



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	Le PLU – Aspects généraux Document d'urbanisme : élaboration et évolution Le rapport de présentation	p. 3
1^{ère} partie	DIAGNOSTIC	p. 5
Chapitre 1	ELEMENTS DE CADRAGE	p. 7
	<ul style="list-style-type: none">• Situation générale• Accès et desserte• Alimentation en eau et gestion des rejets• Les structures intercommunales• Les équipements et les besoins	<ul style="list-style-type: none">p. 7p. 9p. 15p. 16p. 17
Chapitre 2	DONNEES DEMOGRAPHIQUES	p. 19
	<ul style="list-style-type: none">• Evolution de la population communale• Les caractéristiques de la population• Les enjeux et perspectives d'évolution	<ul style="list-style-type: none">p. 19p. 23p. 30
Chapitre 3	DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT	p. 32
	<ul style="list-style-type: none">• Evolution du parc de logements• Caractéristiques des résidences principales• Besoins en logements et perspectives d'évolution	<ul style="list-style-type: none">p. 32p. 33p. 36
Chapitre 4	DONNEES SOCIO ECONOMIQUES	p. 45
	<ul style="list-style-type: none">• Les indicateurs socio - économiques• Les catégories socioprofessionnelles et la mobilité• Le tissu économique local	<ul style="list-style-type: none">p. 45p. 50p. 52
2^{ème} partie	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 58
Chapitre 5	LE SITE NATUREL	p. 59
	<ul style="list-style-type: none">• Morphologie et topographie• Hydrographie et hydrologie• Climatologie• Géologie	<ul style="list-style-type: none">p. 59p. 62p. 65p. 66
Chapitre 6	LE PATRIMOINE NATUREL	p. 68
	<ul style="list-style-type: none">• Le grand paysage• L'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none">p. 68p. 76
Chapitre 7	ANALYSE URBAINE ET DU PATRIMOINE BATI	p. 77
	<ul style="list-style-type: none">• Rappel historique• La structure urbaine• Des éléments patrimoniaux et historiques à préserver• Les zones d'activités	<ul style="list-style-type: none">p. 77p. 78p. 85p. 93



3^{ème} partie	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p. 95
Chapitre 8	LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL	p. 96
	<ul style="list-style-type: none">• Du constat aux objectifs ...• Des objectifs aux orientations de développement durable	p. 96 p. 101
Chapitre 9	TRADUCTION DU PADD dans les pièces du PLU	p.104
Chapitre 10	EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	p. 110
	<ul style="list-style-type: none">• Les zones urbaines• Les zones à urbaniser• Les zones agricoles• Les zones naturelles• Tableau récapitulatif des superficies de zones	p. 110 p. 119 p. 121 p. 122 p. 123
Chapitre 11	EVOLUTION DES ZONAGES	p. 124
	<ul style="list-style-type: none">• Evolution du zonage• L'harmonisation des zones et la constitution d'entités réglementaires homogènes• Les principaux changements règlementaires• Les annexes	p. 124 p. 125 p. 132 p. 139
4^{ème} partie	IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 141
	EVALUATION DES IMPACTS SUR	
	<ul style="list-style-type: none">• Le milieu naturel et physique• La qualité environnementale• Le milieu humain• Le cadre de vie	p. 142 p. 143 p. 144 p. 144



AVANT PROPOS

LE P.L.U - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif au document d'urbanisme.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- 1. Du principe **d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural**, d'une part et **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

- 2. Du principe **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.

- 3. Du principe **d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune d'Itteville.

LE POS D'ITTEVILLE : ELABORATION ET EVOLUTION

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) a été approuvé le 21 mars 1986.

Il a fait l'objet d'une révision qui a été approuvée par délibération du conseil municipal le 24 juin 1993.

Il a fait l'objet d'une modification qui a été approuvée par délibération du conseil municipal le 5 octobre 1995.

Par délibération en date du 6 septembre 2002, le conseil municipal a décidé :

- de prescrire la révision du POS sur l'ensemble du territoire communal et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de mettre en œuvre la loi du 13 décembre 2000 et de prendre en compte les lois et documents d'urbanisme.



- d'engager, en vertu de l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, une concertation publique avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées selon les modalités prescrite par la loi, et ce pendant toute la période d'élaboration du projet de PLU, c'est-à-dire jusqu'à son approbation par le conseil municipal.
- d'associer les services de l'Etat, à la procédure, conformément à l'article L 123.7 du Code de l'Urbanisme.
- que les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande, le Conseil Régional, le Conseil Général, les autorités organisatrices des transports urbains, les chambres consulaires, seront associés à l'élaboration du projet ou pourront être consultés à leur demande.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation effectué dans le cadre de la révision du P.L.U s'applique à tout le territoire de la commune.

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement.

A cet effet, il doit :

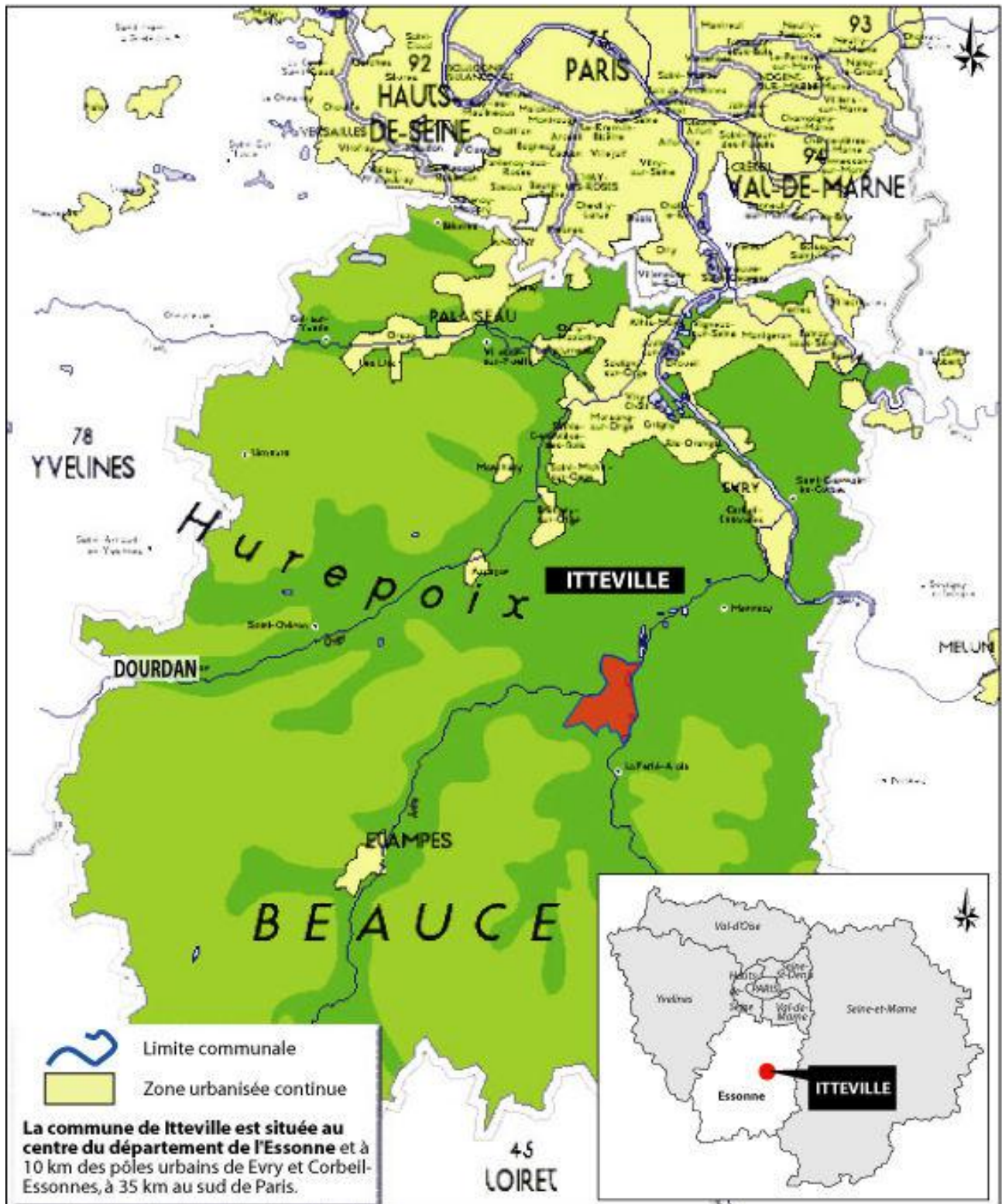
- **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.
- **analyser l'état initial du site et de l'environnement,**
- **expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement
- **évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement



