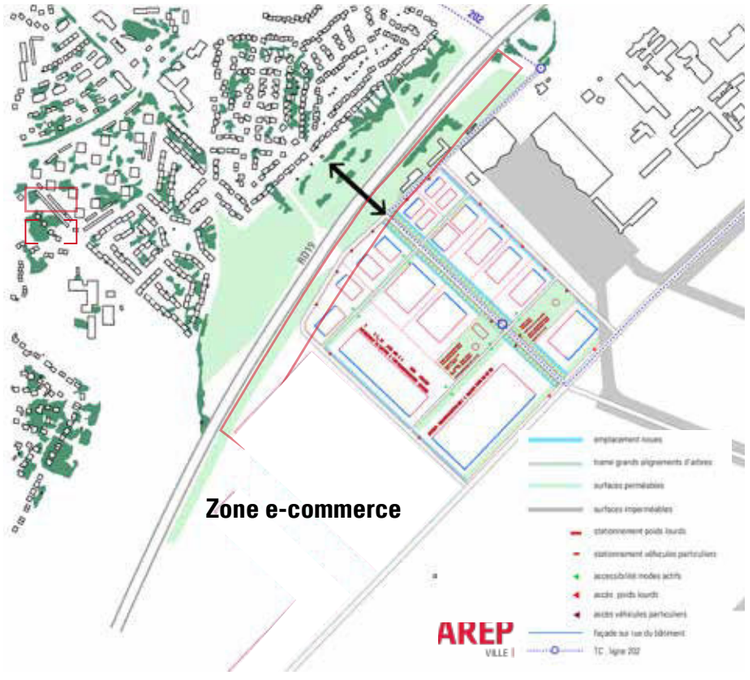
La présente étude concernant toute installation ou construction située dans la bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 19, les aménagements (bâtiment, parkings, ...) de certaines parcelles du pôle Mermoz peuvent être concernée dans les futurs plans d'aménagement. A titre indicatif, le plan masse d'aménagement de février 2016 montre la manière dont la zone destinée au PME - PMI, aux start-up, ainsi que de parcelles destinée au e-commerce peut avoir des interfaces avec la bande 75m.
Dans l'état actuel des études, seuls des installations de parkings et des poids lourds seront situés dans la bande des 75m.



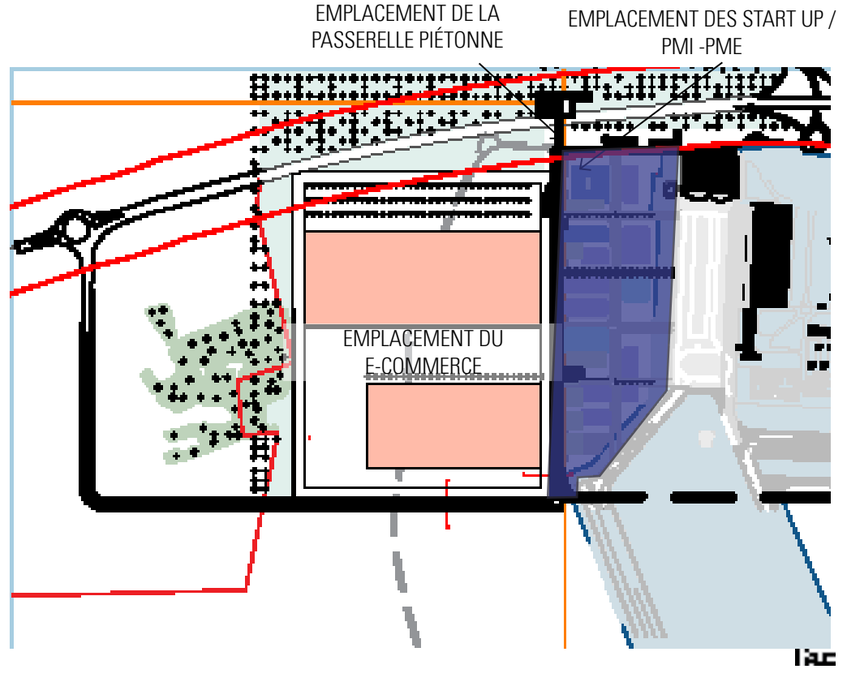
Les deux nouvelles zones d'activités sur l'ancienne BA 217

Désignation		Parcelles en m²	Emprise au sol	Surface plancher	Secteur d'activité	Nombre d'emplois		nbre emplois/ha
Pôle Mermoz								
Phase 1	A1	11 990	4 400	8 800	startup	180	277	150
	A2	12 113	5 026	7 539	pme / pmi	48		40
	A3	12 091	3 807	5 711	pme / pmi	48		40
Phase 2	C1	12 500	4 493	8 986	activités commerciales, scientifiques ou techniques	44	309	35
	C1'	7 514	3 424	3 424	services	38		50
	C2	45 470	22 582	33 873	activités industrielles	227		50
Phase 3	B1	17 506	13 848	20 772	pme / pmi	70	326	40
	B2	13 905	11 154	22 308	activités commerciales, scientifiques ou techniques	49		35
	B2'	6 352	888	888	services	32		50
	B3	35 012	17 827	26 741	activités industrielles	175		50
total		**174 453**	**87 449**	**139 041**		**911**	**911**	**52**
		COS	0,50					
e.commerce		140 000				2 000		142
		COS	0,00					
total Mermoz		**314 453**				**2 911**		**93**

Plan Masse d'aménagement du Pôle Mermoz (AREP février 2016)



Plan masse d'aménagement du Pôle e-commerce (AUC août 2016)



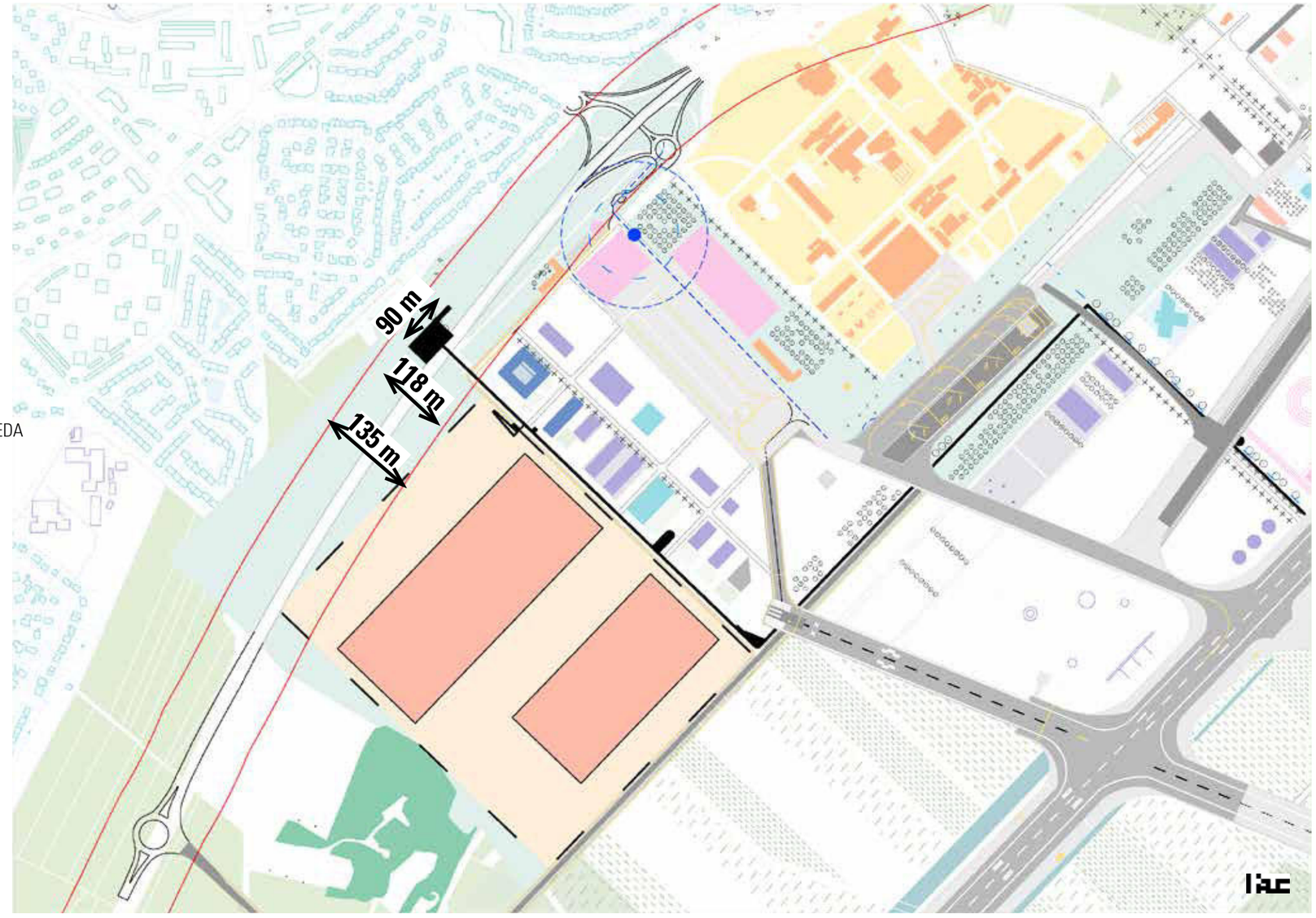
AREP VILLE

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
présentation du projet motivant la demande de dérogation

PROJETS DE FRANCHISSEMENT: PASSERELLE PIÉTONNE ET TÉLÉPHÉRIQUE URBAIN

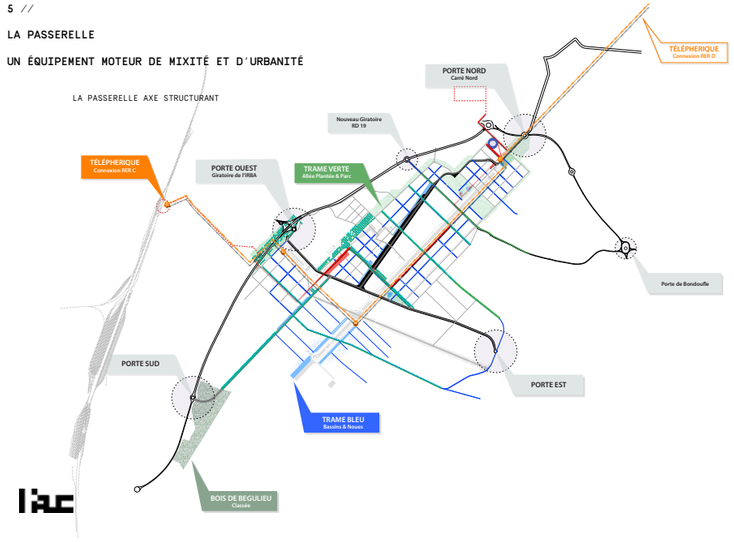
L'accessibilité piétonne du pôle Mermoz étant à renforcer, plusieurs projets de liaison, une passerelle ainsi qu'un téléphérique urbain, permettront de franchir la RD 19 en toute sécurité. Ces deux projets comportent des infrastructures situés dans la bande de 75m. La constructibilité de la bande de 75m s'appliquant à toute «construction ou installation», ces deux infrastructures de franchissement doivent faire l'objet d'une dérogation d'aménagement.

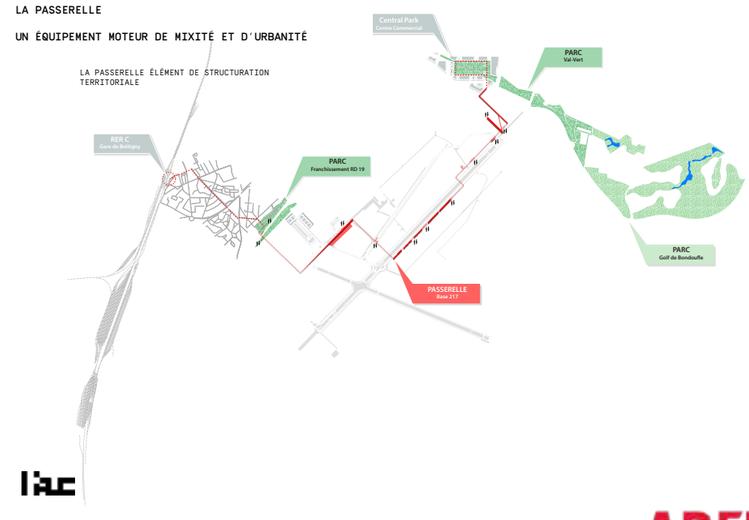
Projet de franchissement impacté par la zone de 75m, d'après l'AUC



TS RESEDA

Schémas pré-opérationnels de circulation, AUC





AREP VILLE

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz

Intégration paysagère du projet

Traitement de la bande verte le long de la RD 19

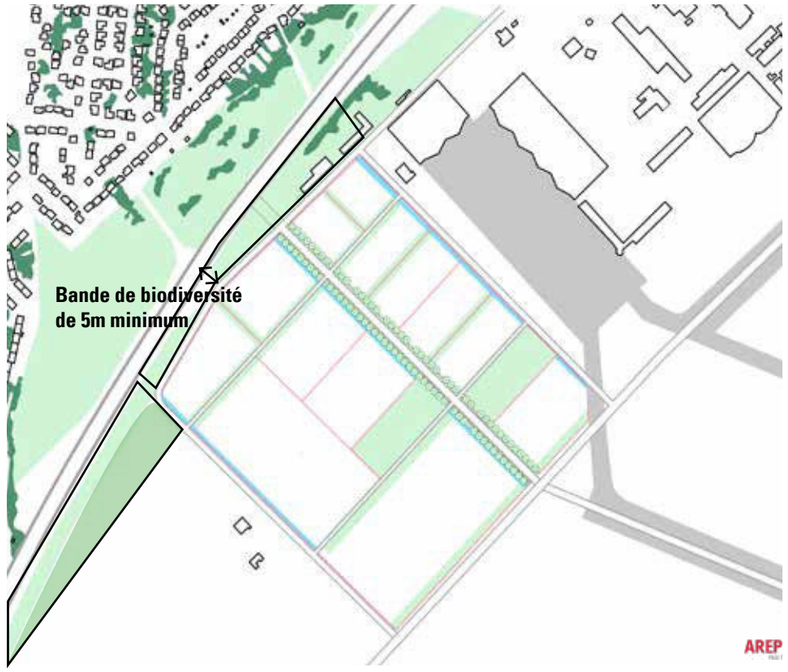
Schéma pré-opérationnel - les continuités vertes et bleues



Schéma préopérationnel - Biodiversité et paysage: les continuités écologiques (AUC)



Transcription des continuités écologiques dans le schéma d'aménagement du pôle Mermoz (fevrier 2016)



Afin de ne pas avoir à requalifier la RD19, il est nécessaire d'envisager des protections "naturelles", plantations et zones de biodiversité, qui permettront de créer un espace tampon avec les nouveaux périmètres de projet (e-commerce, pôle Mermoz)
En prenant appui sur la RD, on peut alors étendre le préverdissement sur toute la bande d'interface afin de créer des horizons boisées avec des lisières fortes, solides.
Cette frange végétalisée est la nouvelle façade de la RD 19. Elle permet une transition avec le grand paysage existant et atténue les nuisances liées au trafic de la RD 19.

Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement de surface seront, par leur traitement et leur organisation, un relais de la biodiversité. Espaces mutualisés de part et d'autre des limites foncières, il participeront à réduire la consommation foncière. Le traitement de ces espaces de stationnement de surface mutualisés proposera des revêtements perméables, une large part végétalisée et un traitement paysagé soigné.



Exemple de matérialisation des accès piétons



Exemple d'aménagement paysager des parkings

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz et de la station de téléphérique urbain
integration architecturale et urbaine

Traitement des façades

• Les façades ont vocation à être harmonisées pour créer une unité sur l'ensemble de la zone. Le bardage métallique, matériau de façade couramment utilisé pour ce type de construction, devra être de qualité (lisse ou à ondes verticales, métal embouti ou perforé) avec une mise en œuvre soignée (angles, pieds de bâtiment, acrotères, etc.). Les façades auront une palette de couleurs commune: teintes naturelles, pas de couleurs «criardes» ou trop vives pour les bardages.

• Enseignes et affichages : Leur nombre et leur taille seront limités, elles devront s'inscrire dans le volume existant. Elles ne pourront pas être peintes sur les façades. Les enseignes lumineuses seront à éviter, en cas d'utilisation les aménagements veilleront à réduire les nuisances nocturnes et la pollution lumineuse (éclairages orientés vers le sol, réduction ou extinction de l'éclairage entre 23h et 6h, ou 3h et 8h selon l'activité)
Les entreprises inclues dans le périmètre de la zone des 75m pourront tout de même profiter d'une excellente visibilité depuis la RD19.

• Ouvrants sur les façades : les façades d'entrée seront composées de larges panneaux vitrés. Pour toutes les façades le dessin des ouvertures sera composé (privilégier une hauteur uniforme).

• L'ensemble des façades d'un même volume sera traité de manière cohérente. Ainsi on retrouvera la même façade pour les bâtiments startup d'un côté et pour les PME - PMI de l'autre.

• Les installations techniques (groupe froid, transformateur) ne doivent pas être accrochées ou accolées aux façades, même secondaire mais intégrées aux volumex ou traitées dans un édicule séparé.

• L'alignement des bâtiments est requis afin de créer un confort visuel depuis la RD19.





Exemple de bâtiment e-commerce





Exemple de façade neutre pour l'implantation des PME - PMI







Exemple de façade d'une station de téléphérique urbain - Montjuic - FORGAS Architecto

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
integration architecturale et urbaine

Traitement des toitures

• Les toitures doivent être intégrées comme des dispositifs à part entière pour la gestion des eaux pluviales, elles devront si possible contribuer à leur rétention ainsi qu'à leur réutilisation. Les solutions de types toitures végétalisées sont donc encouragées. Le cas échéant, les dispositifs de gestion et d'évacuation seront intégrés au bâti.
• Les gardes corps situés en toiture terrasse seront intégrés dans la volumétrie.
• Les lignes de toit devront être simples, c'est-à-dire que les enseignes « débordantes », les bandeaux et autres corniches décoratives seront à proscrire. Les lignes de toit seront horizontales. Les attiques et autres formes d'implantation supplémentaires seront proscrits.
• Afin d'offrir la possibilité aux locaux d'avoir une lumière naturelle synonyme de réduction de la consommation électrique, les toits des nouvelles constructions devront être en partie constitués de système de prise de lumière permettant à la lumière de s'infiltrer.
• Les édicules techniques devront être intégrés dans le bâti ou masqués afin de ne pas être pas visibles depuis les espaces utilisés par le public.



Exemple de toitures végétalisées

Traitement des clôtures et des limites

• Les clôtures veilleront à permettre le développement de la biodiversité et le passage de la petite faune. Hauteur par rapport au sol, les murets seront évités, la transparence visuelle sera recherchée.
• L'intégration des coffrets techniques (de préférence sur les voies de livraison quand c'est possible) sera à prévoir.
• Les limites devront être traitées de manière à filtrer la vue vers les aires techniques au moyen de végétation et de dispositifs ajourés, murets ou auvents de paroi opaque intégrés à la volumétrie générale.

Exemple de clôture ajouré



2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
prise en compte des nuisances

• L'ensemble du projet visera à mettre en œuvre un choix de matériaux à moindre impact sur l'environnement. Ils doivent contribuer à une conception bio-climatique des bâtiments et par conséquent à leur isolation, avec un objectif conforme aux exigences du label BEPOS, en lien ave l'évolution RT pour après 2020.

• Ces matériaux seront de préférence : de qualité et réemployés, recyclables et/ou recyclés ; à bilan énergétique le plus faible possible (production/acheminement/mise en oeuvre) ; robustes et durables, nécessitant peu d'entretien et faciles à nettoyer ; sains, pérennes et économes.

• Les matériaux de structure, enveloppe, cloisonnement et revêtements intérieurs choisis devront posséder des fiches environnementales et sanitaires (FDES) certifiées (fiches selon la norme NF P 01-010 ou à défaut fiches simplifiées) et/ou posséder un label environnemental (ANGE BLEU, ECOLABEL, NF-ENVIRONNEMENT, GUT…).

• L'utilisation de matériaux classés CMR (Cancérigènes, Mutagènes, Reprotoxiques) de catégorie 1 sont interdits.

• La mise en œuvre en contact avec l'air intérieur de matériaux classés CMR (Cancérigènes, Mutagènes, Reprotoxiques) de catégories 2 et 3 est évitée et leurs concentrations doivent être connues.

• le bruit extérieur sera piégé grâce à une façade absorbante et des murs anti-bruits.
Si la couverture de façade conçue en amont du projet, de type écailles en ternit usiné est proscrit, car susceptible de porter atteinte à l'homogénéisation de l'ensemble des façades, des façades végétalisées peuvent être envisagées notamment pour les bâtiments les plus affectés (Les bâtiments PME - PMI ainsi que le e-commerce seront les plus affecté par les nuisances sonore).








2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
prise en compte de la sécurité: accessibilité voitures

Schema pré-opérationnel de mobilité:
Le schéma préopérationnel de mobilité définit un principe de séparation des flux de véhicules et des mobilités douces, permettant d'assurer la sécurité des cheminements piétons et vélo notamment. Le Schéma de mobilité se fonde sur la mise en œuvre d'une passerelle, qui permet l'accessibilité depuis la gare de Brétigny-sur-Orge, et le franchissement sécurisé de la RD 19.



Schéma préopérationnel: Schéma de mobilité à terme (AUC - Phase 1

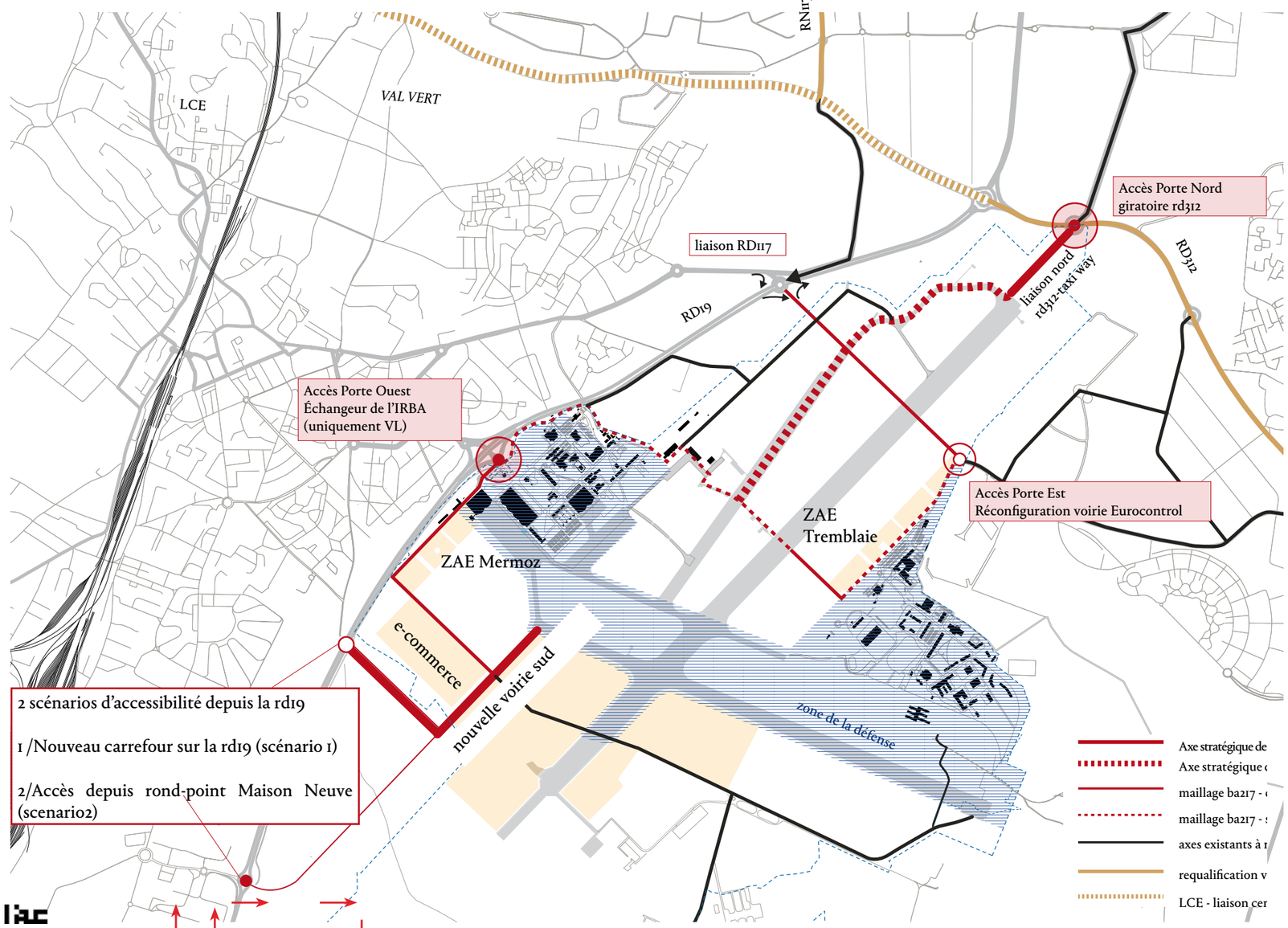
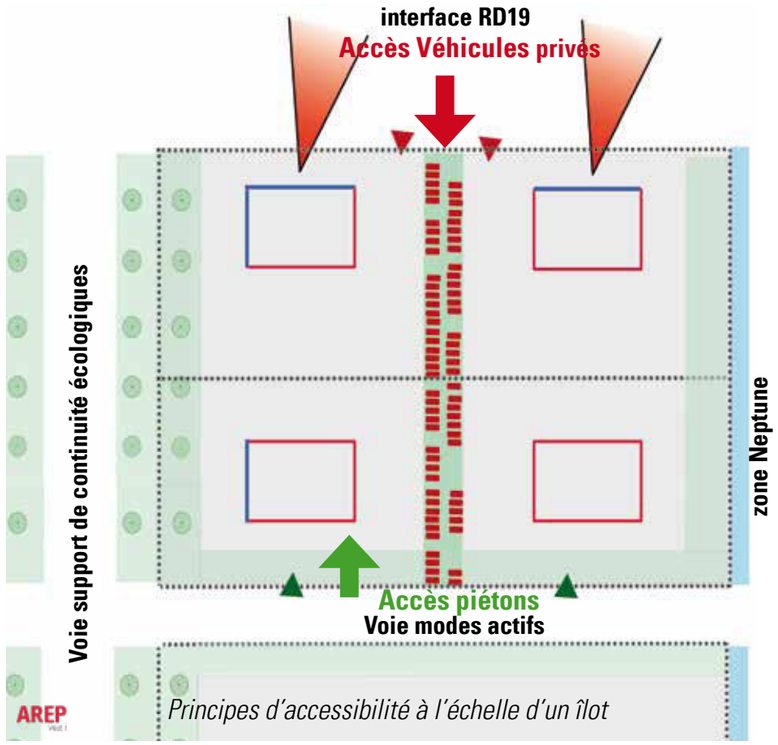


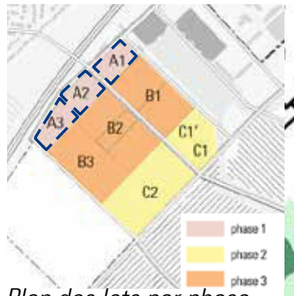
Schéma préopérationnel: Plan de cirulation routière (AUC) - Phase 1

Accessibilité des vehicules à la zone PME - PMI:
L'aménagement de la zone PME-PMI devant être précisé, sont présentés ici des principes d'accessibilité issus du plan masse de février 2016. Les plans exacts devront être revus pour s'adapter au futur plan d'aménagement de la zone.
L'accessibilité véhicules privés au pôle s'effectue par l'échangeur IRBA (porte Ouest). Un second accès est prévu au Sud, soit depuis le rond point Maison Neuve, soit par la mise en oeuvre d'un nouveau carrefour sur la RD 19. Un réseau de voiries secondaires permet d'assurer la liaison entre la RD19 et le réseau viaire du pôle: la voie d'interface de la RD19 et la nouvelle voirie Sud. A l'échelle des îlots, les accessibilités des véhicules sont dissociées des accessibilités modes doux, pour assurer la sécurité des cheminements. L'accès modes actifs s'effectuent par la venelle en limite sud est des parcelles, et par la passerelle.

Principes d'accessibilité à l'échelle d'un îlot

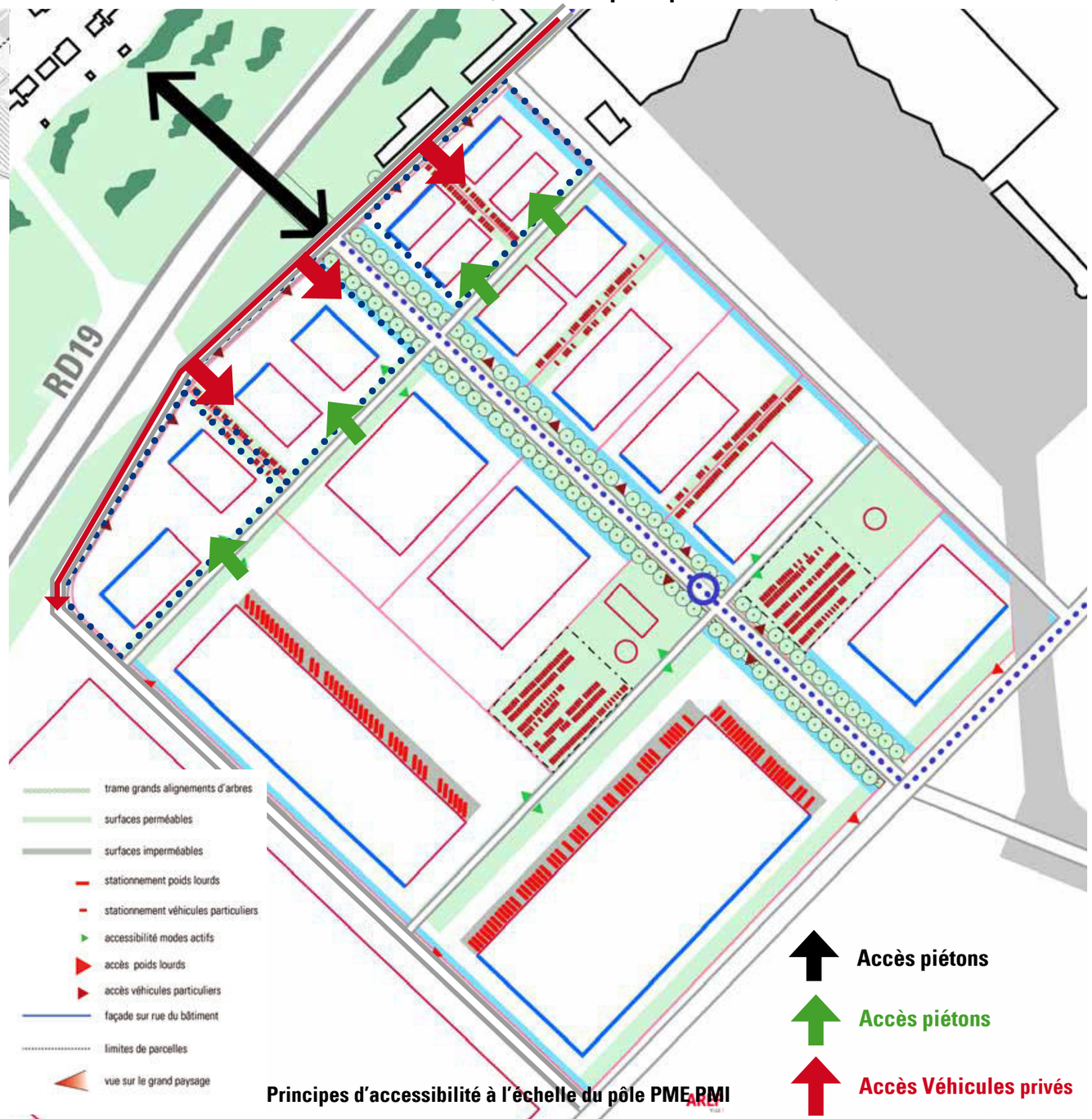


Principes d'accessibilité à l'échelle d'un îlot



Plan des lots par phase

Principes d'accessibilité à l'échelle de la zone PME - PMI (schéma de principe - février 2016)

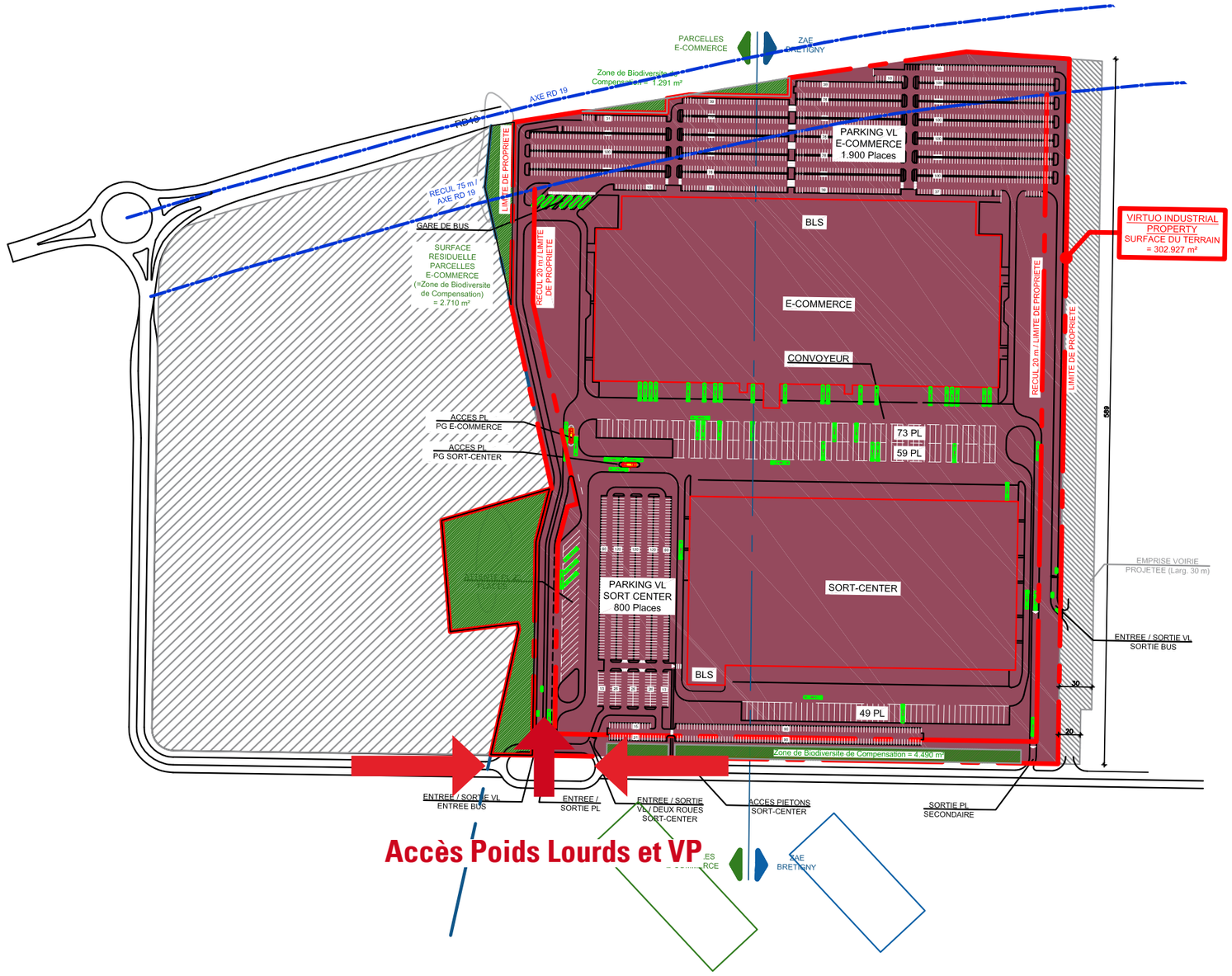


Principes d'accessibilité à l'échelle du pôle PME PMI

AREP VILLE

Accessibilité des véhicules à la zone e-commerce :
L'accessibilité véhicules privés au pôle s'effectue par le nouvel échangeur sur la RD 19. Les véhicules longeront la voirie e-commerce et accéderont à la parcelle e-commerce par le sud.
Ils pourront également y accéder par la voie qui sépare la zone Mermoz et la passerelle e-commerce. Un second accès est prévu au Sud, soit depuis le rond point Maison Neuve, soit par la mise en œuvre d'un nouveau carrefour sur la RD 19. A l'échelle des îlots, les accessibilités des véhicules sont dissociées des accessibilités modes doux, pour assurer la sécurité des cheminements.
L'accès modes actif sera situé a proximité de la station de téléphérique au Sud de la parcelle.

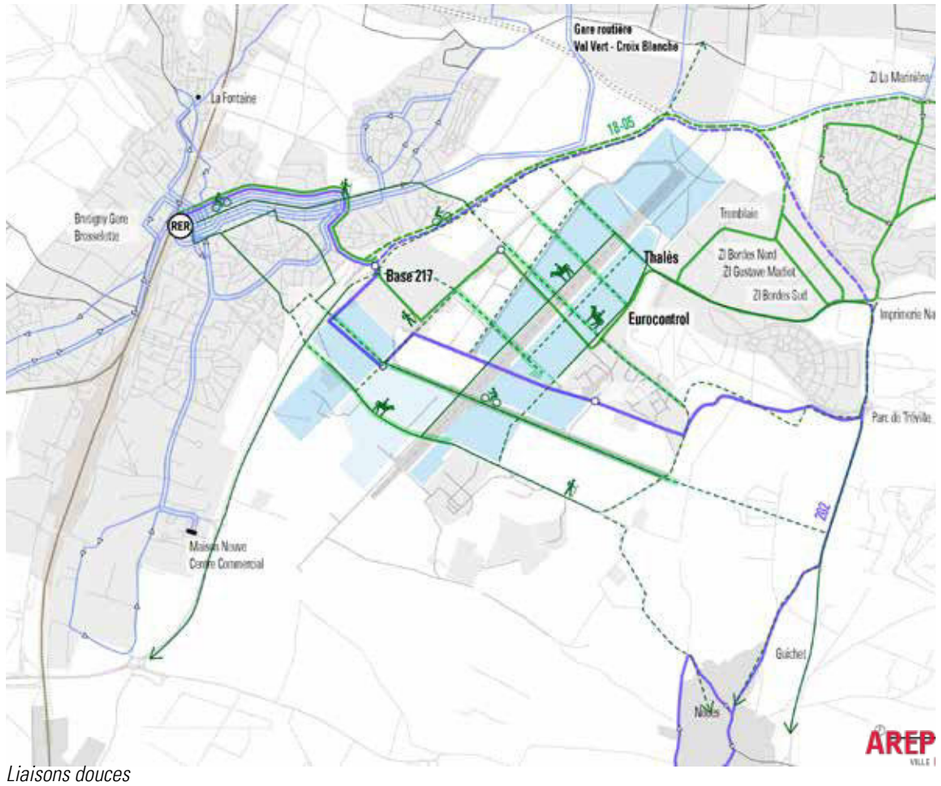
Principes d'accessibilité à l'échelle de la zone e-commerce



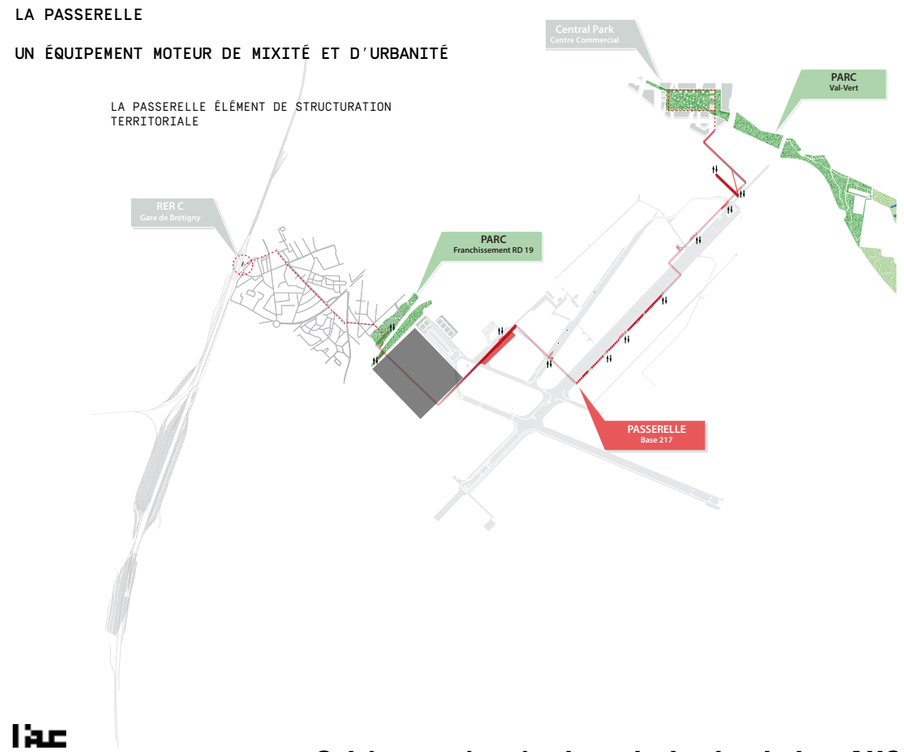
2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz
prise en compte de la sécurité: accessibilité modes doux

Une accessibilité modes doux renforcée et sécurisée

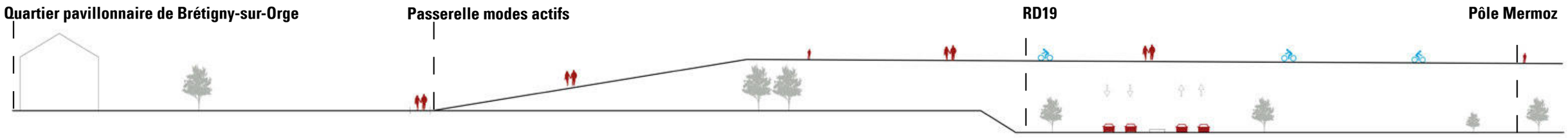
L'acte fondateur du projet est le franchissement de la RD19. Ainsi, on libère les possibilités importantes d'aménagement et l'on permet l'ouverture vers le future pôle Mermoz, lieu aujourd'hui enclavé de la base 217. Le projet prévoit notamment la création d'une passerelle dédiée aux modes doux, dont la mise en œuvre favorisera le développement des mobilités douces en lien sécurisé avec Brétigny. Le passage du téléphérique urbain prévoit une station rattachant la zone d'habitation de Brétigny-sur-Orge sur orge et la passerelle. Une seconde station desservant le e-commerce et le pôle Mermoz sera situé au Nord du pôle Maraîchage biologique. Un nouveau schéma de bus prévoit une meilleure desserte de ce futur pôle d'emploi.