PREMIERE PARTIE ***"Diagnostic"***



LA SITUATION DE ITTEVILLE





Chapitre 1 : ELEMENTS DE CADRAGE

1.1– SITUATION GENERALE

La commune d'Itteville, comptant 5 354 habitants au Recensement Général de la Population de 1999, est située au centre du département de l'Essonne. Elle s'inscrit plus largement dans les limites de la région Ile de France qui réunit les départements de la Seine et Marne, du Val-de-Marne, des Yvelines, du Val-d'Oise, des Hauts-de-Seine et la ville de Paris.

Implantée entre la rive gauche de l'Essonne et la rive droite de la Juine et couvrant une superficie totale de 1 220 hectares, elle est la commune la plus étendue du canton.

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

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

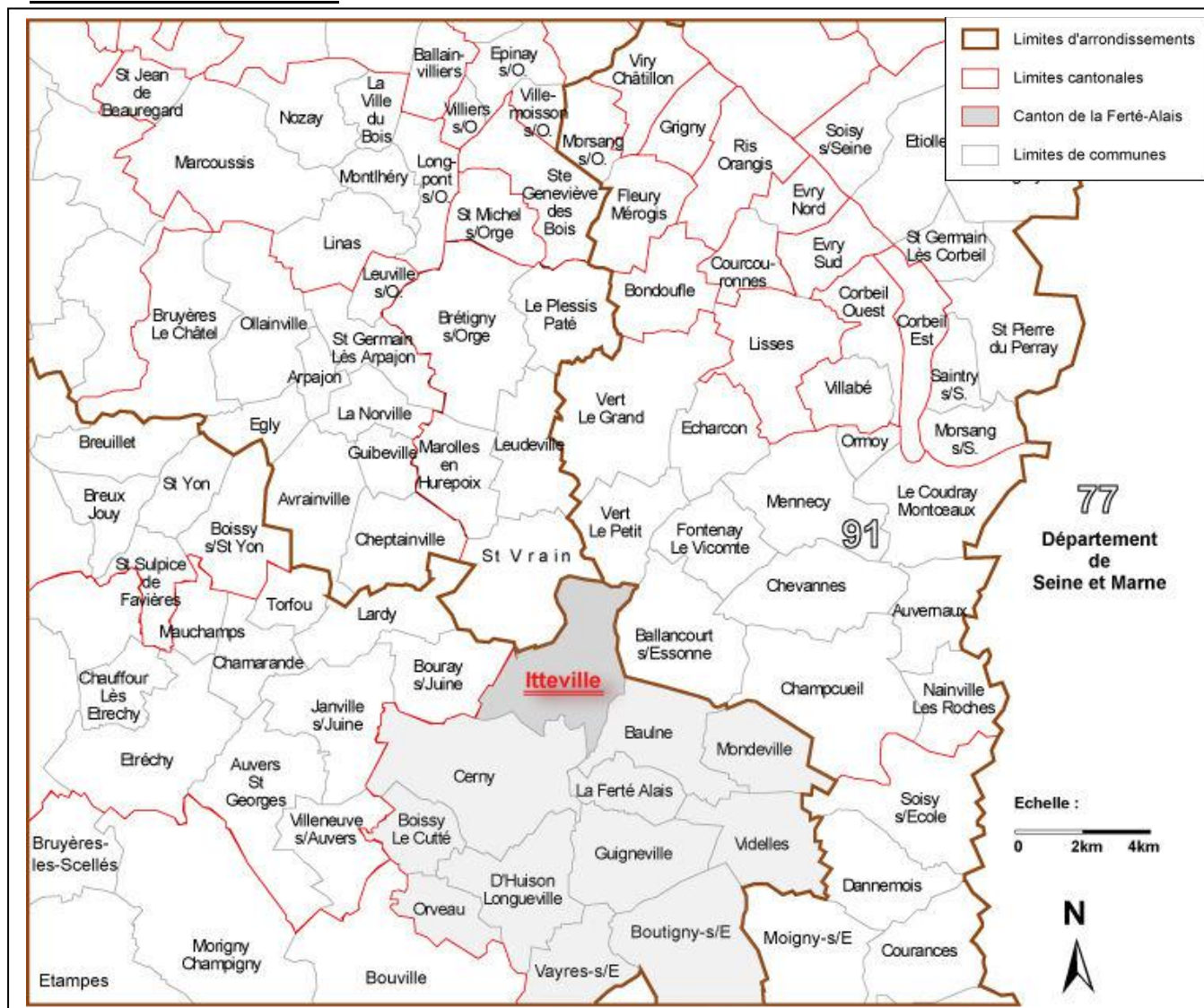
Située aux franges de la grande couronne parisienne, il s'agit de la commune la plus urbanisée du canton de la Ferté-Alais qui regroupe onze communes :

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| - Baulne (1 380 hab) ; | - Boissy-le-Cutté (1 200 hab) ; |
| - Boutigny-sur-Essonne (3 002 hab) ; | - Cerny (3 066 hab) ; |
| - D'Huisson-Longueville (1 232 hab) ; | - Ferté-Alais (Ia) (3 556 hab) ; |
| - Guigneville-sur-Essonne (746 hab) ; | - Mondeville (688 hab) ; |
| - Orveau (183 hab) ; | - Vayres-sur-Essonne (810 hab) ; |
| - Videlles (560 hab). | |



La commune appartient à l'arrondissement d'Evry, dans l'Essonne.

Les limites administratives :



Les communes limitrophes sont :

- Saint-Vrain et Vert-le-Petit au Nord;
- Bouray-sur-Juine à l'Ouest;
- Cerny au Sud-Ouest;
- Baulne au Sud-Est
- Ballancourt-sur-Essonne à l'Ouest.