Liaisons douces



Schémas pré-opérationnels de circulation, AUC



AREP VILLE

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz

prise en compte de la sécurité: accessibilité modes doux





Afin de préserver les usagers des nuisances dues à la RD19, la passerelle devra offrir un bardage et une barrière suffisamment haute de façon a permettre à l'usager une grande isolation par rapport à la RD19.
Si les barrières doivent procurer la sensation d'isolement par rapport à la RD19, la passerelle doit cependant s'insérer dans paysage et offrir un points de vue dégagée sur le grand paysage.

L'accès à la passerelle s'effectue par un escalier ou un accès PMR. Ces accès doivent être clairement identifiables par les usagers et éclairées avec des lyumières naturelles.


La Sallaz - 2b architecture


La Sallaz - 2b architecture

Exemple d'intégration d'une passerelle mode actifs traversant une voie rapide et intégrée dans le grand paysage
La Sallaz - 2b architecture


La Sallaz - 2b architecture

2. principes d'intégration du projet du Pôle Mermoz

synthèse des préconisations: zone PME - PMI

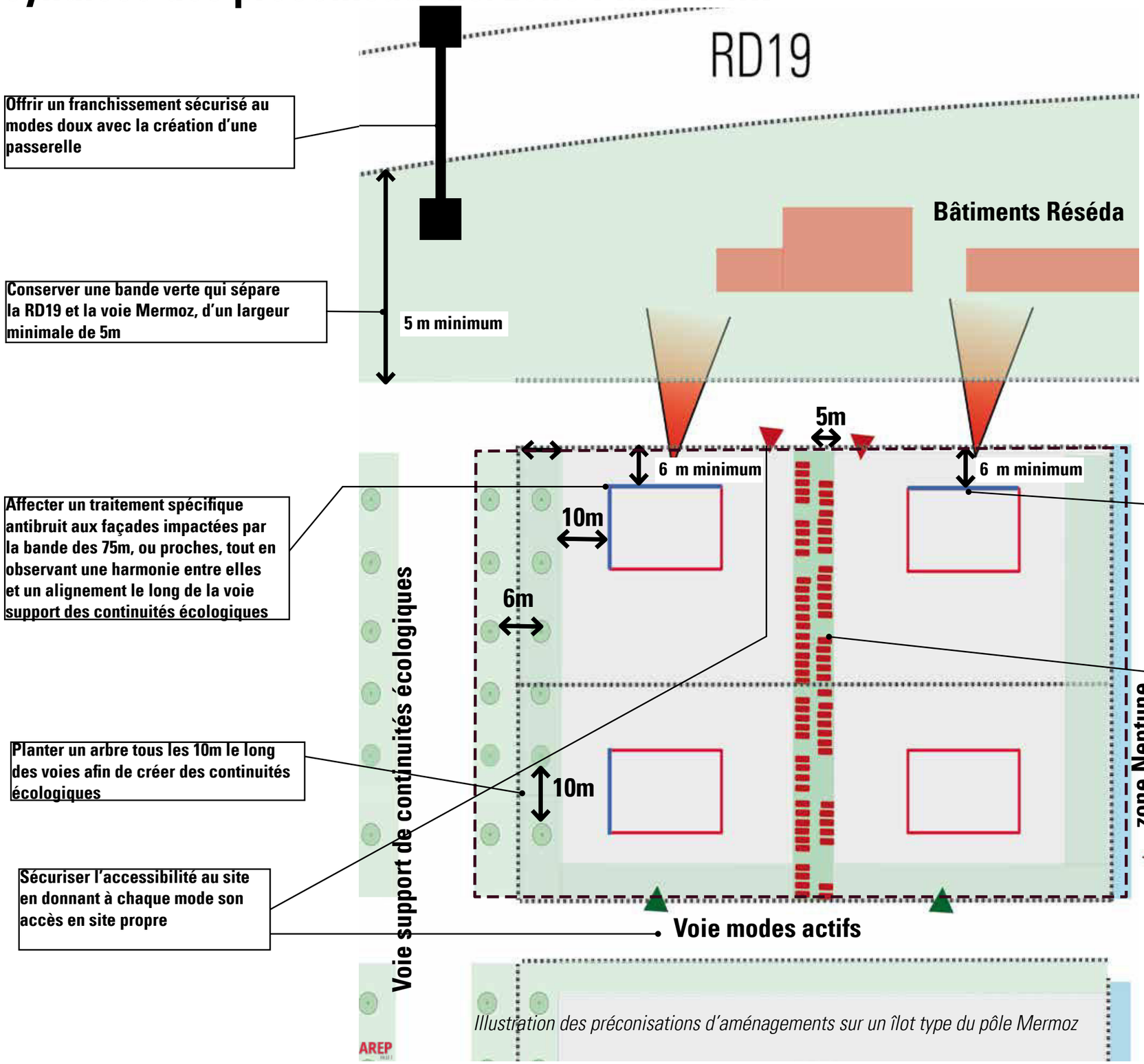


Illustration des préconisations d'aménagements sur un îlot type du pôle Mermoz

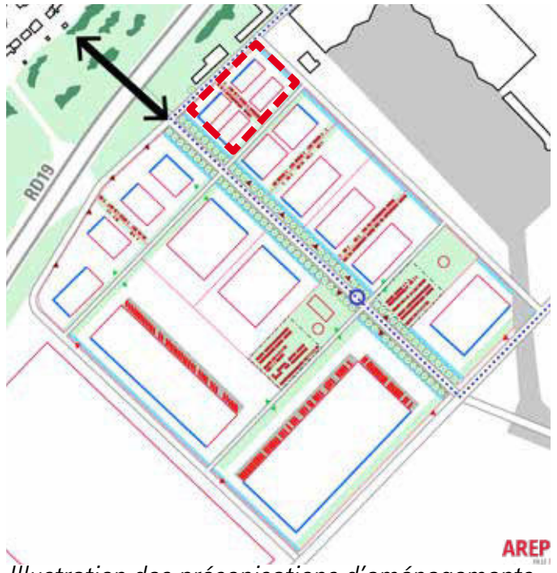


Illustration des préconisations d'aménagements du Pôle Mermoz

L'aménagement de la zone PME-PMI devant être précisé, sont présentés ici des principes d'intégration issus du plan masse de février 2016. Les plans exacts devront être revus pour s'adapter au futur plan d'aménagement de la zone.

2. principes d'intégration du projet du pôle Mermoz

synthèse des préconisations: zone e-commerce

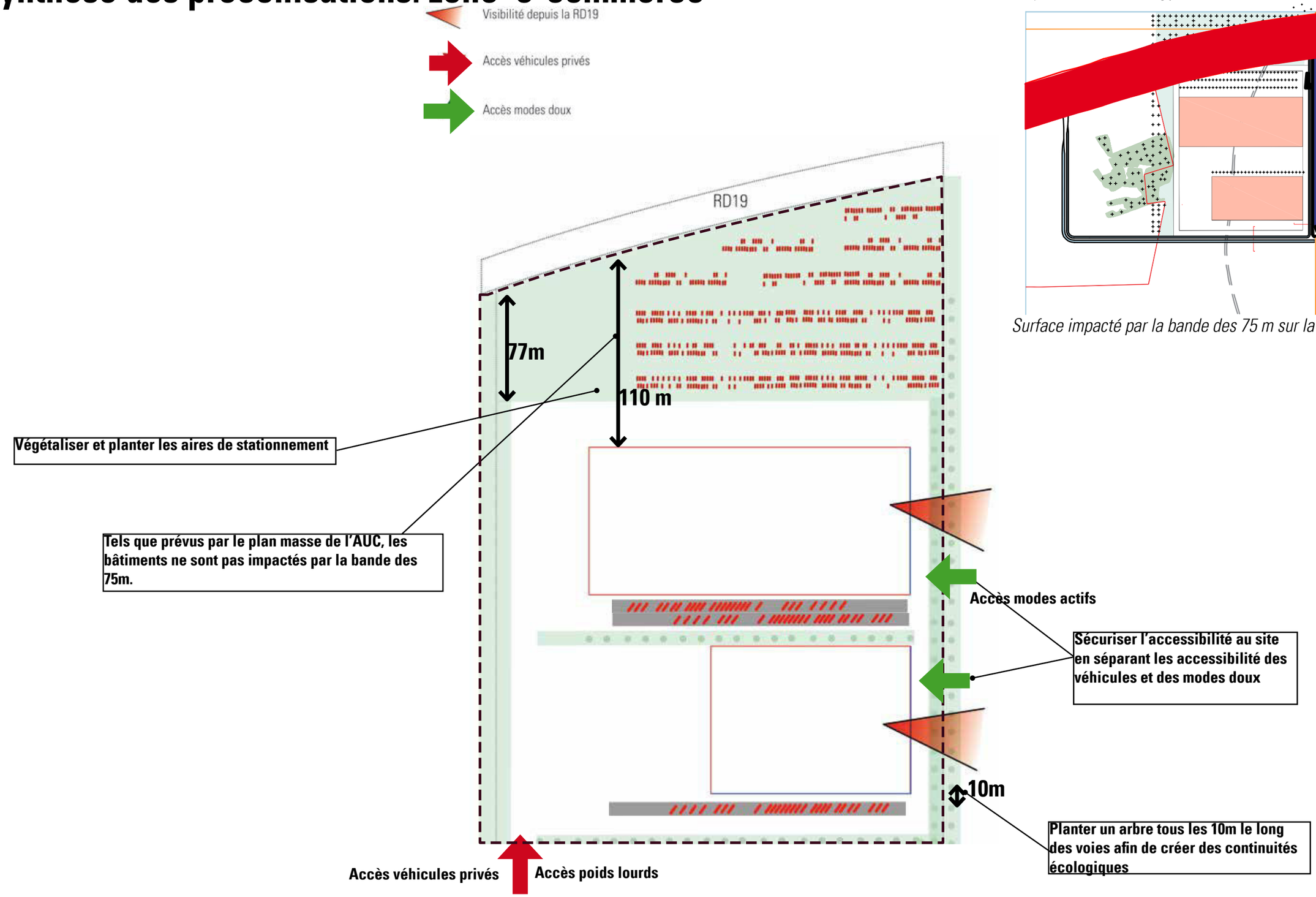
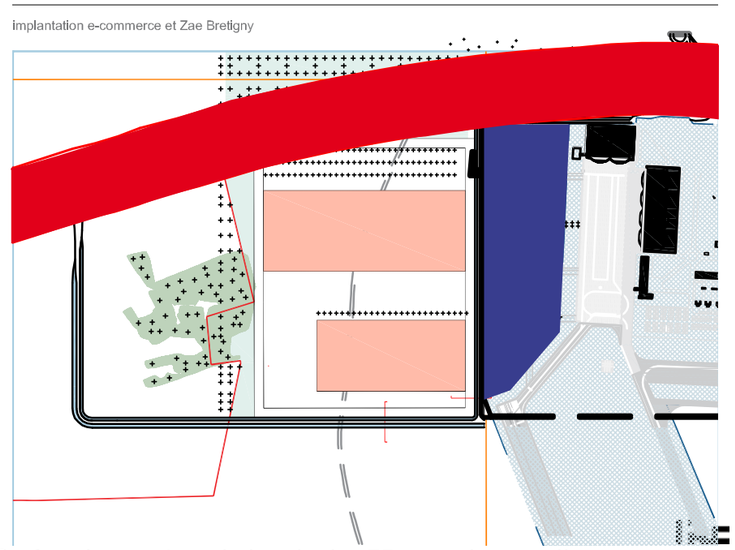


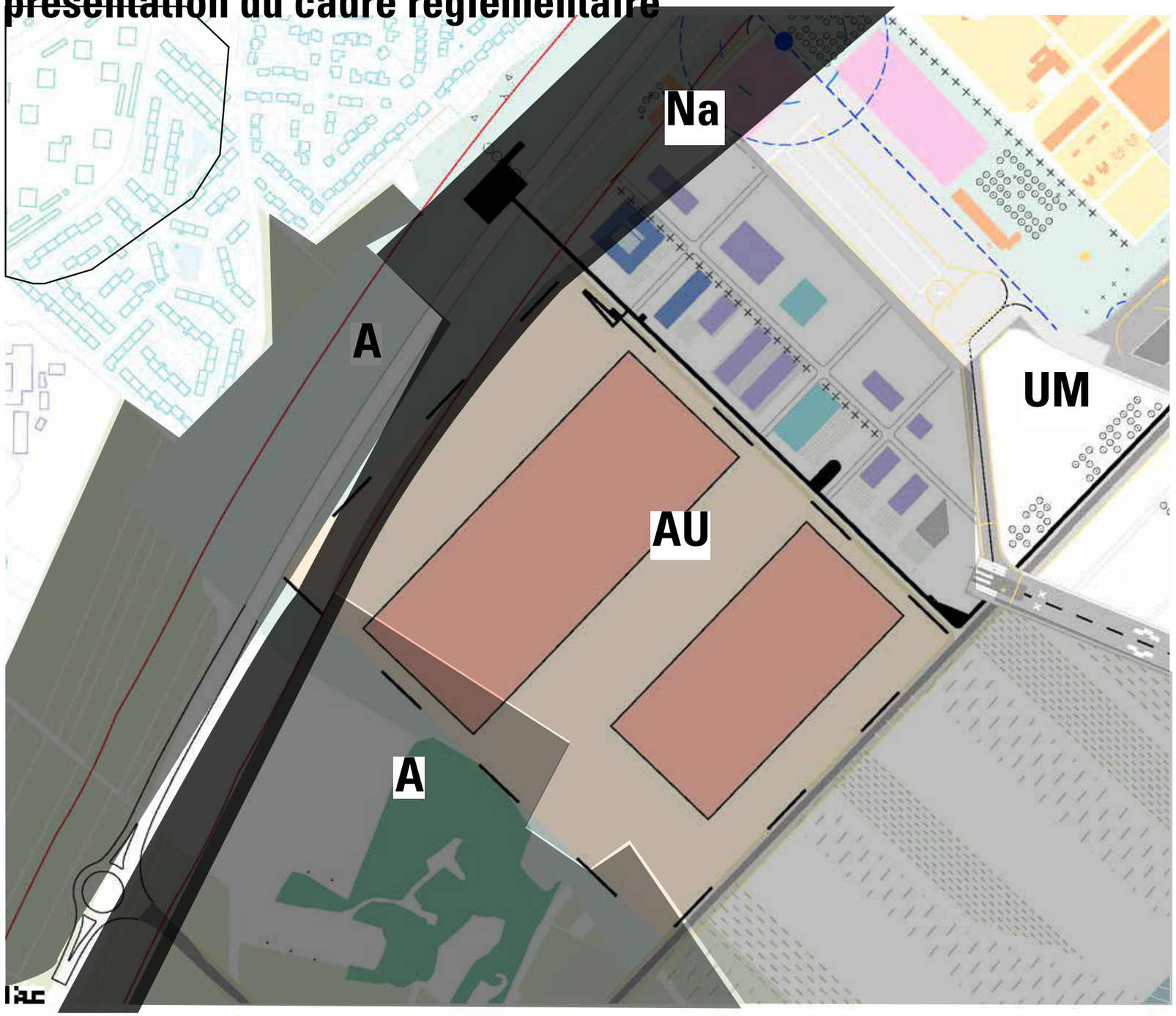
Illustration des préconisations d'aménagements du Pôle Mermoz



Surface impacté par la bande des 75 m sur la parcelle e-commerce

3. transcription règlementaire des principes d'aménagement dans le PLU

présentation du cadre réglementaire



Le périmètre de l'étude s'étend sur 4 types de zones: la zone AU (zone à urbaniser), la zone A (zone agricole), , la zone UM (emprise militaire) et la zone Na (zone naturelle).

Le projet du pôle Mermoz ne concerne que la zone AU et la zone A définie par le PLU de Brétigny-sur-Orge, approuvé le 17 décembre 2013.

Rappel des principales dispositions applicables à la zone AU:
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

AU 1-1 Rappels
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.
AU 1-2 Sont interdits
Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

AU 2-1
Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles (...)
AU 2-2 Rappels
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions devront être implantées en retrait, avec une marge minimale de 3 m.
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions devront être implantées en retrait, avec une marge minimale de 3 m.
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN : Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL : Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS: Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR : Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT : Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE AU 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Sans objet.
ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE
Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront être respectées les prescriptions fixées par les cahiers des charges de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Rappel des dispositions applicables à la zone A:

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
1- Rappels
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.
Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article A 2
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
2- Rappels
(...)Pour les secteurs situés le long des RN 104, RD 19 et RD 133, le recul prévu à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.
Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles (...)
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles en remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées.
(...)Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE
Les accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
(…)
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
1- Rappels
Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, aux articles R 111-8 à R 111-11 du Code de l'Urbanisme et aux prescriptions particulières figurant en annexe du P.L.U.
2- Alimentation en eau potable
Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. (…).
3- Assainissement
Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexés au présent PLU. (…).
4- Eaux usées
Le branchement sur le réseau collectif d 'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. (...)
5- Eaux pluviales
Il n 'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d 'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. (...)
6- Réseaux divers
Les lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Règle générale : Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cas particulier : Les constructions existantes, non implantées conformément à la règle générale, quelle que soit leur destination initiale et qui ne respectent pas les articles 6,7, 8 et 10, pourront être réhabilitées.
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
En cas d'implantation en retrait, la marge minimale est de 8 mètres 5(...)
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de 8 mètres.
Cette distance ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus haut.
Toutefois en cas d'extension d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, d'autres dispositions peuvent être admises si elles permettent une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante.
Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à tout point de l'égout du toit.
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage soit R+1+un niveau de combles.
Dans les autres cas, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
Pour les équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos, ...) il n'est pas fixé de limitation de hauteur.
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.
Traitements des façades
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec es constructions et le paysage avoisinants.
Les choix de matériaux tiendront compte de leur insertion dans l'environnement et, notamment, ans le fait qu'ils peuvent être vus de loin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses…) est interdit.
Les façades végétalisées sont autorisées
Traitement des clôtures:
Règle générale
Tant en bordure de voie qu'entre les terrains, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat et, en tout état de cause, avec le paysage agricole.
En cas de réalisation sur le terrain d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain sera entièrement clôturé tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Les clôtures seront, dans tous les cas, doublées de plantations.
Règle applicable aux clôtures sur rue:
La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.
En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et de 0,90 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) et les portails.
Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

Règle applicable en limites séparatives
Les clôtures devront être à claire-voie.
La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,00 m.
(...)

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT
Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.
Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable» les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement :
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE A 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Sans objet.
ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE
Il n'est pas fixé de règle.

3. transcription règlementaire des principes d'aménagement dans le PLU

inscription des préconisations dans le PLU

Les zone AU et A ne permettant pas d'accueillir les fonctions d'activités et de commerces prévues par le projet du pôle Mermoz, une modification du PLU est nécessaire. Il s'agira alors d'encadrer l'urbanisation de la zone en transformant la zone AU et une partie de la zone A en zone UI.

Le PLU existant pour les zones UI de la Commune de Brétigny-sur-Orge semble adéquat à l'ouverture de la zone, comme précisé ci-dessous. Les quelques adaptations indiquées en gras doivent être réalisées pour assurer la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale du projet dans son contexte.
Pour permettre l'ouverture d'activités commerciales et de services, un périmètre d'implantation commerciale, (P.I.C.) devra être crée sur la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS
ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS
2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
(...)- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE
1- Accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics situés hors du terrain.

2- Voirie
L'emprise des voies nouvelles (cf. définition de la « voie » figurant dans le titre I) doit avoir une largeur minimale de 10 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et les manœuvres des véhicules lourds et encombrants. Les rayons en plan devront être de 15 m minimum en axe.
Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours (rayon minimum 11 m).

Les conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.
Les voies nouvelles devront être bordées d'au moins une rangée d'arbres à haute tige espacés ***de 10 m maximum: le projet propose une densité d'arbres plus élevée que le PLU***
A modifier : aucun stationnement ne sera réalisé sur voie. Les espaces de stationnement seront réalisés en cœur de lot

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
UI 6-1 – Dispositions générales
Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement

UI 6-2 – Cas particuliers
Cas du secteur sud de la commune - RD 19
Ceci s'applique aux constructions implantées aux limites avec la RD 19.
Les constructions devront respecter un recul (D) par rapport à l'alignement, tel que (H) <(D) < (H) +3 mètres avec un minimum de 7 mètres.
Dans ce cas, (H) est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives à condition que soit respecté :
- un prospect (P) = H avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.
- un prospect (P) = H/2 avec un minimum de 3,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN
Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté:
- un prospect (P) = H - 4,00 m avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe.
- un prospect (P) = H - 6,00 m avec un minimum de 3,00 m en cas de jour de souffrance ou sans vue.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
RAPPEL : Les points de référence pour l'appréciation des hauteurs des constructions sont définis au Titre 1 - Article 6 (Définition des termes réglementaires et lexique).
1- Règles générales
La hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction ne peut excéder 18 m.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - PROTECTION DE SITES
1- Traitement des façades
Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 30 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnance de façade (rythmes des percements, traitement des parements, retraits, etc.). ***Formulation légèrement modifiée, suppression de «coloration d'enduits», les façades de plus de 30 m auront une coloration homogène***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.
Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.
Les façades végétalisées sont autorisées.

4- Clôtures
La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,50 m. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs de sécurité l'exigent. ***La transparence sera recherchée***

3- Aires de stationnement concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Suppression de la formule: «Les aires de stationnement des terrains concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pourront être réalisées dans la bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de l'article 1 du Code de la voirie Routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article UI 13 du présent règlement.» : ***Les aires de stationnement devront être localisées en cœur d'îlot.***

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
1- Dispositions générales
20 % minimum des espaces libres de toute construction en élévation et de tout stationnement, y compris accès, devront être aménagés en espaces verts***.***

Brétigny sur Orge

Projet d'extension du cluster drone

Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

Rapport de présentation

Prise en compte des observations formulées par les services de l'Etat à la suite de l'approbation de la déclaration de projet portant sur le cluster drone emportant mise en compatibilité du PLU

Sommaire

Introduction

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

2/ Les dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité du projet

Introduction

- **Préambule**

Depuis 2015, et suite à la rétrocession de l'ex base aérienne 217 de la part de l'Etat aux collectivités Cœur d'Essonne et Val d'Essonne, un cluster Paris Région autour de la filière drone s'y est implanté et ambitionne de devenir un pôle mondial de référence pour le développement des drones. Ce cluster, qui s'inscrit pleinement dans l'ensemble du projet à l'échelle de la base aérienne 217, fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'extension qui nécessite une mise en compatibilité du PLU.

- **Choix de la procédure**

Le PLU de la commune de Brétigny-sur-Orge a été approuvé le 17 décembre 2013, modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet par le Conseil Municipal en date du 26 juin 2014. Il a ensuite fait l'objet d'une modification, approuvée en date du 22 février 2017, ainsi que d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet, approuvée en date du 29 mars 2017.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ce projet porte sur le développement du cluster drone. Les parcelles qui accueilleront ce projet sont localisées en zone UIb, zone destinée à l'accueil d'activités économiques, mais impactées par une zone non aedificandi au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.
Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient de lever l'inconstructibilité de cette zone non aedificandi.

Au regard de la nature du projet, il s'avère nécessaire de supprimer une protection au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.
Parmi les procédure d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas de supprimer une protection.
Par ailleurs, le projet, au regard de son ampleur, ne nécessite pas de révision complète du PLU.
Aussi, le Code l'urbanisme, à travers l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU.

- **Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet**

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Le projet qui fait l'objet de la présente procédure porte sur le développement du cluster drone implanté depuis 2015 sur une partie l'ex base aérienne 217.

- **Localisation du site**

Les terrains concernés par le projet d'agrandissement du cluster drone se situent à l'Est du territoire communal, le long de la RD19.



Plan de situation

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

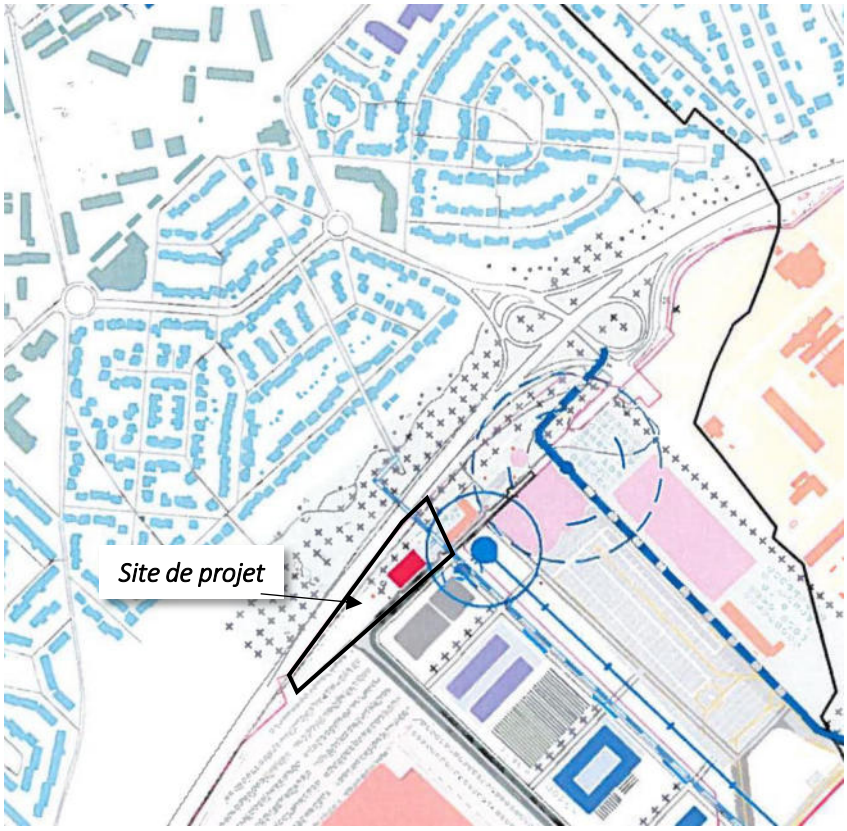
- **Un projet qui s'inscrit dans le projet global d'aménagement de la Base**

En mars 2012, suite à l'arrêt de l'activité militaire sur le site de l'ex base aérienne 217, un Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) a été approuvé par les différents acteurs (Etat, Agglomération, Villes notamment). Celui-ci définissait des orientations qui ont été affinées et précisées dans un plan guide élaboré en 2015 et validé par la Société Publique Locale (SPL) et l'agglomération au cours de l'été 2015. Il définit les grandes orientations d'aménagement de ce secteur avec comme objectif de :

- Connecter un territoire
- Développer un projet multifonctionnel et urbain
- S'inscrire dans une logique suburbaine, accrochée au grand paysage
- Ancrer le territoire dans la troisième révolution industrielle

Le cluster drone Paris Région qui s'est implanté sur une partie de l'ex base aérienne s'inscrit pleinement dans ces orientations qui ont été définies et validées par le CRSD.

Carte extraite du plan guide en date de octobre 2017



Le site a naturellement été choisi pour y installer le cluster drone Paris Région car il comporte de nombreux atouts qui font de ce secteur, un lieu stratégique en Île-de-France : les pistes, le hall pour le vol indoor, l'unique site d'essais pour les drones autorisés par la Direction générale de l'aviation civile. Le projet d'extension de ce cluster constitue une nécessité pour répondre aux besoins des entreprises de l'écosystème drones professionnels et s'inscrit donc dans la continuité du projet global à l'échelle de la Base.

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

- **Un site identifié pour le développement économique dans les documents d'urbanisme**

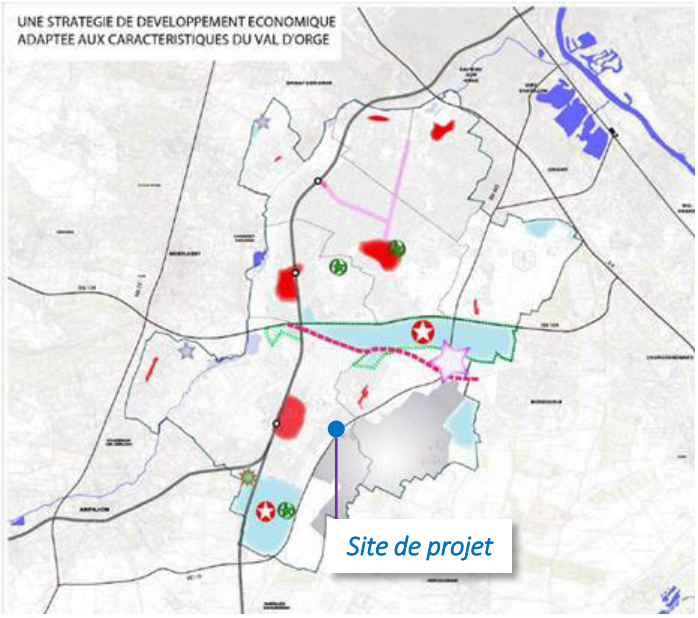
Que ce soit à l'échelle communale (PLU) ou de l'agglomération (SCoT), ce site, tout comme une partie de l'ex base aérienne 217, a été identifié dans le but d'accueillir des activités et d'être support au développement économique du Sud Francilien.

<u>Le SCoT :</u>

Ce projet de développement du cluster drone est compatible avec le SCoT du Val d'Orge. En effet, dès l'origine, en 2007, l'emprise de l'ex aérodrome était identifiée comme « *grande emprise d'équipement* » mais aussi comme « *secteur d'enjeu à long terme* ».

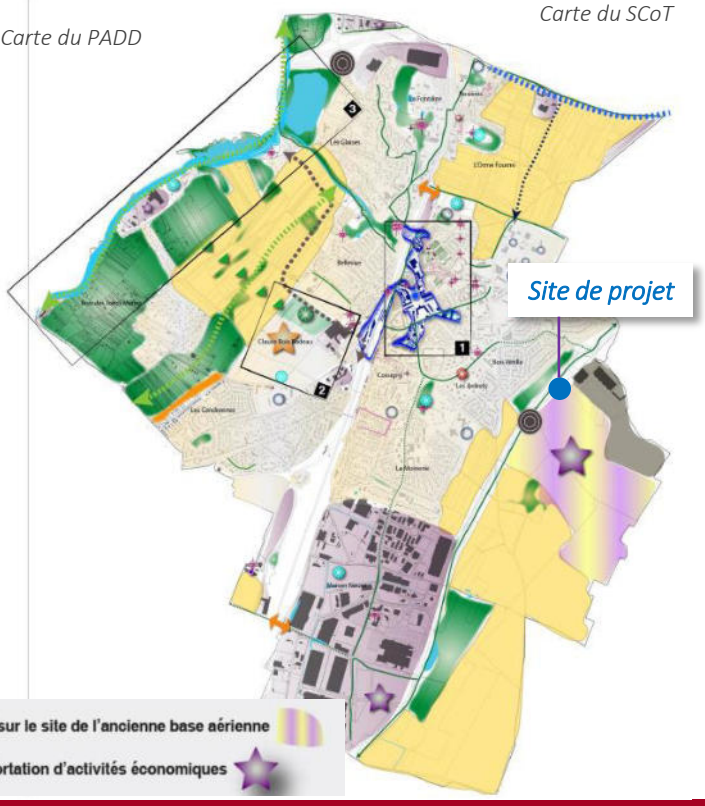
Par ailleurs, suite à la mise en place d'un Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) qui a donné les grandes orientations d'évolution sur le site de l'ex base aérienne 217, puis à l'élaboration d'un plan guide, le SCoT a fait l'objet d'une mise en compatibilité. Cette procédure approuvée le 22 juin 2017 vise à préciser les choses sur l'emprise de l'ex base aérienne où l'orientation suivante a été définie : « *promouvoir le développement d'activités* ».

Des orientations plus détaillées ont également été apportées au sein du périmètre de la Base. Le secteur concerné par le projet de développement du cluster drone fait l'objet de l'orientation suivante : « *orienter le site vers l'accueil d'activités économiques* ».



Carte du SCoT

Carte du PADD



<u>Le PLU :</u>

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brétigny-sur-Orge, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a également identifié la vocation économique de la zone au sein de laquelle s'inscrit le projet de cluster drone. En effet, il s'agit d'un secteur sur lequel deux orientations existent, à savoir :

- la prise en compte du CRSD sur le site de l'ancienne Base aérienne,
- le développement ou la confortation d'activités économiques.

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

- **Un projet au service du développement de l'emploi**

Ce projet permettra d'accueillir de nouvelles entreprises dans un secteur d'avenir, en plein essor depuis quelques années, et source de nombreuses créations d'emplois. Ainsi, la fédération professionnelle du drone civil estime à 15 000 le nombre d'emplois directs potentiellement créés dans la filière drone en France.

De plus, le projet permettra de développer de nouveaux emplois sur un territoire où la part des actifs résidents en âge de travailler est importante et devrait rester très significative dans les années à venir, et où il existe de nombreux demandeurs d'emplois. En effet, le nombre d'emplois existant sur la commune de Brétigny et sur le territoire de Cœur d'Essonne est nettement inférieur au nombre d'actifs résidents en âge de travailler, d'où un taux de chômage qui reste significatif. Depuis plusieurs décennies, la commune de Brétigny, ainsi que les communes environnantes ont fait l'objet de nombreuses opérations d'aménagement et d'urbanisme ayant porté sur la construction de nombreux logements ce qui s'est traduit par l'arrivée d'une proportion importante de nouveaux habitants. Cette tendance devrait se prolonger dans les années à venir du fait des objectifs de construction de logements définis à l'échelle du SCoT, en concertation et en accord avec l'Etat et la Région Île-de-France. Or, si l'accueil de nouveaux habitants, comprenant une proportion importante de jeunes actifs, se fait sans développement économique, cela ne fera qu'accentuer le déséquilibre du taux de concentration d'emplois (actuellement il est de 0,65 sur l'agglomération Cœur d'Essonne, c'est-à-dire que l'on recense 0,65 emploi sur le territoire pour 1 actif résident sur le territoire).

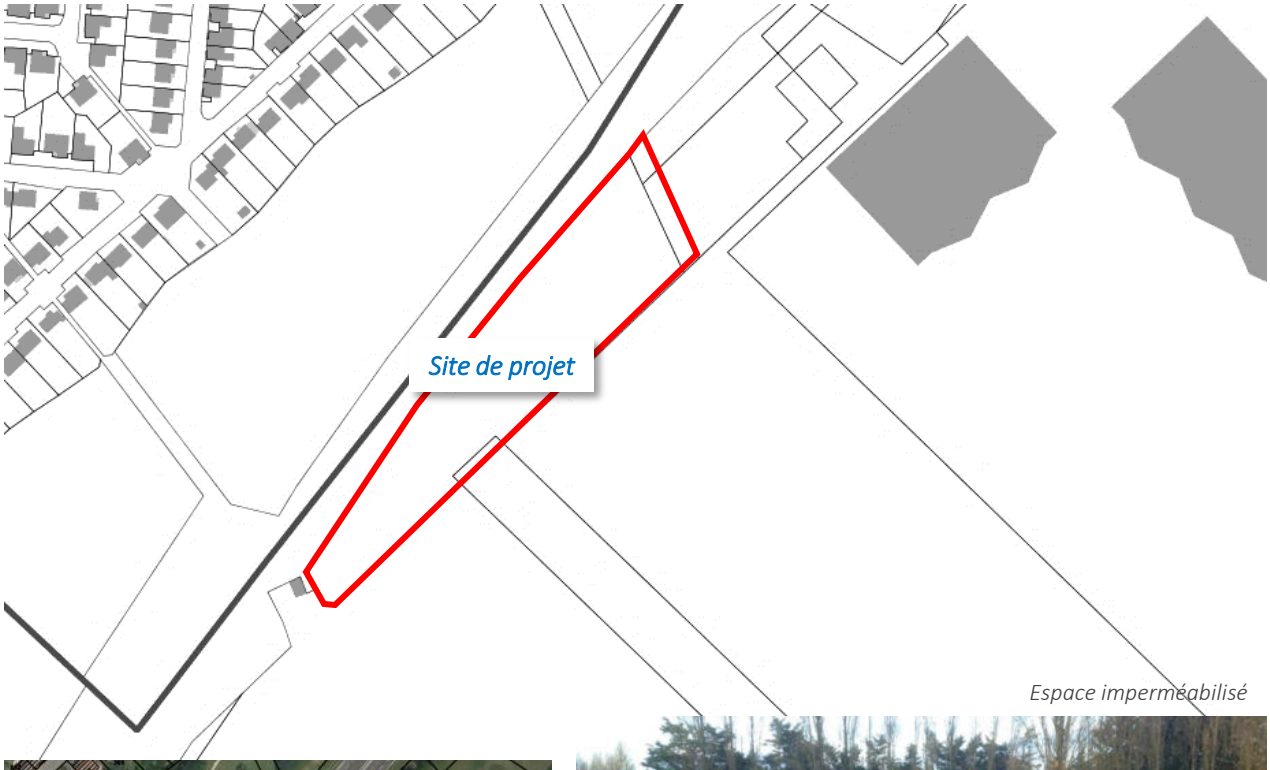
Le site bénéficie également d'un positionnement favorable pour accueillir de nouvelles entreprises. Il est bien relié au réseau d'infrastructures régionales permettant d'accéder aux grands axes routiers à l'échelle nationale et internationale sans avoir à traverser des zones urbaines.
Par ailleurs, la circulation induite par l'implantation du projet (2 000 m² de surface de plancher) est faible et ne générera pas de problèmes de nuisances. Enfin, il est éloigné de toute habitation, les premières habitation se trouvant de l'autre coté de la RD19, le développement d'activités sur ce site ne risque donc pas de créer de conflits d'usages.

1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

- **Le périmètre de projet**

Le site de projet s'étend sur près de 1,2 ha.
Les terrains concernés sont aujourd'hui situé le long de la RD19, à l'arrière d'un talus. Ils sont en partie imperméabilisé puisque s'y trouve une plateforme béton d'environ 500 m².

Périmètre de projet



Espace imperméabilisé





1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

- **Le projet d'agrandissement du cluster drone**

Le cluster drone est installé depuis décembre 2015 sur une partie de l'ex base aérienne 217, le cluster drone Paris Région est créé officiellement depuis octobre 2016.

Profitant de la présence de bâtiments adaptés (hall pour le vol indoor par exemple), d'infrastructures extérieures telles que les pistes, et bénéficiant de l'autorisation par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) d'essais pour les drones, 7 entreprises de la filière drone se sont implantées sur le site dans le bâtiment Réséda qui a atteint sa capacité maximale :

- Drone Center : école de formation de pilotes et centre d'expertise de drones, qui s'est installé sur le site dès septembre 2014
- Techni-Drone : école de formation de pilotes
- Aeraccess : constructeur de drones utilisés pour la sécurité publique/privée
- Hionos : constructeur d'autopilote sécurisés
- CDSI : opérateur de drones
- Le cluster Drones Paris Région est lui aussi implanté sur ce bâtiment

La filière drone est aujourd'hui en plein essor ; depuis la création du cluster, le nombre d'adhérents est passé de 25 à 40 et comporte à ce jour plus de 50 % d'entreprises. Par ailleurs, une enquête a été effectuée auprès de l'ensemble de l'écosystème drones professionnels (30 sociétés) pour recueillir les besoins des entreprises en termes de locaux, de services, etc. L'analyse des réponses reçues à ce jour (21 sociétés ayant répondu dont 14 concernées par une implantation sur le cluster) montrent que les besoins exprimés concernent principalement la création de nouveaux locaux. Les besoins exprimés par les entreprises couvrent 67 % **de la surface prévisionnelle du bâtiment modulaire faisant l'objet de la déclaration de projet** en 2018. Ce pourcentage passerait à 83 % en 2019.
La majorité des sociétés expriment des besoins sur :

- des salles de réunion ou de formation
- Des services de types aide au développement commercial, recherche de fonds,…

Ces éléments valident le besoin pour le cluster d'avoir un endroit totem (site de projet) permettant d'animer la filière drone en Île-de-France.

Les installations du Cluster Drone

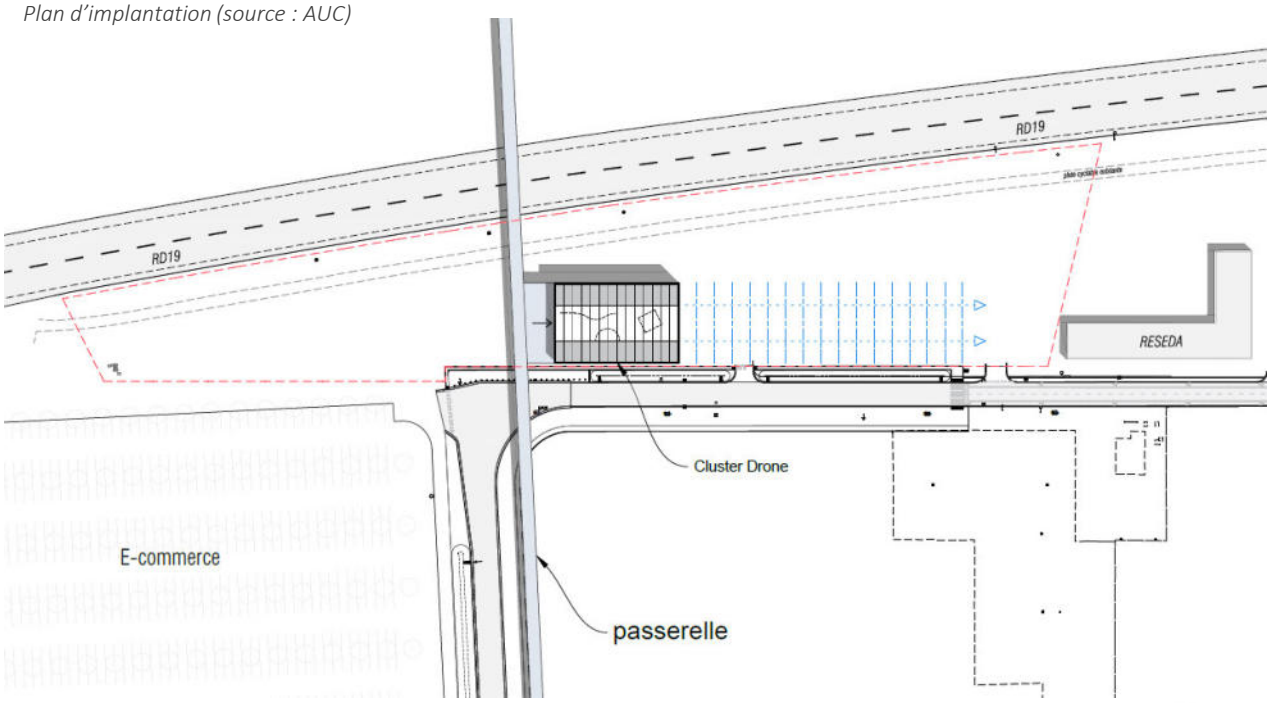


1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Pour développer l'activité, le projet consiste à réaliser un nouveau bâtiment modulaire, en continuité du bâtiment existant RESEDA qui accueille notamment l'école du Drone-Center.