Le territoire communal s'insère entre les vallées de la Juine et de l'Essonne, rivières qui délimitent son étendue selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est pour la Juine et Nord-Sud pour l'Essonne.

Cependant, son éloignement relatif des grands axes structurants du département (A6, RN 20, RN 104) lui permet de garantir un cadre et une qualité de vie préservés tout en permettant au tissu économique local de se développer.

Le territoire communal d'Itteville couvre une superficie de **1 220 hectares**, soit 12,20 Km². Avec une population de **5 354 habitants en 1999**, la densité moyenne est de 439 hab/Km².

A titre de comparaison, il faut savoir que la superficie du département est de 1 804,40 Km² pour 196 communes. L'ensemble du département comptait 1 134 238 habitants. La densité correspond donc à 629 habitants/Km².



Itteville couvre un territoire plus grand que la superficie moyenne des communes de l'Essonne, mais la densité de population dans la commune est moins importante que la densité moyenne du département.

I.2 – ACCES ET DESSERTE

La commune est desservie par un certain nombre d'axes de communications.

I.2.1 – La desserte routière

Implantée non loin du réseau des grands axes structurants, la commune bénéficie d'une bonne desserte quant aux axes de communication majeurs:

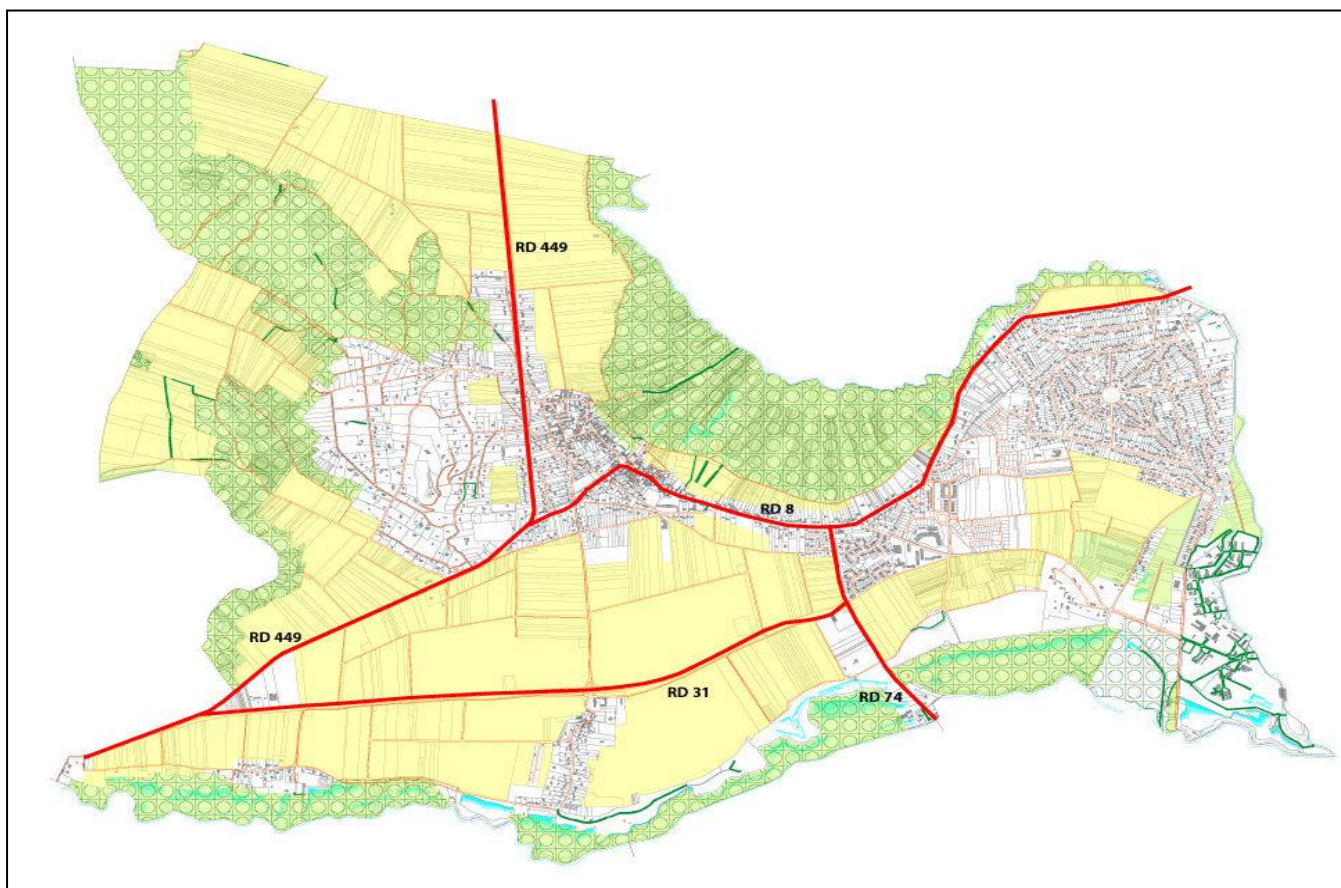
- elle se trouve à 12 Km des deux demi-échangeurs d'Ormoy et du Coudray-Montceaux de l'autoroute A 6 (Paris-Lyon) ;
- 15 Km la sépare de la route nationale 104 (Francilienne) à laquelle il est possible d'accéder au niveau des communes de Bondoufle, Fleury-Mérogis et Saint-Michel-sur-Orge et qui dessert Marne-la-Vallée, Evry, et les autoroutes urbaines d'Ile-de-France ;
- elle se situe à 12 Km de la RN 20 (Paris-Orléans) ;
- la RN 191 (Evry - Etampes) longe les limites Sud du territoire communal ;
- le territoire communal est traversé selon un axe Nord-Sud par la RD 31 qui rejoint la RN 104 ainsi que par la RD 449 qui rejoint la RN 20 et par la route départementale 74 allant vers Ballancourt-sur-Essonne. Enfin, la RD 8 joint les communes du secteur.

Aucune voie ferrée ne passe à Itteville.

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

- La route nationale RN 191: Limitrophe à la partie Sud du territoire communal, entre La Ferté-Alais et Itteville, cet axe d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest rejoint les grands pôles urbains de la partie Sud de la seconde couronne de l'agglomération parisienne ainsi que l'A6. Il relie Evry à Etampes puis Ablis.
- La route départementale RD 31: Elle relie Itteville à la Francilienne à la hauteur de Bondoufle ainsi qu'à la route nationale RN 7 (Paris - Fontainebleau) à la hauteur de Ris-Orangis. Cet axe suit une orientation Nord-Sud.
- La route départementale RD 449: Elle permet aux Ittevillois de rejoindre Arpajon ainsi que la route nationale RN 20.
- La route départementale RD 8: Cette voie dessert toutes les communes, de Marolles-en-Hurepoix à Itteville en passant par Saint-Vrain. Il s'agit d'un axe de circulation local.
- La route départementale RD 74: D'orientation Est-Ouest, elle relie les communes d'Itteville à Auvernaux en passant par Ballancourt-sur-Essonne, Chevannes et Champcueil.