De part sa position, ce bâtiment constituera un signal depuis la RD19. Par ailleurs, le projet intègre la réalisation d'une passerelle piétonne qui est inscrite dans le plan guide.
La passerelle pourra, dans un second temps, se connecter au nouveau bâtiment. Son positionnement reste pour l'heure indicatif et sera précisé par une étude de faisabilité ultérieure. Le projet d'extension du cluster drône n'est pas conditionné par la réalisation de la passerelle.

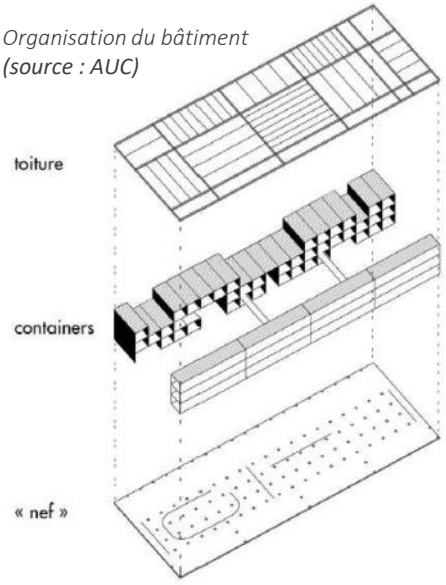
Plan d'implantation (source : AUC)



Le bâtiment en lui-même sera conçu sur le principe d'un empilement simple et régulier de containers ce qui permet une liberté de répartition des surfaces.
L'empilement se déploie le long d'un grand vide central : la « *nef* ». Cet espace est le support flexible d'activités : espaces de vie, de communication, de conférence, lieu événementiel, espaces d'ateliers etc.

Le principe des circulations a été pensé de manière à ne pas entraver la flexibilité d'agencement permise par le principe d'empilement. Il s'agit d'un système de coursives avec une distribution des différents espaces, containers, par l'intérieur (la nef) et par l'extérieur.

Organisation du bâtiment (source : AUC)



1/ Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Au total, le bâtiment permettra la création de 1 500 m² à 2 000 m² de surface de plancher permettant ainsi d'accueillir plusieurs entreprises liées à la filière du drone.
La hauteur maximum envisagée est de 25 mètres afin de permettre la réalisation d'un bâtiment signal.



Esquisse du projet, vue sur la nef (source : AUC)



Esquisse du projet, vue depuis la base (source : AUC)

Le projet de bâtiment modulaire destiné à accueillir des entreprises et les établissements de R&D (recherche et développement) notamment dans le domaine des drones civils est un bâtiment innovant, public, financé par Cœur d'Essonne avec des co-financements Etat (Contrat d'Intérêt National) , Région (fond européen d'Investissement Territorial intégré (ITI)).

2/ Les dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité du projet

Afin de permettre la réalisation du projet il est nécessaire, dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU, de lever l'inconstructibilité lié à la zone non aedificandi qui se situe le long de la RD19 au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Pour se faire, il est nécessaire de réaliser une « étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD 19 », en application des articles L111-6 et L111-8 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement, et plus précisément les articles 6, 7,12 et 13 de la zone UIb, ainsi que le plan de zonage, devront également être ajustés de manière à intégrer au PLU la levé de l'inconstructibilité justifiée par l'étude.

Les autres pièces du PLU ne sont pas impactée. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas modifié car il avait déjà fixé comme orientation pour cette zone la prise en compte des vocations fixées dans le cadre du CRSD a savoir l'accueil d'activités économiques. Les nouvelles dispositions réglementaires envisagées sont donc parfaitement compatibles avec le PADD actuel. Par ailleurs, il existe une OAP sur ce secteur. Celle-ci avait été intégré dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU pour un projet de e-commerce et d'agriculture biologique. Cette OAP intégrait déjà le projet d'agrandissement du cluster drone et n'a pas nécessité à être ajustée.

- **L'étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD 19**

Cette étude a été réalisé dans le cadre de la présente procédure (*voir annexe 1 : étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD 19*) et sera annexée au PLU.

- **Les ajustements du règlement et du zonage**

Les articles 6,7,12 et 13 du règlement de la zone UIb sont ajustés :

Règlement mis en compatibilité – article 6 de la zone UIb :
Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement. Toutefois par rapport à la RD19, la marge minimale de retrait est fixée à 75 m de l'axe. Les aménagements paysagers, parkings et installations légères, sont autorisées dans cette marge de retrait conformément aux dispositions prévues dans le cadre de l'étude « entrée de ville », en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLU approuvé en date du 29/03/2017.
Dans le sous-secteur UIb*, les dispositions suivantes s'appliquent : les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la RD19, et pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum des autres voies et emprises publiques.

Règlement mis en compatibilité – article 7 de la zone UIb :
Dans le sous-secteur UIb*, les dispositions suivantes s'appliquent : les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2/ Les dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité du projet

- Les ajustements du règlement et du zonage

Règlement mis en compatibilité – article 12 de la zone UIb :

Industrie, Artisanat,
Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles.
En UIb* : 1 place de stationnement vélos minimum pour 10 employés

Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
En UIb*:1 place de stationnement vélos minimum pour 10 employés

Bureaux
En UIb : Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.
En UIb* : Une place par tranche de 55m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Règlement mis en compatibilité – article 13 de la zone UIb :

Dispositions générales
10 % minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts. Devra être planté un arbre à haute tige pour 400 m² d'espace vert.

Cas particuliers :

- Pour les limites avec la RD 19

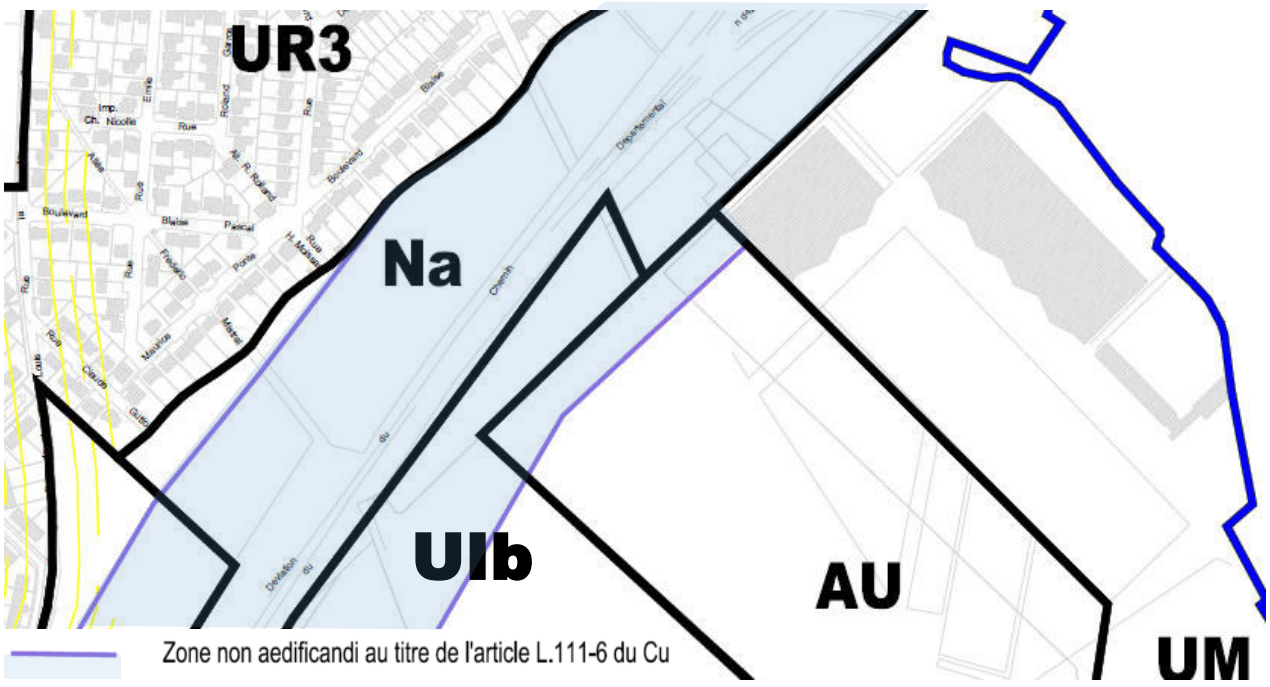
En UIb : Les aires de stationnement devront être isolées de l'emprise de la voirie par un merlon bas (hauteur 1,5 à 2 m minimum) d'au moins 6 m de large, planté d'une haie champêtre ou d'arbres de haute tige. Ce merlon pourra être interrompu par des percées qui ne devront pas excéder 40 % du linéaire du merlon le long de la RD 19.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UIb*.

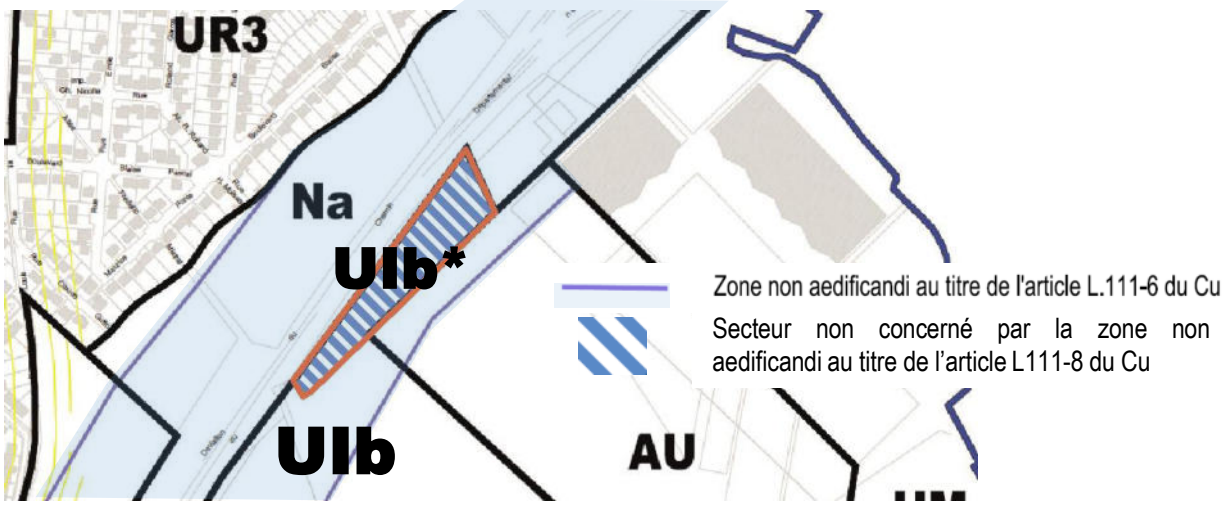
2/ Les dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité du projet

Sur le plan de zonage, l'ajustement qui est intégré consiste à exclure le site de projet de la bande d'inconstructibilité de 75 m depuis l'axe de la RD19.

Plan de zonage du PLU actuel :



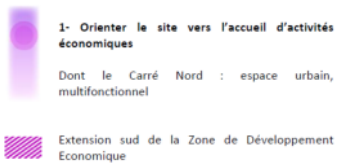
*Plan de zonage du PLU **mis en compatibilité** :*

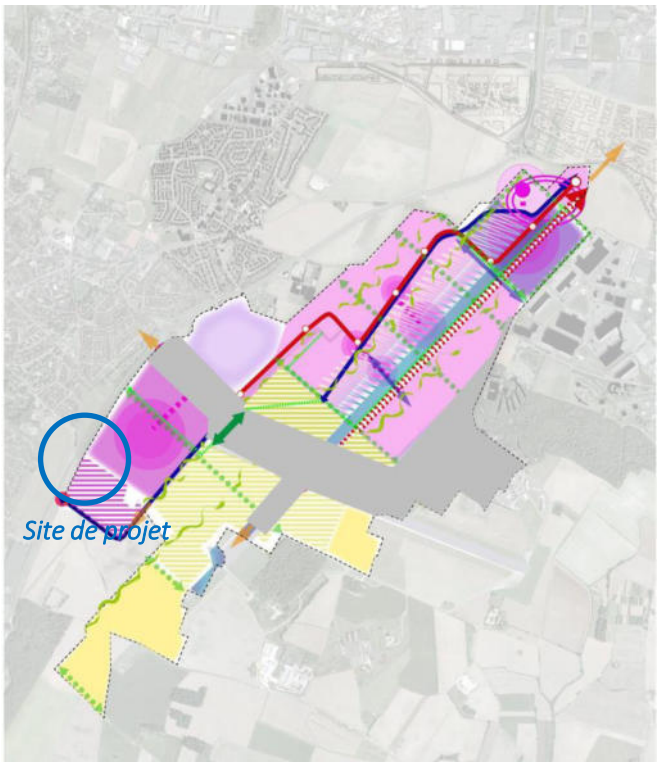


6/ La compatibilité avec les documents supra communaux

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le projet est compatible avec le SCoT du Val d'Orge approuvé en 2007. En effet, l'emprise de l'ex aérodrome était identifié comme « *grande emprise d'équipement* » mais aussi comme « *secteur d'enjeu à long terme* ». Toutefois, suite à l'élaboration d'un plan guide, le SCoT fait aujourd'hui l'objet d'une mise en compatibilité. Cette procédure finalisée vise à préciser les choses sur l'emprise de l'ex base aérienne 217 ou l'orientation suivante a été défini : « *promouvoir le développement d'activités* ».





- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le projet respecte les orientations du SDRIF puisque celui-ci identifie les terrains concernés avec des pastilles correspondant aux « *secteurs d'urbanisation préférentielle* ».



7/ Les incidences environnementales

- **Le cadre général du développement durable de l'ancienne base aérienne 217**

Les axes retenus dans le cadre de la présente déclaration de projet visent le développement durable du territoire à travers les orientations suivantes :
- limiter la consommation de l'espace, et renforcer le renouvellement urbain ;
- protéger la vallée de l'Orge, ainsi que les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- limiter les déplacements et favoriser les circulations douces.

La réintégration du territoire de l'ex base aérienne 217 à travers les grandes orientations du CRSD, puis du Plan guide, et ici par la déclaration de projet, s'intègre parfaitement dans la vision de développement durable fixée par le SCoT. Le développement économique, le renouvellement urbain, la dépollution du site, le développement de l'agriculture biologique, en sont les composantes majeures pour la protection de l'environnement à long terme.
D'une manière générale, les orientations du Plan guide conduisent à maintenir sur le site une part importante d'espace naturel agricole ou boisé. Ces zones sont principalement situées sur la partie sud du site qui est la plus intéressante sur le plan des milieux naturels.

- **La prise en compte paysagère**

Globalement, à l'échelle du site, l'horizontalité est remarquable. Les peu d'éléments qui marquent la verticalité paraissant écrasés tant l'horizontalité du plateau est dominante.

Le secteur faisant l'objet de la présente déclaration de projet est concerné par un axe « éléments paysagers favorables à la biodiversité (tracé de principe) ». Le plan guide intègre une trame paysagère à l'échelle de la base et qui est prise en compte au sein du projet (biodiversité, préverdissement, etc.). Enfin, une étude entrée de ville a été réalisé en 2016 afin de répondre aux enjeux d'insertion paysagère du projet.

Le projet s'accompagne d'un volet paysager, afin de limiter son impact environnemental tout en valorisant son rapport à son environnement naturel et agricole. L'architecture du projet contribuera également à cette valorisation d'une image positive et intégrée. La qualité de l'aménagement paysager sera renforcée par une réflexion visant à promouvoir la biodiversité sur le site. Des zones paysagères de compensation définies sur la parcelle complèteront celle créées à l'échelle de l'aménagement de la BA217, notamment :
- à l'angle Ouest de la parcelle en lien avec la RD19,
- en limite Sud-Est du site, le long de la voie interne de la zone.

- **La gestion écologique des eaux pluviales**

La question de la gestion des eaux pluviales sur site est l'un des enjeux de l'aménagement du site quelles que soient les constructions envisagées, l'imperméabilisation du site sera augmentée. L'objectif est d'assurer un meilleur traitement des eaux pluviales qu'actuellement, en diminuant le volume à gérer en aval (Commune de Brétigny notamment) et d'aller vers une gestion écologique sur site.
La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et entré en révision en 2010, et qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

7/ Les incidences environnementales

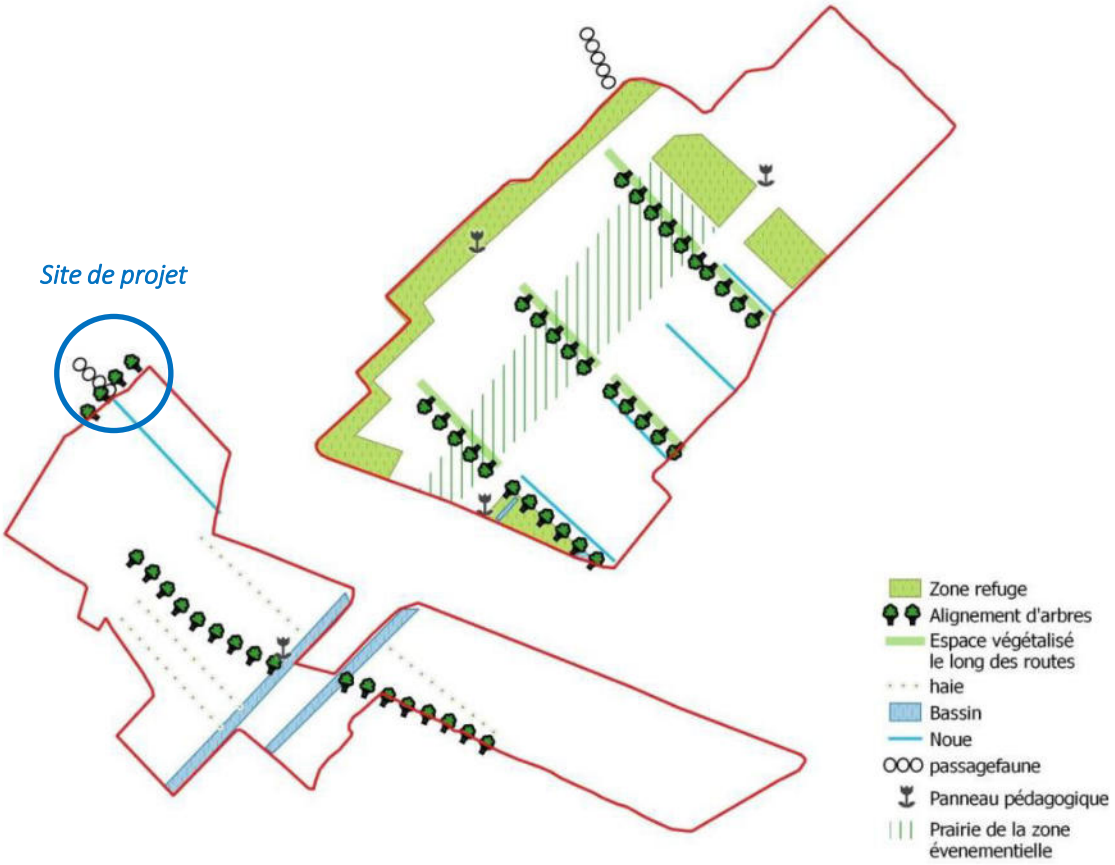
La solution privilégiée pourrait être comme à Val Vert, la création de noues paysagères de faibles profondeurs. L'éventualité d'un stockage des eaux pluviales et de leur réutilisation pour l'arrosage des zones maraîchères sera aussi à étudier de manière détaillée avant le choix de toute solution définitive.

- La biodiversité

Dans le cadre du projet, l'agglomération a réalisé un schéma directeur biodiversité intégrant le diagnostic faune flore 4 saisons, une étude zones humides et des études complémentaires faune flore permettant l'évitement des impacts du projet sur l'environnement. Le site de projet ne présente pas d'enjeu biologique au regard des études réalisées.

La démarche a constitué, à chaque fois qu'un enjeu écologique a été identifié par le diagnostic faune/flore, à adapter le projet de plan guide pour préserver la flore, la faune ou les habitats existants ;

(Schéma de biodiversité de principe)



7/ Les incidences environnementales

Des mesures écologiques globales d'évitement sont proposées dans le plan guide et seront mises en place :

- préservation des grands ensembles de prairies afin de conserver des systèmes écologiques favorables aux espèces recensées dans le périmètre d'études,
- création de linéaires boisés propices au développement de la biodiversité et supports de continuités écologiques.
- élaboration d'un réseau de noues pour favoriser l'alimentation en eau des mouillères situées en dehors du périmètre d'étude.
- conception d'un cheminement doux au sein du périmètre d'étude,
- gestion écologique et différentiée des milieux naturels et semi-naturels préservés ou crées au sein du périmètre d'étude.

Au regard des impacts listés ci-dessus et des enjeux identifiés sur l'aire d'étude les mesures de réduction pouvant être mises en place sont les suivantes :

- Balisage du chantier et mise en défense des zones environnementales sensibles. Après le chantier un traitement particulier devra être mis en place pour conserver le caractère ouvert et prairial de la zone, préalable essentiel au maintien d'une part de la diversité biologique d'intérêt.
- Adaptation du planning des travaux, avec en point essentiel le démarrage des terrassements et des défrichements en dehors de la période de reproduction des oiseaux et de l'activité biologique en général. Ainsi les terrassements devront être réalisés en septembre/octobre.
- Des réaménagements écologiques des milieux impactés avec une réservation d'espace dans les parcelles exploitées pour le maintien de milieu semi-naturels.

Ces mesures de réduction devront être précisées à l'échelle de chaque projet par l'aménageur.

7/ Les incidences environnementales

- Une absence d'impact sur les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à environ 4,9 km de l'emprise de la base, il s'agit de la Zone de Spéciale de Conservation (ZSC) « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » et de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte ». L'intérêt de ces sites Natura 2000 repose sur la présence d'habitats naturels, d'une faune et d'une flore caractéristiques des milieux humides et boisés observés dans les fonds de vallées. Or l'emprise de la base est fortement dominée par les milieux ouverts de plateau principalement liés à l'activité agricole, ou des milieux imperméabilisés liés à la piste et aux infrastructures attenantes.

Aucune incidence sur les sites Natura 2000 n'est donc retenue, au regard de :
- la distance qui sépare le projet des sites Natura 2000,
- l'absence d'habitats naturels similaires à ceux présents dans les vallées,
- l'absence de nidification d'espèces d'intérêt communautaire.

- La trame verte et bleue

La carte des composantes de la trame bleue du SRCE a repéré un secteur de concentration de mares et mouillères à proximité du site de projet. Des relevés complémentaires ont été fait sur les zones humides et le projet a été implanté de manière à éviter toute zone humide existante.

- Le maraichage bio

La contribution significative de la production bio répondra aux besoins locaux, en alimentant un important bassin d'habitat, les collectivités, écoles, …mais répondra aussi aux besoins à une échelle plus large. Par ailleurs, le Label « biologique » pourrait être délivré rapidement dans la mesure où une partie importante du site était cultivé par l'INRA de manière biologique.

La transformation sur place permettra de réaliser des économies d'énergie liées aux transports de marchandises d'un site à l'autre. Elle permettra également d'offrir des emplois locaux et de manière générale de diversifier l'offre d'emploi. La valorisation sur site permet également d'envoyer directement les productions dans le circuit marchand local. L'objectif est principalement de trouver des débouchés sur place dans le secteur public (restaurants scolaires, restaurants administratifs) ainsi que dans le secteur privé (restaurants d'entreprise).

La culture sans intrant est l'objectif principal, ce qui est bénéfique pour l'environnement local, mais également pour la santé humaine et la qualité de l'air en général.

Il n'y a que peu de risque de pollution des sols étant donné la nature des cultures biologiques employées. Par ailleurs, le fait d'organiser des circuits courts est un facteur d'économie dans la consommation des énergies.

Enfin, de manière plus globale, la culture biologique n'influe pas sur son environnement immédiat : la faune et la flore ne sont pas impactées par les effets indésirables des « cultures conventionnelles » dont les pesticides éliminent des insectes utiles, des oiseaux et des petits mammifères…

Les besoins en eau de l'agriculture biologique devront être quantifiés et des bassins de rétentions devront être calibrés pour répondre à ces besoins (récupération et réutilisation de l'eau pluviale).

7/ Les incidences environnementales

- Un projet qui vise à réduire les migrations alternantes habitat/emplois

Par ailleurs ce projet permettra d'accueillir de nouvelles entreprises donc de développer de nouveaux emplois sur un territoire où la part des actifs résidents en âge de travailler est importante et devrait rester très significative dans les années à venir. Cette tendance devrait se prolonger dans les années à venir du fait des objectifs de construction de logements définis à l'échelle du SCOT, en concertation et en accord avec l'Etat et la Région Île-de-France. Or les migrations alternantes habitat/emplois sont déjà très importantes et elles se font en très grande majorité en voiture. Promouvoir le développement économique, donc favoriser la création d'emplois, permettra de contribuer à réduire ces flux et donc d'agir en faveur des économies d'énergies et d'une importante réduction des émissions de gaz à effet de serre.

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme justifiant des règles d'implantation des constructions aux abords de la RD 19

SOMMAIRE

A. Introduction et rappel du Code de l'urbanisme 4

B. Localisation 6

C. Présentation du projet 6

D. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RD 19 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme 10

1. Nuisances
2. Sécurité et accessibilité
3. Qualité de l'urbanisme et des paysages
4. Qualité architecturale

E. Conclusion 6

A. INTRODUCTION ET RAPPEL DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 111-6 À L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

La route départementale RD 19 est classée comme voie à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant Brétigny-sur-Orge.
En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés ; le site du cluster drône et de la passerelle est ainsi concerné par la bande d'inconstructibilité.

Cette étude vise à justifier les règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme au regard des critères définis dans l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme , aux abords de la RD 19.

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

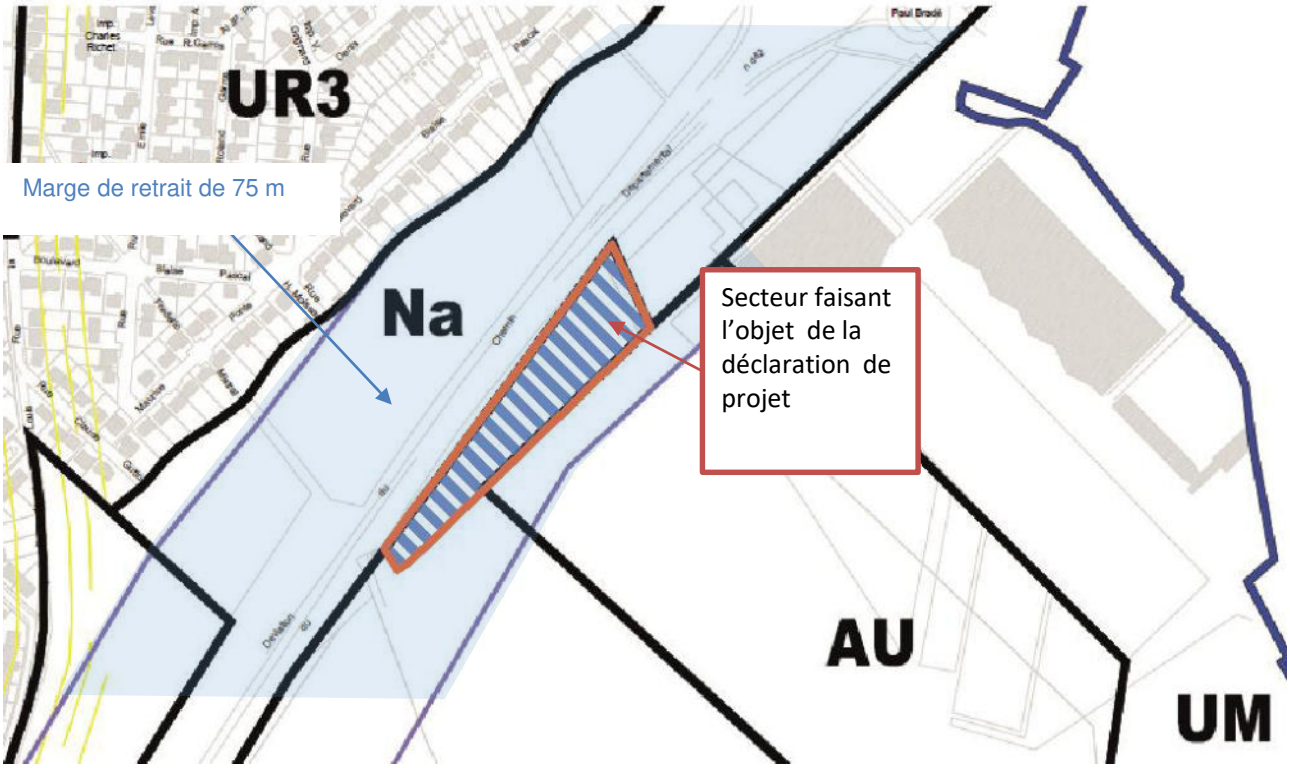
B.LOCALISATION

Le périmètre du secteur faisant l'objet de la déclaration de projet « Cluster drone » est situé à l'entrée de l'ex BA 217 à proximité immédiate du futur site e-commerce, du pôle Drone Center, en vis-à-vis du bâtiment RESEDA et des quartiers résidentiels de Brétigny-sur-Orge.

Actuellement occupé par des délaissés de voirie, le secteur est pourtant un des lieux stratégiques de la mise en œuvre du grand projet défini dans le cadre du plan guide élaboré en 2015 qui traduit le Contrat de Redynamisation du Site de la Défense (CRSD) sur l'ensemble de l'ancienne base 217. En effet sa proximité avec la RD 19 , fait de ce site un signal d'entrée au sein de l'ancienne base .

Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie d'environ 1,2 hectare.





C. PRÉSENTATION DU PROJET

- **Le projet d'agrandissement du cluster drone**

Le cluster drone est installé depuis décembre 2015 sur une partie de l'ex base aérienne 217.

Profitant de la présence de bâtiments adaptés (hall pour le vol indoor par exemple), d'infrastructures extérieures telles que les pistes, et bénéficiant de l'autorisation par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) d'essais pour les drones, plusieurs entreprises de la filière drone se sont implantées sur le site.

La filière drone est aujourd'hui en plein essor. Mais l'accueil de nouvelles entreprises au sein de ce cluster passe désormais par la création de nouveaux locaux.

Pour développer l'activité, le projet consiste à réaliser un nouveau bâtiment modulaire, en continuité du bâtiment existant RESEDA qui accueille notamment l'école du Drone-Center.

De part sa position, ce bâtiment constituera un signal depuis la RD19.

Au total, le bâtiment permettra la création de 1 500 m² à 2 000 m² de surface de plancher permettant ainsi d'accueillir plusieurs entreprises liées à la filière du drone.

D. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DIFFÉRENTES DE CELLES PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.111-6, LE LONG DE LA RD 19 AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES FIXÉS PAR L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

1. Les nuisances

État des lieux

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RD 19.
Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site côté ex-Base Aérienne 217 .
La RD 19 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre comme axe de catégorie sonore 2 sur la portion, c'est-à-dire que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental.

En raison du fort trafic routier, les abords directs de la RD19 (et notamment le site de projet) sont soumis à des nuisances sonores importante (voir carte ci-contre). Les espaces les plus impactés par cette pollution sonore (excédant 60 dB, niveau de bruit global pendant une journée complète) sont les espaces en contact direct avec la route, composés essentiellement d'espaces végétalisés. Selon les relevés acoustiques relevés en 2015, pour le site les niveaux sonores sont de l'ordre de 54 à 59,5 dB(A).
Un écran végétal pourra être mise en place pour protéger les lieux de vie d'une trop forte exposition au bruit.

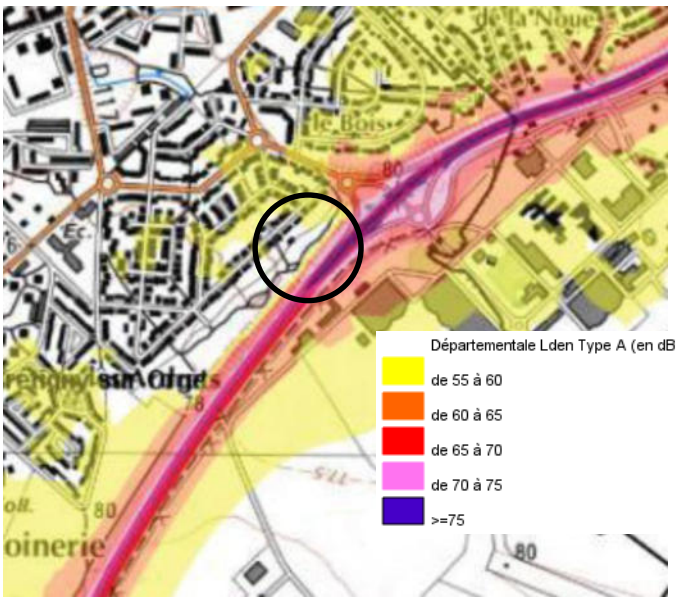
Prise en compte dans le projet

Le projet porte sur l'implantation d'un bâtiment modulaire à destination d'activités économiques où le niveau sonore toléré est plus élevé que pour des habitations. Par ailleurs, l'ensemble du projet vise à mettre en œuvre un choix de matériaux à moindre impacts sur l'environnement. Ces matériaux seront de préférence : de qualité et réemployés, recyclables et / ou recyclés (module container) ; robustes et durables, nécessitant peu d'entretien et faciles à nettoyer ; sains, pérennes et économes.

le bruit extérieur sera piégé grâce à des matériaux adaptés..

Par ailleurs, une marge de retrait de 5 mètres par rapport à la RD 19 est imposée.

Cartes stratégiques du bruit en Essonne, Préfecture de l'Essonne



2. La sécurité et l'accessibilité

État des lieux

La RD 19 est une route départementale inscrite au réseau structurant. La carte du trafic routier en Essonne de 2015 fait état, pour la RD 19, de 36 141 véhicules par jour (dont 9,8 % de poids-lourd) au niveau du secteur de projet. Ce comptage, réalisé en 2014, fait de la RD 19 une des voies départementales les plus fréquentées du département de l'Essonne.

Ce trafic particulièrement important, induit la nécessité de prévoir un aménagement spécifique pour assurer la sécurité des accès au site.
L'accessibilité à la zone est aujourd'hui majoritairement routière. L'entrée du site se fait depuis la RD19 par un large échangeur. Des aménagements piétons et vélos existent au niveau de ce carrefour. Une piste cyclable longe la RD 19.





Prise en compte dans le projet

Le plan guide prévoit un principe de séparation des flux de véhicules et des mobilités douces, permettant d'assurer la sécurité des cheminements piétons et vélo notamment.

L'accessibilité routière du projet s'appuiera sur le réseau de voirie existant. Ainsi la voie de desserte automobile principale du projet reposera sur la voirie existante qui est reliée par un rond point à la porte d'entrée de l'ex-BA217. Il n'est pas prévu de création d'accès depuis la RD 19.

L'accessibilité piétonne et cycle sera assurée par un passage supérieur ou inférieur franchissant la RD 19, permettant d' atteindre le centre-ville et la gare.

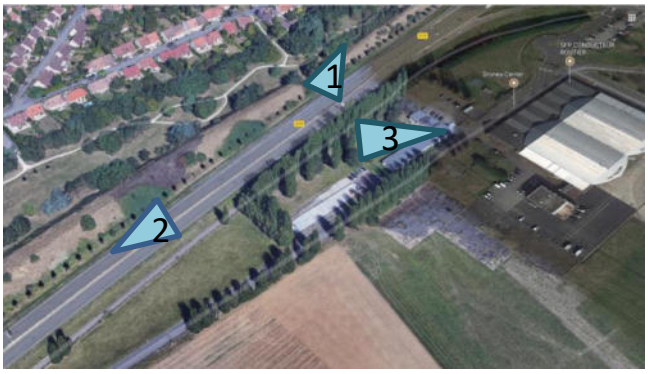
Les déplacements automobiles et piétons seront donc sécurisés.

3. Qualité de l'urbanisme et des paysages

État des lieux

Le site se trouve dans un contexte périurbain, à l'entrée sud de la base. Celui-ci est situé en continuité de l'urbanisation (bâtiment Drone Center)

Du point de vue du paysage, le site, vide de construction présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et dans son traitement. En effet, il s'agit uniquement du plateforme béton d'environ 500 m², de délaissés engazonnés, d'une haie haute de conifères et d'un alignement de platanes.







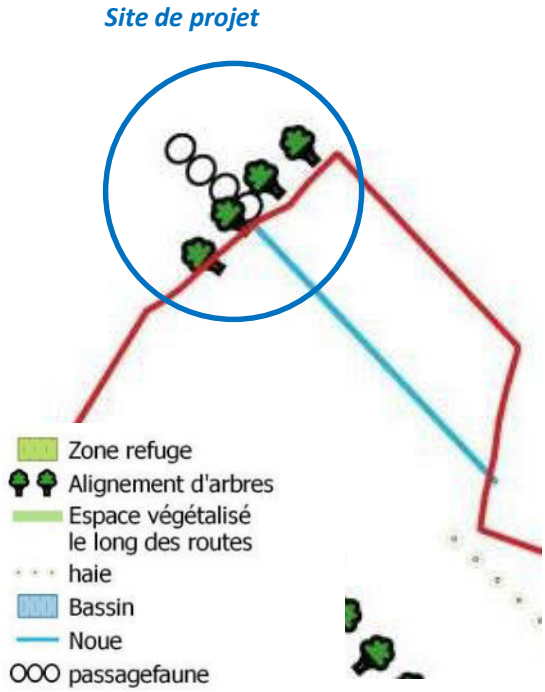


Prise en compte dans le projet

Les terrains concernés sont des secteurs non bâtis situés en façade de la RD 19. Cette position donne une visibilité importante à cette façade et à tout élément qui y sera implanté.

La volonté est d'implanter un bâtiment signal.

Par ailleurs, un préverdissement sur toute la bande d'interface avec la RD 19, est prévue afin de créer des horizons boisées avec des lisières fortes, solides. L'alignement de peupliers existant sera conservé ou à défaut un nouvel alignement d'arbres sera planté conformément au schéma de biodiversité à l'échelle de l'ex BA 217.



Extrait du schéma de biodiversité - IEA

Cette frange végétalisée constitue une partie de la nouvelle façade de la RD 19. Elle permet une transition avec le grand paysage existant et atténue les nuisances liées au trafic routier.

Des espaces verts à hauteur de 10 % de la superficie du secteur seront conservés ou aménagés sur la parcelle.

4. Qualité architecturale

État des lieux

Aujourd'hui, ce secteur est un délaissé de voirie, vierge de constructions. En vis-à-vis d'un bâtiment simple, de faible hauteur assez peu qualitatif (RESEDA).

L'objectif est de réglementer et de garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions d'activités économiques et les installations de franchissement autorisées sur la zone UIb.

Prise en compte dans le projet :

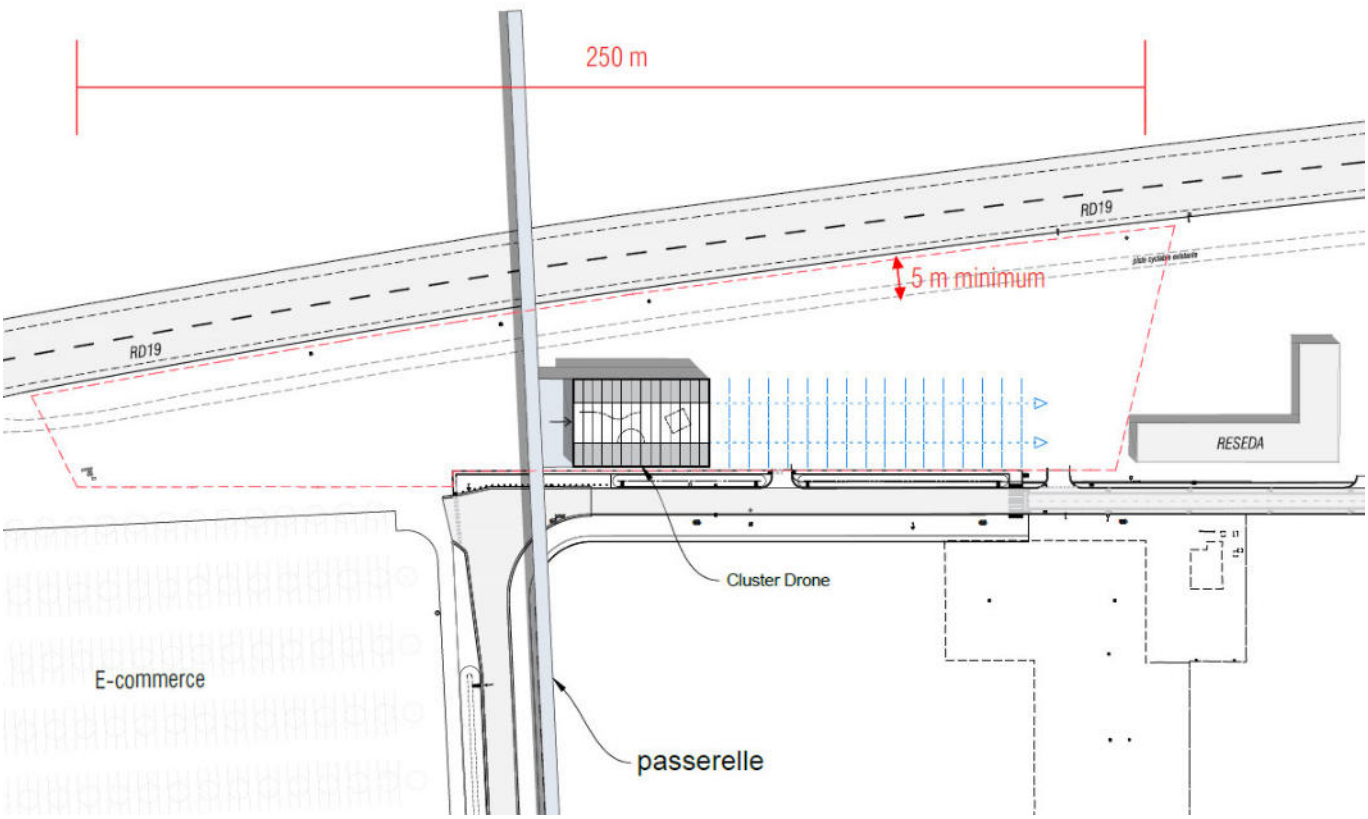
La future construction modulaire du cluster drone sera implantée en retrait de la RD 19 à 5 mètres minimum de la RD 19. Par ailleurs, des aménagements paysagers seront réalisés et des alignements d'arbres seront conservés ou plantés
L'implantation du cluster drone doit permettre de futures relations spatiales avec la passerelle et le bâtiment RESEDA.