Ces voies principales de communication sont des voies de liaison entre les différents quartiers et lotissements d'Itteville : il s'agit de voies parallèles à la Juine et à l'Essonne qui relient notamment le Domaine de l'Epine aux hameaux qui se sont développés dans le Sud de la commune en passant par le lotissement des plantes et le bourg historique.



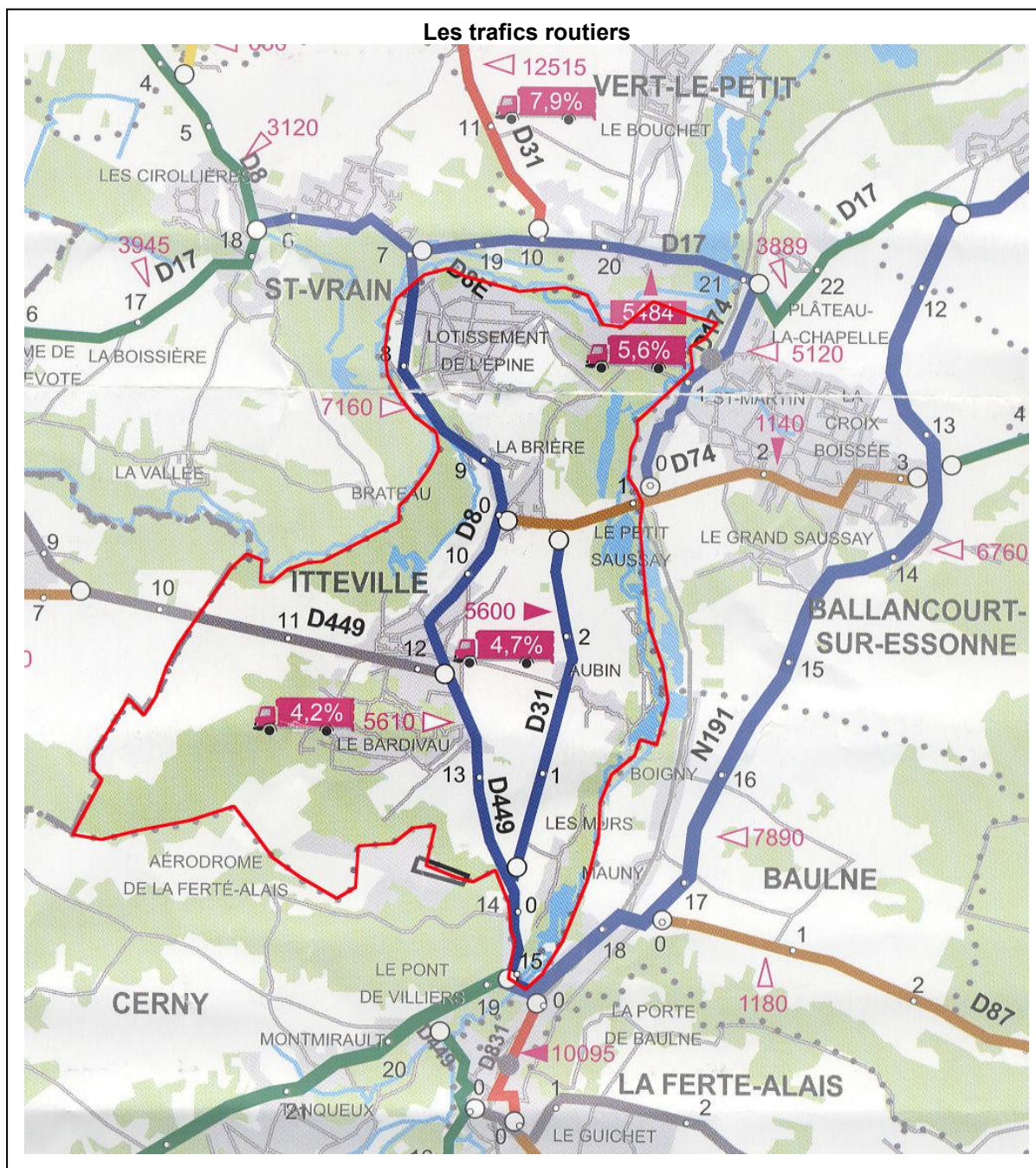
Ces routes départementales font partie du réseau d'accompagnement inscrit au Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2015.

Quant au réseau de desserte locale, il s'agit de voies de desserte interne des quartiers et des lotissements. Suivant un tracé désordonné dans le bourg, lié aux évolutions urbaines, elles sont rectilignes et organisées en étoile autour du rond-point central au Domaine de l'Epine.

1.2.2 – Les trafics

La carte des trafics routiers laisse apparaître trois axes majeurs concernés par des flux de circulation importants:

- La RD 8 : il s'agit certainement de l'axe de la commune qui supporte le plus gros trafic, évalué à 7 122 véhicules/jour en 2003 à hauteur du Domaine de l'Epine.
- La RD 449 : Cette voie, en 2003, est empruntée par 6 041 véhicules/jour dont 4,2% sont des camions, entre la RD 99 et la RD 8 et par 5 175 véhicules/jour dont 4% de camions entre la RD 8 et la RN 191.
- La RD 31 : Supportant en 2004 un trafic de 5 549 véhicules/jour dont 2,9% de camions à hauteur du hameau d'Aubin, cet axe croise ensuite la RD 74 et la RD 17 également « chargés ». A l'entrée de Vert-le-Petit, le trafic comptabilisé est de 12 515 véhicules/jour dont 7,9% de camions. En trois kilomètres parcourus sur le territoire communal d'Itteville par cet axe, le trafic a doublé. Cette dernière est concernée par un projet de déviation dont le tracé figure au document graphique.



Source : Département de l'Essonne / DDE / BD Carto-IGN

1.2.3 – Les contraintes liées aux infrastructures routières

La RN 191 qui relie Evry à Etampes est une voie majeure de circulation qui impose des restrictions en matière de bruit et de sécurité. Ainsi, la servitude relative aux routes express et déviations d'agglomération s'impose. La RN 191 est classée voie de type I en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 précisé par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986.

A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, sur une bande de x mètres (définis dans le tableau ci-contre) de part et d'autre de l'emprise de la voirie, des prescriptions phoniques doivent être impérativement prises pour toutes nouvelles constructions et installations.

Ainsi, vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003.109 du 20 mai 2003, modifié par l'arrêté préfectoral n° 2005.085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne ainsi que les modalités d'isolement



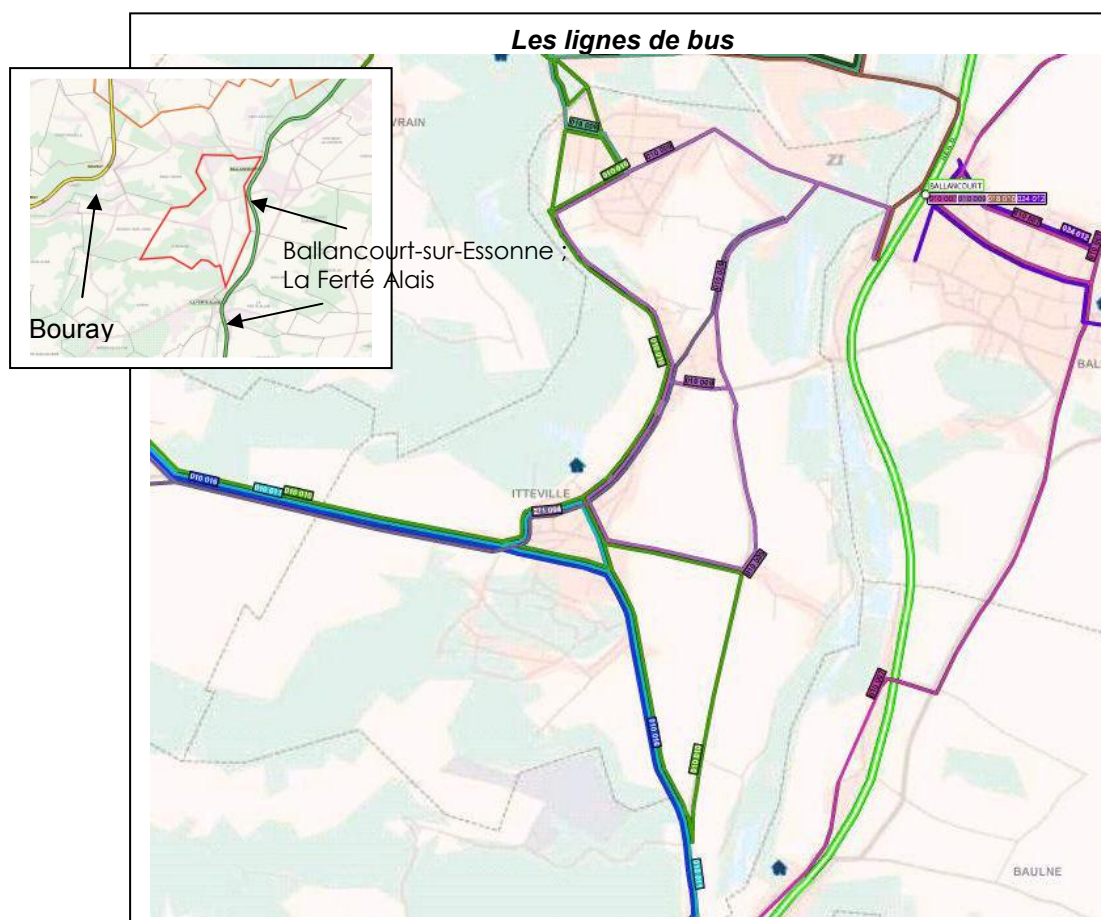
acoustique des constructions en découlant, la RN 191 sur la portion intéressant la commune est classée en catégorie 4 (cf. annexes du règlement).

De plus, l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant prévoit les classements suivants :

Nom de l'infrastructure	Localisation	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs concernés	Type de tissu
RD 8	Entre la limite communale de Saint-Vrain et la RD 449 (à titre indicatif entre les PR 7,360 et 109,955)	4	30 m	ouvert
RD 31	Entre la RD 449 et la limite d'agglomération (à titre indicatif entre les PR 0,000 et 1,300)	3	100 m	ouvert
	A l'intérieur des limites d'agglomération (à titre indicatif entre les PR 1,300 et 1,700)	4	30 m	ouvert
	En dehors des limites d'agglomération (à titre indicatif entre les PR 1,700 et 2,700)	3	100 m	ouvert
	Entre la limite d'agglomération et la RD 74 (à titre indicatif entre les PR 2,700 et 2,829)	4	30 m	ouvert
RD 449	Entre la limite communale de Bouray-sur-Juine et la limite d'agglomération (à titre indicatif entre les PR 10,400 et 12,860)	4	30 m	ouvert
	Entre la limite d'agglomération et la limite communale de Cerny (à titre indicatif entre les PR 12,860 et 13,800)	3	100 m	ouvert
	Entre la limite communale de Cerny et la RN 191 (à titre indicatif entre les PR 13,800 et 15,000)	4	30 m	ouvert

1.2.4- Les transports collectifs

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





Six lignes de bus traversent le territoire communal :

- **Ligne 010-010-009 : Itteville - Ballancourt-sur-Essonne**
Entreprise et réseau CEA Transports
Temps de parcours : 15 minutes
Gares desservies par la ligne : Ballancourt-sur-Essonne
Communes desservies par la ligne : Ballancourt-sur-Essonne, Itteville
Nombre de courses en semaine : 21
Nombre de courses Samedi : 0
- **Ligne 010-010-010 : Itteville - Lardy**
Entreprise et réseau CEA Transports
Temps de parcours : 20 minutes
Gares desservies par la ligne : Bouray
Communes desservies par la ligne : Bouray-sur-Juine, Itteville, Lardy, Saint-Vrain
Nombre de courses en semaine : 46
Nombre de courses samedi : 0
- **Ligne 010-010-011 : Paris 14^e arrdt (Denfert-Rochereau) - Estouches**
Entreprise et réseau CEA Transports
Temps de parcours : 150 minutes
Gares desservies par la ligne : Arpajon, Bagneux, Bouray, Bourg-la-Reine, Etampes, Etréchy, La Ferté Alais, Longjumeau, Monnerville, Parc de Sceaux, Saint-Martin d'Etampes
Communes desservies par la ligne : Abbéville-la-Rivière, Angerville, Antony, Arpajon, Arrancourt, Avrainville, Bagneux, Ballainvilliers, Boissy-la-Rivière, Boissy-le-Cutté, Bouray-sur-Juine, Bourg-la-Reine, Cerny, Cheptainville, Chilly-Mazarin, Estouches, Etampes, Etréchy, Itteville, La Ferté Alais, Linas, Longjumeau, Massy, Méréville, Monnerville, Monthléry, Montrouge, Ormoy-la-Rivière, Paris 14^e arrondissement, Pussay, Saclas, Saint-Cyr-la-Rivière, Saint-Vrain, Villeneuve-sur-Auvers.
Nombre de courses en semaine : 24
Nombre de courses Samedi : 0
- **Ligne 010-010-016 : La Ferté-Alais - Bouray-sur-Juine**
Entreprise et réseau CEA Transports
Temps de parcours : 27 minutes
Gares desservies par la ligne : Bouray, La Ferté Alais
Communes desservies par la ligne : Bouray-sur-Juine, Cerny, Itteville, La Ferté Alais, Lardy
Nombre de courses en semaine : 28
Nombre de courses samedi :
- **Ligne 018-018-008 : Corbeil-Essonnes - Arpajon**
Entreprise et réseau CGEA Connex Brétigny
Temps de parcours : 54 minutes
Gares desservies par la ligne : Corbeil-Essonnes, Marolles en Hurepoix
Communes desservies par la ligne : Arpajon, Corbeil-Essonnes, Echarcon, Guibeville, Itteville, Lisses, Saint-Vrain, Vert le Grand, Vert le Petit
Nombre de courses en semaine : 6
Nombre de courses samedi : 0



1.2.5– Nuisances liées aux circulations aériennes :

La commune est concernée pour sa partie située à l'extrême Sud par les servitudes aéronautiques de dégagement (T5) et de balisage (T4) liées à la présence de l'aérodrome de Brétigny-sur-Orge.

Cependant, la commune de Itteville n'est pas concernée par le plan d'exposition au bruit d'un aérodrome. Toutefois la relative proximité des couloirs aériens fait que les passages d'aéronefs sont nettement perçus bien qu'il n'en résulte aucune obligation réglementaire.