La passerelle sera implantée de part et d'autre du bâtiment cluster drone et RESEDA dans la continuité des cheminements doux existants dans les quartiers résidentiels. La réalisation de la passerelle interviendra dans un second temps. Le positionnement de la passerelle est indicatif et sera confirmé par une étude de faisabilité.

Le nouveau bâtiment modulaire devient l'entrée de l'ex BA 217. Il constitue un signal à la fois sur la RD 19 et sur la future passerelle. La hauteur maximale envisagée pour la nouvelle construction (25 m) permet de traduire cette volonté.

Une extension du bâtiment vers l'Ouest, sur le même principe d'empilement doit être possible sur une longueur maximale d'environ 250 m soit la longueur de la parcelle.

La qualité architecturale sera assurée par une façade urbaine devenant une vitrine de l'activité et du dynamisme local depuis la RD 19.



E. CONCLUSION

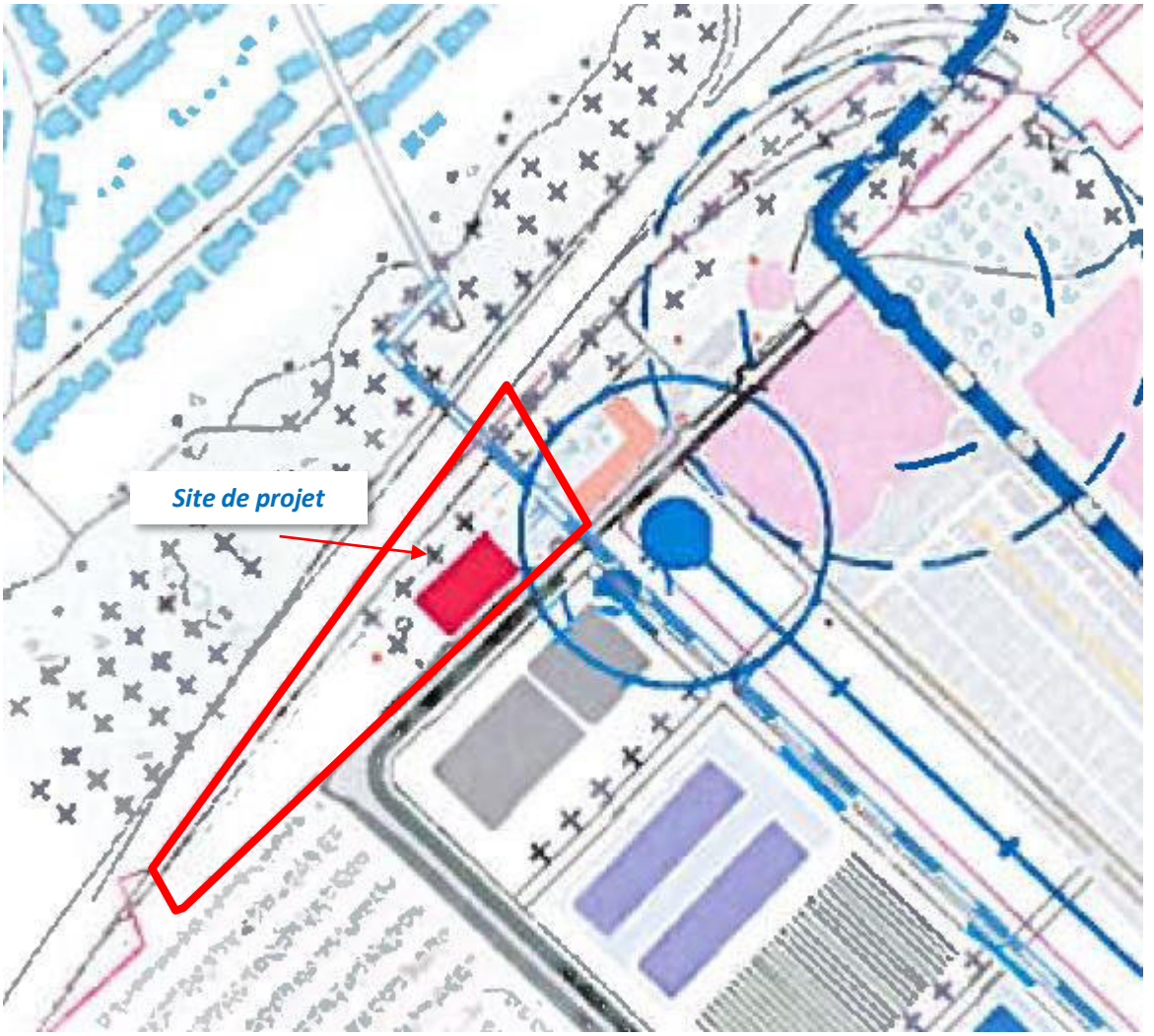
Au regard, de l'étude présentée, les règles d'implantation différentes de celles prévues dans l'article L.111-6 qui seront introduites dans le règlement du PLU sont les suivantes :

- Création d'un sous-secteur UIb*
- Article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de la RD 19
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum des autres voies et emprises publiques
- Article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
- - les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives
- Article 12 concernant le stationnement :
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction à destination de bureaux
- Article 13 concernant le traitement des espaces libres et des espaces verts :
- - En UIb*: la règle particulière concernant le traitement des abords de la RD 19 prévue initialement en UIb ne s'applique pas.

Par ailleurs, l'inconstructibilité le long de la RD 19 est maintenue en dehors des espaces urbanisés sur les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'études au titre de l'article L.111-8

ANNEXE EXTRAIT DU PLAN GUIDE

Extrait du plan guide sur le secteur de projet



Modification n°2 du PLU

approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2020

1. Rapport de présentation

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013
- Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014
- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017
- Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017
- **Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018**

Sommaire

1/ Introduction

2/ Choix de la procédure

3/ Présentation et justification des modifications

1. Ajustements liés à l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau
2. Réajuster les périmètres d'implantation commerciale (PIC)
3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires
    a. Maîtriser l'implantation des antennes relais
    b. Suppression d'un périmètre de constructibilité limitée
    c. Dispositions relatives aux annexes
    d. Autres ajustements mineurs
4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

1/ Introduction

La commune de Brétigny-sur-Orge a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 décembre 2013. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 22 février 2017. Enfin, le document a fait l'objet de deux mises en compatibilité dans le cadre de procédures de déclaration de projet, approuvées le 29 mars 2017 et le 29 mars 2018.

La présente modification a pour objectif de :

- Permettre une opération d'aménagement dans le cadre de la ZAC Clause Bois Badeau, comprenant un prolongement du parc, sur un secteur occupé actuellement par une usine désaffectée et classée en zone UI. Cette modification implique un ajustement du plan de zonage ainsi que l'actualisation de l'OAP « Éco quartier Clause Bois Badeau ».

Rappel du PADD : *« Pour les dix prochaines années l'objectif principal est d'accompagner la réalisation du quartier Clause Bois Badeau qui constitue le projet majeur des années à venir. (…) Le parti retenu est de répondre aux besoins actuels et futurs, notamment aux besoins en logements et en équipements, en poursuivant les projets engagés de renouvellement urbain (Clause Bois Badeau) (…) »*

- Réajuster les périmètres d'implantation commerciale (PIC) au regard de la situation de chacun des secteurs concernés. En effet, des groupes de travail se sont tenus sur la thématique de la diversité commerciale et ont été l'occasion de mener une réflexion sur chacun des PIC et l'opportunité de réajuster ou supprimer leur périmètre.

De plus, cette procédure de modification doit permettre :

- L'intégration d'une règle d'encadrement de l'implantation des antennes relais. En effet, les antennes se multiplient de plus en plus sans que la ville puisse en règlementer l'implantation.
- Des ajustements mineurs du dispositif règlementaire (règlement écrit et zonage) du PLU. Il s'agit de précisions d'ordre terminologique, de clarification de règles, d'amélioration de rédaction. Ces modifications mineures ont pour objectif d'améliorer la lisibilité et de limiter au maximum les risques d'interprétation du règlement.

2/ Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.
L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et des créations d'OAP.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou agricoles. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

3/ Présentation et justifications des modifications

1. Ajustements liés à l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

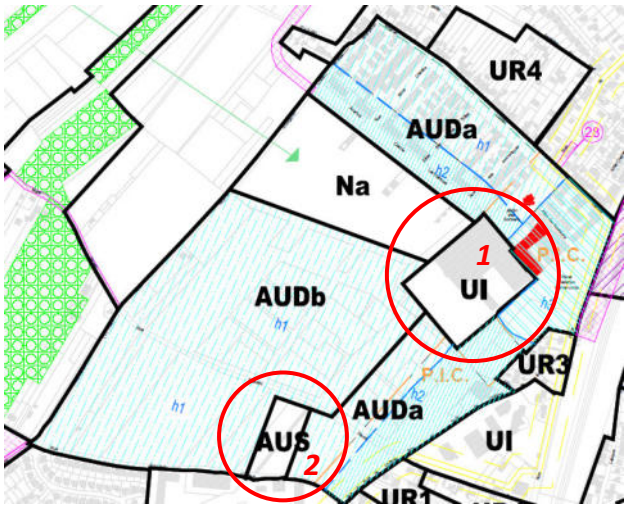
Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau, la commune de Brétigny souhaite réaliser une opération d'aménagement, comprenant le prolongement du parc, sur le secteur d'une usine classé aujourd'hui en zone UI. Il est donc nécessaire d'ajuster le PLU sur ce point afin de permettre cette opération.

De plus, la modification est l'occasion d'ajuster le périmètre de la zone AUS, destinée à l'accueil d'équipements à dominante sportive.

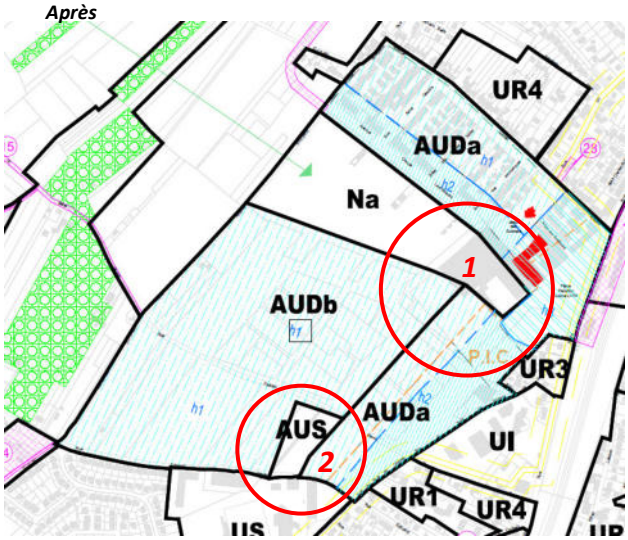
• AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

PLAN DE ZONAGE :

Avant



Après



JUSTIFICATIONS :

1- *L'usine actuellement classée en zone UI est désaffectée, et ne sera pas réinvestie à l'avenir. Ainsi, l'emprise de la zone UI est réintégrée dans le périmètre et la programmation de la ZAC Clause Bois Badeau.*

Le zonage est ajusté de manière à remanier la zone UI afin d'en classer une partie au sein des zones AUDa et AUDb qui permettent l'accueil d'une opération mixte, et une autre partie en zone N, dans le prolongement du parc.

Les secteurs de hauteur sont ajustés en cohérence avec les ajustements de limites de zones.

2- *Enfin, le périmètre de la zone AUS est réajusté à la marge en cohérence avec les évolutions du plan masse de la ZAC.*

3/ Présentation et justifications des modifications

1. Ajustements liés à l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau

OAP : la cartographie

Avant



Après



JUSTIFICATIONS :

Au delà des ajustements de zonage, l'actualisation de l'OAP Clause Bois Badeau est également nécessaire pour deux raisons :

- *d'une part pour que la nouvelle OAP recouvre les nouveaux terrains classés en zone AU, ce qui constitue une obligation règlementaire;*
- *d'autre part pour disposer d'une OAP mise à jour que ce soit au niveau du plan d'aménagement ou encore de la programmation.*

En effet, plusieurs ajustements du plan d'aménagement ont été apportés au cours des études et de l'avancée du projet.
Cela concerne en tout premier lieu l'intégration des terrains correspondant à l'ancienne usine qui accueilleront pour partie le prolongement du parc, et pour partie des logements.
Mais cela concerne également d'autres éléments comme la trame viaire ou encore la programmation d'équipements.

3/ Présentation et justifications des modifications

1. Ajustements liés à l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau

OAP : le texte

La programmation

[…] Pour la période 2010-2025, le programme habitat de l'opération est de ~~182 600 m² SHON~~ 184 000 m² de surface de plancher (162 370 m² sur Clause Bois Badeau et 21 630 m² sur Sorbiers), soit environ ~~2 400~~ 2 800 logements (2 500 sur Clause Bois Badeau et 300 sur Sorbiers) sur environ ~~42~~ 45 hectares. La programmation s'inscrit par ailleurs dans l'objectif du PLH de diversification de l'offre, et ce à plusieurs titres :

- Il permet le maintien du niveau d'offre de logements sociaux à l'échelle communale et communautaire, avec 30% de logements sociaux (dont environ 15% pour l'écoquartier Clause Bois Badeau).
- […].

Par ailleurs, 21 000 m² de surface de plancher ~~SHON~~ sont prévus pour le commerce et les activités (dont 15 030 m² sur Clause Bois Badeau). La place de la gare ouest et la rue du Bois-de-Châtres accueilleront les 6 300 m² de commerces et les 14 500 m² d'activité du quartier. […]

Des équipements situés en périphérie pour favoriser le brassage social

Sont intégrés dans la programmation les équipements publics suivants : ~~une école~~ deux groupes scolaires, un gymnase et un terrain de sport, la maison d'accueil des nouveaux habitants ainsi que le grand parc équipé, une médiathèque, une antenne du Conseil Départemental, un centre de santé ou encore une crèche.
Le pôle sportif et éducatif Langevin Wallon se verra renforcé par l'implantation du nouveau gymnase et d'un ~~stade~~ terrain d'entraînement. Un pôle enfance sera constitué par l'école Aimé Césaire (15 classes) et un espace multi-accueil petite enfance, […]
L'implantation de Pôle Emploi à proximité renforce d'autant plus les services publics de ce quartier de centre-ville à proximité de la gare.

JUSTIFICATIONS :

Les évolutions de la ZAC concernent également le volet programmation qui est détaillé dans l'OAP.
Aussi, les ajustements des paragraphes « programmation » et « équipements » ont pour objectif d'assurer une cohérence entre ces évolutions et l'OAP.
Le nombre de logements, par exemple, est revu à la hausse, passant de 2 400 à 2 800 au total, en raison de la réalisation de 400 logements supplémentaires sur la partie Clause Bois Badeau. Cela s'explique en grande partie par l'agrandissement de l'assiette foncière du projet.
La programmation en termes d'équipements a également évolué. L'OAP reprend ces modifications et notamment la réalisation d'un deuxième groupe scolaire qui s'avère nécessaire, ou encore la création d'une médiathèque, d'une crèche et d'un centre de santé.

3/ Présentation et justifications des modifications

1. Ajustements liés à l'aménagement de la ZAC Clause Bois Badeau

OAP : le texte

Le parti d'urbanisme retenu

[…]
L'un des objectifs majeurs est de redonner une place à la nature dans la ville : ~~21 ha~~ 22 ha d'espaces publics dont ~~10,5 ha~~ 13,5 ha d'espaces verts sont prévus.
[…]
La création au centre du projet d'un grand parc de ~~7 ha~~ 9 ha résulte des principes fondateurs du projet urbain, définis à diverses échelles :
[…]

- Il constitue l'entrée de la Vallée de L'Orge depuis la gare, en se connectant à la place Federico Garcia Lorca. En ce sens, son aménagement revêt une dimension territoriale à l'échelle communautaire. Le Parc Bois-Badeau est en effet conçu comme la transition à la fois urbaine et naturelle avec le grand espace naturel et agricole de la Vallée de l'Orge.
- Le parc concentre les enjeux biologiques de l'éco quartier. D'une part il ~~est aujourd'hui occupé~~ s'est constitué en partie (environ 2,5 ha) ~~par~~ sur une friche de 15 ans d'âge (ancien site d'expérimentation de Clause) où vivent des espèces protégées, d'autre part, sa dimension est suffisante pour envisager d'y constituer des milieux à même de faire revenir, en cœur urbain, des espèces animales de la Vallée de l'Orge. Enfin, il permet de renaturer et de perméabiliser une partie importante du terrain de l'usine Clause (les 2/3 du foncier de l'usine actuelle).

Le choix des formes urbaines

[…]
Le secteur Mesnil sera composé de villas protégées avec une façade urbaine face ~~à la prairie~~ au Parc Bois Badeau. Dans la continuité du quartier des Sorbiers, les formes urbaines prolongeront la densité et l'échelle des parcelles en lanières du quartier existant du Mesnil, en façade sur la rue Lucien Clause. Il offrira sur la prairie centrale une belle façade urbaine orientée sud. De manière générale une transition douce des formes et hauteurs des bâtiments sera organisée depuis les secteurs Mesnils et Sorbiers jusqu'aux Cendrennes, sans à-coups ni rupture.
[…]
Sur les rives exposées au sud, des immeubles plots R+4/5 à cour jardin ouverte constitueront un alignement discontinu.
[…]

JUSTIFICATIONS :

L'OAP décline des orientations en termes de parti d'urbanisme ou encore de formes urbaines en accompagnement du schéma d'aménagement.
Il était donc là aussi nécessaire, par souci de cohérence avec les évolutions du plan masse de la ZAC, reprises dans le schéma d'aménagement de l'OAP, d'actualiser ces deux chapitres de l'OAP.
Il s'agit essentiellement d'ajustements concernant l'espace vert public (le parc) qui est agrandi en se prolongeant sur une partie importante du terrain de l'usine.
Il s'agit aussi d'apporter quelques précisions sur les formes urbaines, et en particulier la volonté d'assurer une transition douce des formes et hauteurs des bâtiments depuis les secteurs Mesnils et Sorbiers jusqu'aux Cendrennes ou encore d'intégrer des plots, émergences, pouvant aller jusqu'à R+5.

3/ Présentation et justifications des modifications

2. Réajuster les périmètres d'implantation commerciale (PIC)

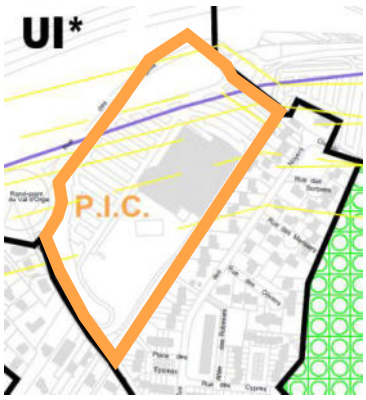
• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU comporte des PIC qui ont pour objectif de maintenir les polarités commerciales de Brétigny-sur-Orge. Au sein de ces secteurs, le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdit. Dans le cadre de la réflexion autour du centre-ville, et plus globalement de la structure commerciale de la ville, il a été proposé de réajuster les PIC au regard de la situation et du devenir de chacun. Ainsi, certains PIC ont vocation à disparaître alors que d'autres sont réajustés.