NOTA :

A titre informatif, pour le département de l'Essonne l'étude réalisée par l'IAURIF en mai 2003, à la demande de l'autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires (ACNUSA) et intitulée « Estimation des populations survolées par les aéronefs à destination et en provenance des plateformes de Paris-Orly et Paris CDG » fait état :

En configuration face à l'Ouest, départs : 121 935 habitants en survol direct dont 1 526 à une altitude de 0 à 1 000 mètres ; 25 544 habitants à une altitude de 1 000 à 2 000 mètres et 94 865 entre 2 000 et 3 000 mètres.

En configuration face à l'Est, départs : 329 952 habitants en survol direct dont 31 à une altitude de 0 à 1 000 mètres ; 90 956 habitants à une altitude de 1 000 à 2 000 mètres et 239 324 entre 2 000 et 3 000 mètres.

En configuration face à l'Est, arrivées : 63 480 habitants en survol direct dont 40 262 à une altitude de 0 à 1 000 mètres et 23 218 habitants à une altitude de 1 000 à 2 000 mètres.

1.2.6– Les circulations douces :

La commune est traversée par l'itinéraire n°11 (La Ferté-Alais / Ballancourt-sur-Essonne) inscrit au Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD). Il s'agit d'un outil de planification de l'aménagement des circulations douces sur les routes départementales (adopté en 2003) qu'il conviendra de prendre en compte et de préserver. Le SDDCD qui a été élaboré sur la base des résultats de la concertation dessine un réseau à l'horizon 2015, il poursuit plusieurs objectifs que sont : assurer la sécurité de tous les usagers des modes de déplacement doux ainsi que la desserte d'équipements structurants d'intérêt départemental et régional, et mailler le réseau départemental avec les réseaux communaux et intercommunaux et mettre en place des itinéraires continus, confortables et lisibles.

1.2.7– Le Plan Local de Déplacements :

La Communauté de Communes du Val d'Essonne s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (qui fait suite aux études du SICAME sur le canton de Mennecey et sur la commune d'Itteville). Le PLU devra être compatible avec le Plan Local de Déplacements lorsque celui-ci sera arrêté.



I.3 – ALIMENTATION EN EAU ET GESTION DES REJETS

La commune de Itteville fait partie du syndicat Intercommunal des Eaux de la région du Hurepoix, qui assure la production et la distribution de l'eau potable à l'ensemble des 68 125 habitants des 21 communes qui le composent.

Néanmoins, en ce qui concerne la commune de Itteville, le Domaine de l'Epine n'est pas concerné par cette distribution car il est alimenté par des installations situées dans sa propre enceinte à savoir une station de pompage, une station de traitement et un réservoir de 200 m³ pour une distribution de 95 000 m³/ an.

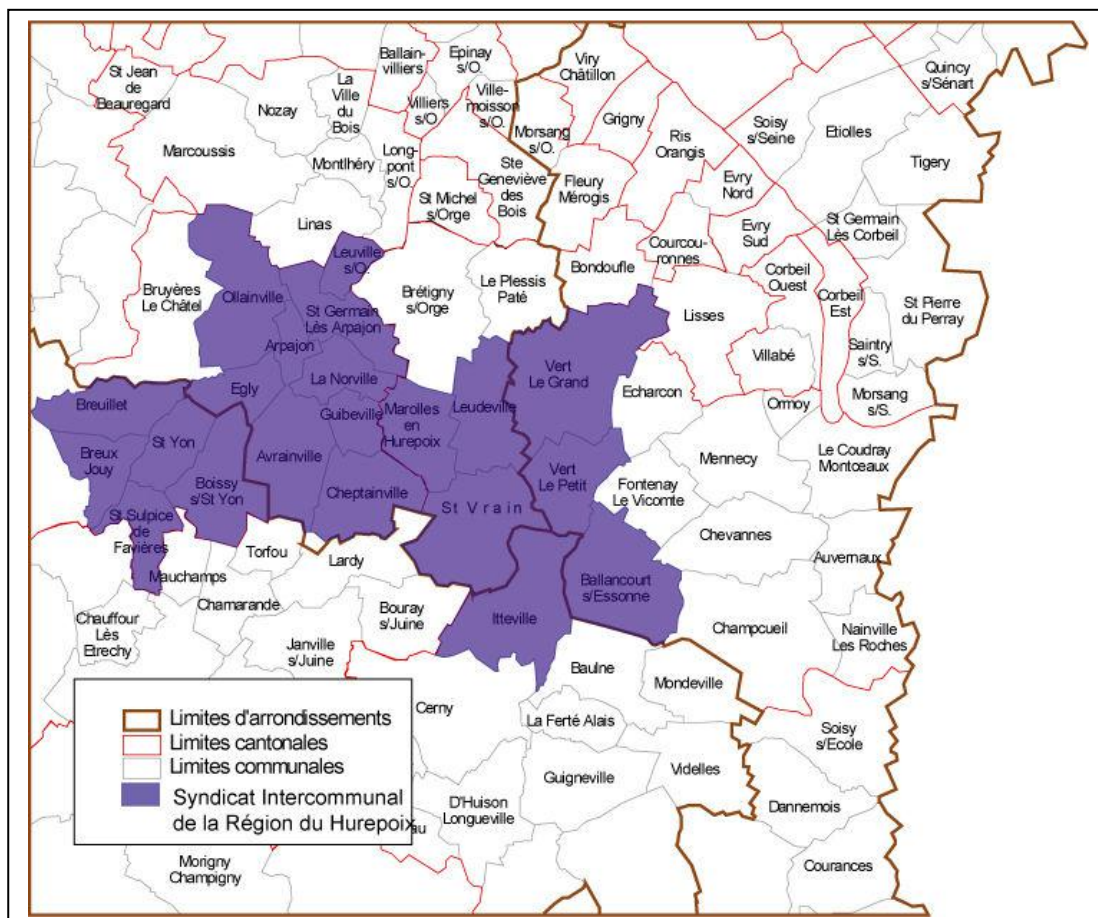
L'ensemble de ce réseau est géré par les statuts d'une Association Syndicale autorisée.

En ce qui concerne la majorité de la commune de Itteville, la production de l'eau potable est réalisée à partir de différentes ressources permettant une sécurité d'approvisionnement.

Ainsi, la commune bénéficie des infrastructures suivantes :

- Une usine située sur son territoire dont la capacité de production de 1 000 m³ /h par traitement complet (pré traitement, floculation, décantation, filtration sur charbon actif, stérilisation à l'ozone, stérilisation finale au bioxyde de chlore) de l'eau de l'Essonne est supérieure à la consommation de pointe relevée sur le territoire du Syndicat.
- Un ensemble de forages situé à Itteville et sur la commune de Bouray sur Juine ayant une capacité totale de production de 1 000 m³/ h à partir des nappes de Champigny et de Saint- Ouen.