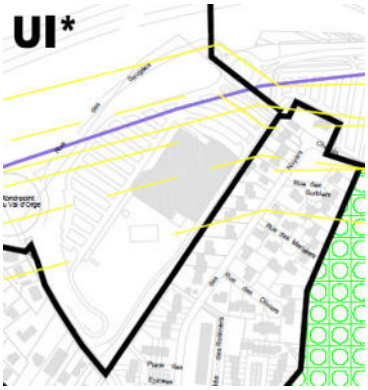
• AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

PLAN DE ZONAGE :

Avant



Après

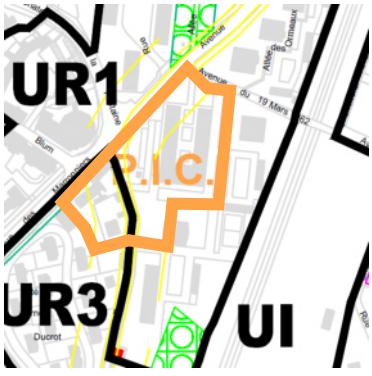


JUSTIFICATIONS :

PIC Décathlon

Le PIC délimité sur l'emprise occupée par Décathlon est supprimé dans la mesure où cet outil n'apporte pas de plus-value en termes de maintien de la diversité commerciale.

Avant



Après



PIC La Fontaine

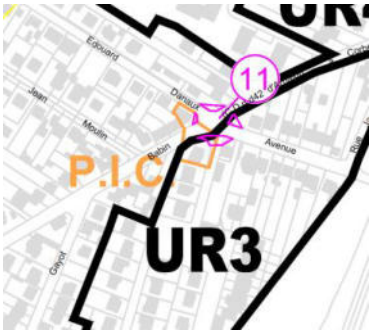
Ce PIC est ajusté de manière à en exclure les commerces situés avenue des Marronniers/Rue Ernest Ducrot qui ne trouvent pas de repreneur. Le périmètre est ainsi ciblé sur le Centre commercial La Fontaine.

3/ Présentation et justifications des modifications

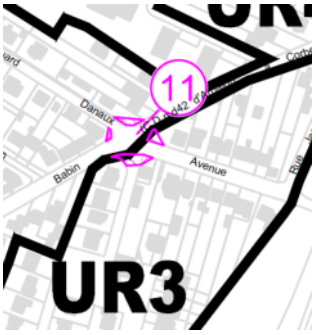
2. Réajuster les périmètres d'implantation commerciale (PIC)

PLAN DE ZONAGE :

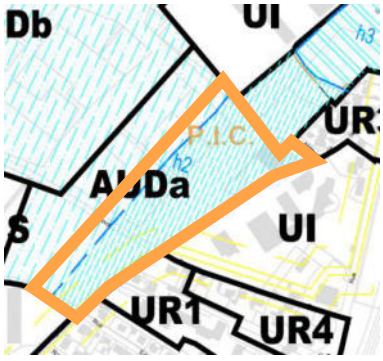
Avant



Après

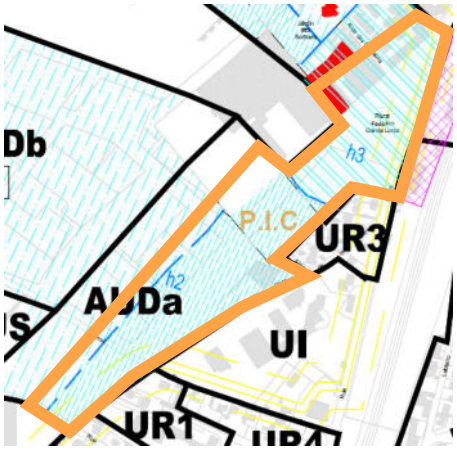


Avant





Après



JUSTIFICATIONS :

PIC Babin

Ce PIC est supprimé dans la mesure où il ne concerne que deux commerces. Cette suppression permet le maintien de la situation actuelle tout en offrant la possibilité d'un changement de destination futur, dans le cas où les commerces ne trouveraient pas de repreneur.

PIC CBB, place Garcia Lorca et PIC CBB Charpak

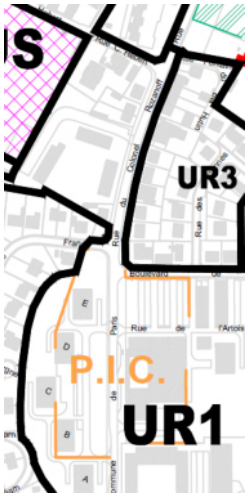
Ces PIC sont ajustés à la future programmation de la ZAC sur l'emprise de l'usine, où l'implantation de commerces est prévue, et ne constituent qu'un seul et même périmètre.

3/ Présentation et justifications des modifications

2. Réajuster les périmètres d'implantation commerciale (PIC)

PLAN DE ZONAGE :

Avant



Après

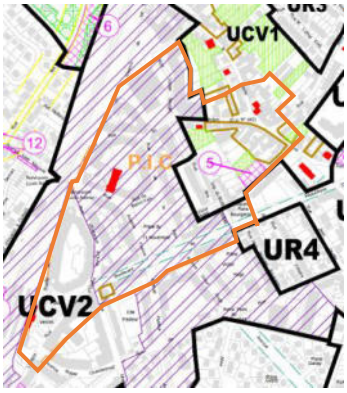


JUSTIFICATIONS :

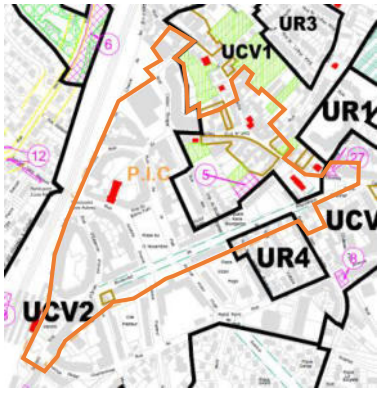
PIC Moinerie

Ce PIC est ajusté afin d'intégrer les commerces de l'avenue du Colonel Rozanoff, et d'exclure les immeubles à destination d'habitat.

Avant



Après



PIC Centre-Ville

Ce PIC est ajusté afin de mieux correspondre à l'implantation des différents commerces au sein de ce pôle de centralité.

3/ Présentation et justifications des modifications

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

a. Maîtriser l'implantation des antennes relais

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

L'objectif est de mieux maitriser l'implantation des antennes relais.

Il est possible de mettre en place certaines règles au sein du PLU de manière à mieux encadrer leur implantation. Ainsi, les modifications déclinées ci-dessous visent à :

- Éviter l'implantation de pylônes en zone urbaine habitée, quitte à favoriser l'implantation d'antennes sur des constructions.
- Orienter l'implantation des pylônes hors zone urbaine habitée tout en encadrant leur localisation (à distance des zones urbaines habitées) et leur insertion paysagère.

- **AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU**

REGLEMENT

Zones UCV1, 2, UFB, UR, AUD, UI, UIb – Article 10 Hauteur maximale des constructions

1. Règle générale

(…)

2. Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

~~Les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie ne sont pas soumis au respect des règles de hauteur.~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

~~Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS :

La règle de hauteur est assouplie pour favoriser l'implantation d'antennes relais sur les constructions.

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

a. Maîtriser l'implantation des antennes relais

Zones UL, AUL, A, Ab, N – Article 10 Hauteur maximale des constructions

2 – Dispositions spécifiques

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 15m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 25m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

Zones UCV1, 2, UFB, UR, AUD – Article 11 Aspect extérieur

6- Éléments techniques :

(…)

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Zones UI, Uib, UL, UM, US, UZ, AUL, AUS, A, Ab, N – Article 11 Aspect extérieur

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

JUSTIFICATIONS :

La hauteur des antennes au sein des zones non destinées à l'habitation (UL, AUL, A, Ab, N) est limitée par rapport à la proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser accueillant principalement des habitations. L'introduction de cette règle permet de limiter l'impact visuel, paysager, mais aussi sur la santé des population, des antennes relais.

L'article 11 est complété de façon transversale aux zones urbaines et à urbaniser ayant vocation à accueillir des habitations, afin de mieux encadrer l'insertion paysagère des antennes relais lorsqu'elles sont installées sur une toiture.

Une disposition encadrant l'aspect des antennes relais est également ajoutée à l'article 11 des zones non destinées à accueillir de l'habitat, afin que ces dernières soient insérées le plus qualitativement possible dans l'environnement.

3/ Présentation et justifications des modifications

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

b. Suppression d'un périmètre de constructibilité limitée

- **AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU**

REGLEMENT

UCV2 – Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

~~En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seules sont admises les constructions et installations suivantes :~~

- ~~les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés, en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent règlement ;~~
- ~~les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulés.~~
- ~~les équipements publics.~~

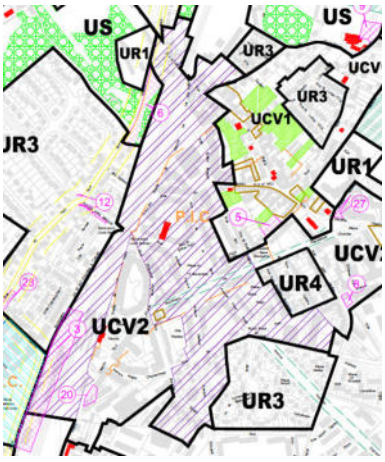
~~Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement~~

JUSTIFICATIONS :

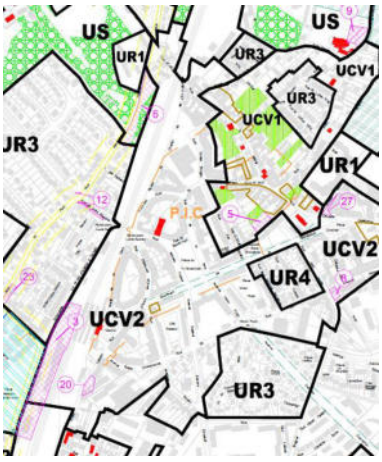
Le périmètre de constructibilité limitée applicable sur une partie de la zone UCV2 n'est plus effectif, le délai de cinq ans ayant été dépassé. Il n'y a donc pas lieu de le maintenir au sein des pièces règlementaires du PLU.

PLAN DE ZONAGE

Avant



Après





3/ Présentation et justifications des modifications

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

c. Dispositions relatives aux constructions annexes

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

La définition des annexes est ajustée afin de mieux comprendre à quoi correspond une construction annexe au sens du règlement du PLU.

- **AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU**

REGLEMENT

ANNEXE 3 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Annexe
Une annexe est définie en fonction de deux critères :
- fonctionnel : fonctionnel : elle ne doit pas avoir le même usage que la construction principale, doit remplir des fonctions accessoires non affectées à l'habitation (abris de jardin, serre, garage, carport…), et ne doit pas être contiguë à la construction principale.
- de taille :

- l'emprise au sol d'une annexe doit être inférieure à 25 m²
- la hauteur d'une annexe est limitée à 2,60 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, et à 3,50 mètres au faîtage

JUSTIFICATIONS :

La définition des annexes est complétée afin de les encadrer de façon similaire sur l'ensemble du territoire. Cela permet un encadrement plus strict de la hauteur des annexes, et plus adapté à l'usage de ce type de construction.
Il est de plus précisé qu'elles ne doivent pas être contigües à la construction principale, en cohérence avec le lexique national de l'urbanisme.

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

c. Dispositions relatives aux constructions annexes

REGLEMENT

Zones UCV1, UFB, UL, AUL – Article 10 Hauteur maximale des constructions

~~La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse.~~

Zones UCV2– Article 10 Hauteur maximale des constructions

~~La hauteur des constructions annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut.~~

Zones UVC1, 2, UFB,UR – Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutefois les constructions annexes à l'habitation, ~~tels que garages et dépendances, d'une hauteur inférieure à 2,60 m au point le plus haut~~ ou les constructions à usage d'équipement public, les constructions et installations nécessaires au public ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur [les limites séparatives de fond de parcelle].

Zones UR1 – Article 7

~~Les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives. En outre, les constructions annexes isolées de la construction principale pourront s'implanter sur une limites séparatives si elles peuvent s'adosser à un immeuble existant avant la date d'approbation du présent règlement, en bon état et présentant une hauteur minimum de 2 niveaux (RDC + 1 étage) sur le fonds voisin. Dans ce cas, le linéaire de façade de la partie construite en contiguïté de l'immeuble existant ne devra pas excéder celle de l'immeuble en fonds voisin augmentée de 3,00 m.~~

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

JUSTIFICATIONS :

En conséquence, les références à la hauteur des constructions annexes au sein du règlement de chaque zone sont supprimées. Elles sont en effet inutiles dans la mesure où elle est inscrite au sein des définitions.

Afin s'assouplir la règle d'implantation des annexes, celles-ci sont autorisées sur les limites séparatives sans devoir nécessairement être adossées à une construction voisine existante. En effet, la définition des annexes permet de les encadrer plus strictement, limitant ainsi leur taille et leur volume, les rendant moins impactantes en cas d'implantation sur une limite séparative. Cette règle d'implantation conditionnée à l'existence d'une immeuble voisin est davantage adaptée à l'implantation des constructions principales, au volume plus important.

Ainsi, la rédaction applicable aux équipements et aux annexes en dehors de la bande de 25 mètres est également reportée au sein de la bande de 25 mètres.

3. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

d. Ajustements divers

REGLEMENT

Zone UR – Article 13 Espaces libres et plantations

5- Traitement des toitures

(…)
Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

~~Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture.~~

JUSTIFICATIONS :

La règle spécifique à l'intégration des panneaux solaires dans la toiture est supprimée au sein de la zone UR, afin d'assouplir les modalités d'installation de ce dispositif d'énergie renouvelable au sein des quartiers.

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Quelques ajustements mineurs sont apportés au règlement et au plan de zonage afin d'en faciliter la lisibilité et la compréhension, ou de clarifier la règle.

• AJUSTEMENT DES PIECES DU PLU

REGLEMENT	*JUSTIFICATIONS :*
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES **5 – Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme** En ~~application~~ dérogation à l'article R.151-21 (ancien R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles fixées par le présent règlement seront appréciées au regard des futures limites issues de la division.	*Le point spécifique portant sur la dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme fait désormais l'objet d'un point spécifique n°5, dans la mesure où il n'est pas lié au point n°2 portant sur les évolutions des constructions existantes implantées dans les marges de retrait.* *De plus, le terme « application » est corrigé par « dérogation », dans la mesure où l'objet de ce point est bien de déroger à cet article du Code de l'urbanisme.*
Toutes zones – Article 12-2 Normes de stationnement ***Habitation*** Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.	*La règle relative aux normes de stationnement pour les habitations est reformulée afin d'en améliorer la compréhension.*

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Toutes zones – Articles 7 et 8

En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter :

- ~~une~~ la distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 8,00 m si la façade comporte des vues.
- ~~une~~ la distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

JUSTIFICATIONS :

L'écriture règlementaire est harmonisée pour l'ensemble des articles 7 et 8 du règlement.

Zone UCV1 – Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~
La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1 - Règle générale

~~Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont réalisées sur une même unité foncière, elles devront respecter les marges de retrait suivantes :~~

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- la distance (D) entre les façades ~~en vis-à-vis~~ doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (D= H) avec un minimum de 8,00 m dans le cas où l'une des façades comporte des vues.
- la distance (D) entre les façades ~~en vis-à-vis~~ doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (D= H/2) avec un minimum de 4,00 m si aucune façade ne comporte de vues.

L'article 8 de la zone UCV1 fait l'objet de quelques ajustements mineurs dans un souci d'harmonisation de la rédaction des règles entre les différentes zones.

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Zone UCV1 – Article 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. Implantation dans la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales ;
- soit en retrait de ces limites, en respectant les marges de retrait suivantes :
  - la distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H) avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
  - la distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H/2) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

2. Implantation au-delà de la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques

Pour rappel, seules les annexes et les constructions à usage d'équipement public sont admises.

Les annexes et les constructions à usage d'équipement public ainsi que les constructions annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront respecter les marges de retrait suivantes :

- la distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H) avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- la distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H/2) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

JUSTIFICATIONS :

→ *Afin de faciliter la lisibilité du règlement et d'éviter les allers-retours de lecture entre les règles, les règles de retrait sont précisées au sein de la bande de 25 mètres.*

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Toutes zones – Article 11 – Traitement des clôtures

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,2 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails~~,
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

JUSTIFICATIONS :

Dans la mesure où il n'est techniquement pas possible de réaliser de soubassement pour un portail, ces derniers sont donc supprimés de cette règle.

Zone UCV1 – Article 11 Aspect extérieur

7- Traitement des clôtures sur rue ~~et les portails :~~

~~Les clôtures à l'alignement :~~
La hauteur totale de la clôture ~~ne devra pas dépasser~~ ne peut excéder 2 mètres
~~Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un mur bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m surmonté d'un élément.~~ Les clôtures sur rue doivent être composée d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré, composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques, d'une hauteur maximale d'1 m.

La rédaction et les intitulés relatifs au traitement des clôtures sont harmonisés de manière à être formulés de façon identique au sein de chaque zone.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur maximale de 1,20 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

8- Traitement des portails et portillons d'accès :

(…)

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Zones UR 4 et 5 – Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites latérales : Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 10 m par rapport à au moins une des limites séparatives, et à 6 m par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur de la construction (L1) ne pourra dépasser 2 fois sa largeur (l2) : L1 = 2 fois l2 maximum.
Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

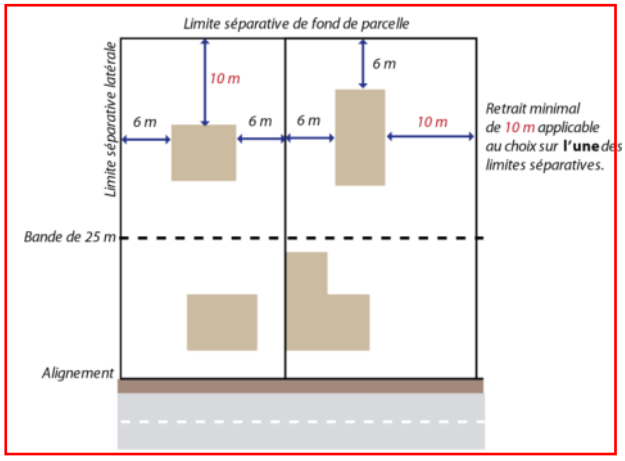


Schéma à caractère informatif

Limites de fond de parcelle :
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

JUSTIFICATIONS :

Un schéma explicatif de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est ajouté afin d'en faciliter la compréhension.

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Zone UR 3 – Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites latérales :
Les constructions pourront être implantées :
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait en respectant les conditions suivantes :
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H/2 avec un minimum de 2,50 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

JUSTIFICATIONS :

Une exception concernant l'implantation des constructions annexes et les équipement sur les limites séparatives est ajoutée, de la même manière qu'au sein des autres zones UR.

Zone UIb – Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 75 % de la surface de l'unité foncière

La rédaction de la règle d'emprise au sol est précisée.

Zone US – Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :
- soit ~~à l'alignement~~ sur les limites séparatives.
- soit en retrait. En cas de retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 m

La rédaction de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est rectifiée, dans la mesure où l'alignement fait référence à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, et non aux limites séparatives.

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Zone UZ – Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones UZA, UZB et UZC :

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies, sauf le long des voies possédant une emprise de 22 m où les constructions seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 8 mètres.

JUSTIFICATIONS :

La rédaction de la règle d'implantation par rapport à la voie est précisée.

Zone UZ – Article 13 Espaces libres et plantations

Dans toutes les zones

(…)

15 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espaces paysagés d'ornements. ~~Ils~~ Les espaces paysagers seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

La rédaction de la règle liée aux espaces libres est précisée pour en faciliter la compréhension.

(…)

Dans la zone UZF

- La localisation des espaces verts devra respecter les indications mentionnées sur le document graphique (espace paysager). En l'absence d'indication, cette localisation se fera en priorité, en bordure des voies principales et des carrefours.

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour dix places de parking. Les plantations pourront être réalisées en bosquet de 2 ou trois arbres. ~~Les aires de stationnement de l'ensemble de la parcelle concernée seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour dix places de parking.~~

La phrase est supprimée car elle est identique à la règle énoncée en début de paragraphe.

Dans la zone UL

- 40% minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Le terme minimum est ajouté pour bien clarifier la règle applicable en matière de superficie du terrain devant être traitée en espaces verts.

4. Rectification d'erreurs matérielles, amélioration de la lisibilité du règlement

REGLEMENT

Zone AUD – Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions doit être implantée :

- soit à l'alignement.
  Ce dernier devra être marqué sur 70% au moins de la longueur de la façade du bâtiment. Les saillies et les débords sur le domaine public sont autorisés lorsqu'ils ne dépassent pas 0,80 m et sont situés à 3 m au moins du ~~terrain~~ sol après réalisation des travaux d'aménagement du site. Ils devront faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité compétente en matière de police municipale**.** Toutefois, si ces saillies et débords sont situés sur des espaces de type « jardin », il n'est pas fixé de règle de dépassement et de hauteur.
- soit en retrait de plus de 3 m par rapport à l'alignement.

JUSTIFICATIONS :

L'emploi du terme « terrain » est corrigé et remplacé par « sol » dans la mesure où il ne s'agit pas du terrain naturel mais du « sol » après travaux.

Zone A – Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non conforme aux règles du présent PLU, l'extension pourra être réalisée en prolongement de la façade.

La rédaction de la règle d'implantation par rapport à la voie est précisée afin d'en améliorer la compréhension.