(Cf. annexes sanitaires et Assainissement)





I.4 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, aux compétences différentes et couvrant des périmètres variés (*cartographie figurant en annexes du présent document*) :

- Syndicat Intercommunal d'assainissement et de restauration de cours d'eau (SIARCE). Créé le 6 mars 1958, il a pour compétences l'aménagement, la gestion des eaux de la rivière Essonne et des affluents (hors Juine), les aménagements hydrauliques et la réalisation des travaux et études. Il a pour compétences optionnelles le traitement avec ou sans collecte des eaux usées dans les collecteurs intercommunaux, la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux pluviales dans le réseau intercommunal, la réalisation de travaux et études, la distribution d'électricité et de gaz.
- Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM). Datant du 1 juillet 1957, il a pour objet, l'étude et la réalisation du traitement et de la valorisation des ordures ménagères et des déchets assimilables.
- Syndicat Mixte d'Etude pour le Traitement Intersyndical des Eaux (SYMETRIE). Créé le 16 février 2000, il réalise des études portant sur les perspectives de traitement des effluents de la zone de collecte d'épuration des stations d'épuration des trois syndicats adhérents. Ces trois syndicats sont le SIARCE, le Syndicat Mixte Sénart Val de Seine (SYMSEVAS) et la communauté d'agglomération Evry – Courcouronnes – Bondoufle.
- Syndicat Intercommunal d'études et de programmation « Val d'Essonne » créé le 7 janvier 1991. Regroupant les communes d'Auvernaux, Ballancourt-sur-Essonne, Champcueil, Chevannes, le Coudray Montceaux, Echarcon, Fontenay le Vicomte, Itteville, Mennecy, Nainville les Roches, Ormoy, Vert le Grand et Vert le Petit, il élabore et approuve le schéma directeur. (Ce dernier a été mis en révision le 23 octobre 2000).
- Syndicat Intercommunal pour le ramassage et la collecte des ordures ménagères dans la région de la Ferté-Alais (SIRCOM). Créé le 14 juin 1964, il regroupe les communes d'Auvernaux, Auvers saint Georges, Ballancourt sur Essonne, Baulne, Boissy le Cutté, Bouray sur Juine, Boutigny sur Essonne, Cerny, Courances, D'Huison Longueville, Echarcon, La Ferté Alais, Fontenay-le-Vicomte, Guigneville, Itteville, Janville sur Juine, Mondeville, Nainville les Roches, Orveau, Torfou, Vayres sur Essonne, Vert le Petit, Videlles et Villeneuve sur Auvers. Il se charge des études du ramassage et de la collecte des ordures ménagères et fait appel aux services qualifiés.
- Syndicat Intercommunal des eaux de la région du Hurepoix. Créé le 22 février 1963, il regroupe Arpajon, Avrainville, Ballancourt sur Essonne, Boissy sous saint Yon, Breuillet, Breux Jouy, Cheptainville, Egly, Guibeville, Itteville, Leudeville, Leuville sur Orge, Marolles en Hurepoix, la Norville, Ollainville, Saint Germain les Arpajon, Saint Sulpice de Favières, Saint Vrain, Saint Yon, Vert le Grand et Vert le Petit. Il a pour compétences l'installation, l'exploitation et l'extension du réseau d'eau potable.
- Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marolles, Saint Vrain. Créé le 20 mai 1965, il regroupe Avrainville, Cheptainville, Guibeville, Itteville, Leudeville, Marolles en Hurepoix et Saint Vrain. Il est en charge de l'évacuation des eaux et de la station d'épuration.
- Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et l'entretien de la rivière la Juine et de ses affluents. Créé le 4 novembre 1959, il regroupe en Essonne les communes d'Abbeville la Rivière, Arrancourt, Auvers Saint Georges, Boissy la Rivière, Bouray sur Juine, Chalo Saint Mars, Chalou Moulineux, Chamarande, Etampes, Etréchy, Fontaine la Rivière, Guillerval, Itteville, Janville sur Juine, Lardy, Mereville, Morigny Champigny, Ormoy la Rivière, Saclas, Saint Hilaire et Saint Vrain et dans le Loiret, la commune d'Autruy sur Juine. Son objet est l'aménagement et l'entretien de la Juine et de ses affluents.
- Syndicat Intercommunal de ramassage des élèves pour Corbeil, Vert le Grand, Echarcon et Vert le Petit. Créé le 5 mai 1960, il réunit les communes d'Echarcon, Itteville, Leudeville, Marolles en Hurepoix, Saint Vrain, Vert le Grand et Vert le Petit et s'occupe du ramassage des élèves.
- Syndicat Intercommunal scolaire de la région de la Ferté Alais. Créé le 8 décembre 1964, il gère le CES ainsi que le transport des élèves pour les communes suivantes : Auvers Saint Georges, Baulne, Boissy le Cutté, Bouray sur Juine, Boutigny sur Essonne, Cerny, D'Huison Longueville, Guigneville, La Ferté Alais, Janville sur Juine, Itteville, Lardy, Mondeville, Morigny Champigny, Orveau, Saint Vrain, Vayres sur Essonne, Videlles et Villeneuve sur Auvers.



- Syndicat Intercommunal de musique et de danse de la vallée de l'Essonne. Créé le 10 septembre 1984, il couvre les communes de Ballancourt sur Essonne, Baulne, Boissy le Cutté, D'Huisson Longueville, La Ferté Alais, Itteville, Saint Vrain et Vert le Grand. Il a pour objet la promotion de l'enseignement des activités artistiques ainsi que la création et la gestion d'un conservatoire intercommunal.
- Syndicat Intercommunal d'études et de programmation du secteur de la Ferté Alais. En charge des études à caractère technique, administratif ou financier, il réunit Baulne, Boissy le Cutté, Boutigny sur Essonne, Cerny, D'Huisson Longueville, La Ferté Alais, Guigneville, Itteville, Mondeville, Orveau, Vayres sur Essonne et Videlles.

1.5 – LES EQUIPEMENTS

1.5.1 – Description des équipements

1 - Les équipements scolaires

Evolution des effectifs depuis 1995

	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>
Elsa Triollet	118	111	112	102	107	114	118	121
Pablo Picasso	135	136	135	129	133	143	170	180
Total Maternelles	253	247	247	231	240	257	288	301
Paul Bert	140	160	171	177	189	168	175	173
Jean Jaurès	127	126	157	158	161	146	146	142
Jacques Prévert	116	120	127	122	133	159	146	147
Total Élémentaires	383	406	455	457	483	473	467	462
TOTAL Scolaires du 1^{er} degré	636	653	702	688	723	730	755	763

Chiffres effectifs 2003 non communiqués.

Scolaire du 1^{er} degré : (effectifs 2004-2005)

- groupe « Elsa Triollet » (5 classes maternelles – 133 enfants (51 petits – 47 moyens – 32 grands))
- groupe « Pablo Picasso » (6 classes maternelles – 156 enfants (40 petits – 66 moyens – 59 grands))

TOTAL maternelle : 11 classes – 289 enfants

- groupe « Paul Bert » (7 classes primaires – 189 enfants)
- groupe « Jean Jaurès » (6 classes primaires – 159 enfants)
- groupe « Jacques Prévert » (6 classes primaires – 138 enfants)

TOTAL primaire : 19 classes – 486 enfants

TOTAL GENERAL scolaire du 1^{er} degré : 775 enfants

Scolaire du 2nd degré :

- le collège R. Doisneau d'Itteville situé dans la ZAC de la Garenne, reçoit aujourd'hui les élèves de la 6^{ème} à la 3^{ème}. (**Effectifs 2004-2005 : 526 enfants**).



2 - Les équipements administratifs

- 1 Mairie (rue Saint Germain) dans le centre bourg et 1 Mairie annexe située au Domaine de l'Epine.

3 - Les équipements de sports et de loisirs

- Etang du Saussay
- Etang d'Aubin
- 1 stade

4 - Les équipements culturels et culturels

- 1 bibliothèque (George Sand)
- salle polyvalente Marcel Cerdan
- salle polyvalente (crèche + RAM) à la ZAC de la Garenne
- l'espace George Brassens
- 1 Eglise
- 1 cimetière

6 - Les autres équipements :

- 1 caserne de pompiers
- 1 aérodrome
- la société des Eaux du Hurepoix
- 1 poste
- 1 station d'épuration

7 - Les équipements en matière de stationnement des gens du voyage :

Le PLU doit satisfaire aux besoins en habitat des populations de la commune y compris des gens du voyage (art. L. 121-10 du code de l'urbanisme). Le schéma départemental adopté par arrêté préfectoral n°2003-DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003 (publié le 17 février 2003) fixe les conditions et les délais d'exécution des dispositions relatives à l'habitat des gens du voyage.

Il est prévu que la commune réalise une aire d'accueil de **11 places** dans les deux ans suivant la publication du schéma.

La commune, après avoir étudiée plusieurs scénarii prenant en compte notamment la proximité des réseaux ou l'éloignement par rapport aux services à la population, propose qu'elle soit classée au PLU, au droit de la parcelle cadastrée AH2, en UE* aux documents graphiques. Elle se situe le long de la route départementale 74.

Le document graphique corrige également le classement «TC» (d'espace boisé classé) qui figurait au POS et prend en compte la réalité du terrain en identifiant convenablement les parties de terrains concernées par la présence effective de bois. De plus, la commune rappelle qu'il s'agit d'un terrain compris dans un périmètre de ZNIEFF de type II le long de la vallée de l'Essonne, pour lequel toutes précautions environnementales ou paysagères seront prises quant à la réalisation de ce projet.

1.5.2 – Les besoins répertoriés

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés ou non serviront pour la mise en place future d'équipements publics.

Les objectifs sont de :

- ❖ Répondre aux besoins de la population en matière d'équipements sportifs et culturels
- ❖ Mise en place d'une cohérence territoriale par une politique d'équipements adaptés à l'échelle démographique d'Itteville
- ❖ Prendre en compte les projets :
 - mettre en place les objets du Contrat Régional en cours, la future mairie (réalisée), le stade, le centre de loisirs sans hébergement.
 - extension du cimetière (1ha) et intégrer la problématique des Gens du voyage.



Chapitre 2 – DEMOGRAPHIE

L'analyse démographique d'Itteville est essentiellement basée sur les recensements de 1982, de 1990 et 1999

Rappel : les définitions de la population par l'INSEE :

La population sans double compte correspond à la population totale **sans** :

- Les militaires et les élèves internes dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune ;
- Les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune ;
- Les personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune, ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune ;
- Les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

La population résidente : il s'agit de la population des résidences principales (ou encore celle des ménages).

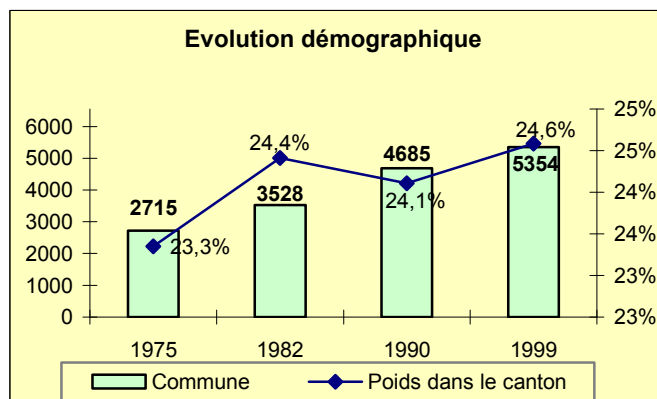
(sources fournies par l'INSEE).

L'analyse est complétée par les données du recensement du canton, de l'arrondissement ainsi que du département (sources INSEE de 1999).

Quelques variations sont à souligner ; elles sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable. Des distinctions doivent en particulier être prises en compte entre les données exhaustives et les renseignements issus des sondages, ainsi qu'entre les sources issues des tableaux et celles des cahiers oranges publiés par l'INSEE.

2.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

Itteville compte 5 354 habitants en 1999. Itteville apparaît comme une commune de taille importante en terme de démographie puisqu'il s'agit de la commune la plus peuplée du canton qui regroupe 11 communes. Elle constitue ainsi un des pôles urbains les plus important du canton.



La population communale est passée de 2715 habitants en 1975 à 5354 en 1999.

Sur la période 1975-1999, la population a doublé puisque la croissance a été équivalente à 97,2%.

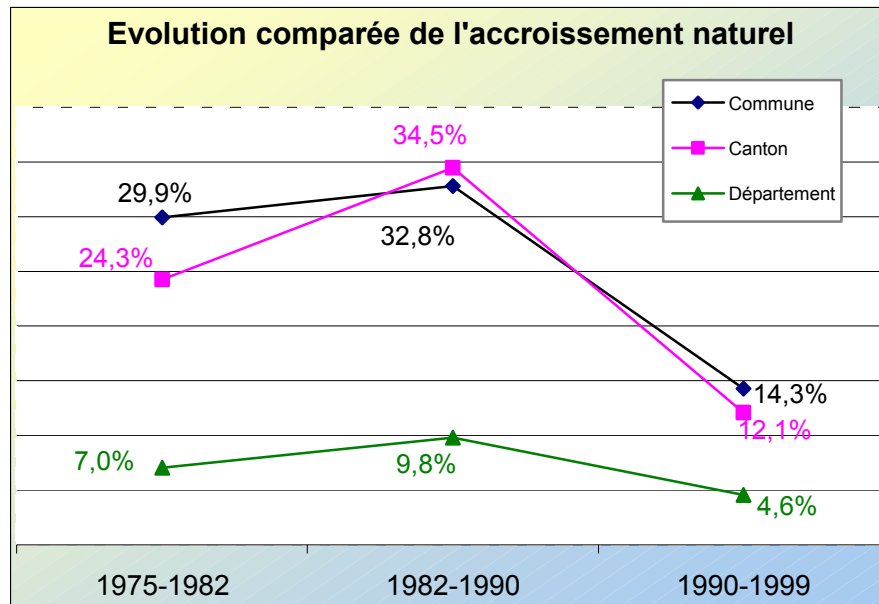
Parallèlement, le poids de la commune dans le canton reste stable puisque la croissance y a été sensiblement la même.

Source INSEE – RGP 1999 (exploitation principale – fascicule jaune)



2.1.1- Evolutions comparées

La croissance démographique de la population ittevilloise ne s'est pas faite de manière homogène. Elle a été forte durant les années 1975-1990 (3,7%/an) puis elle s'est ralentie entre 1990 et 1999, le taux de croissance retombant à 1,5%/an.



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

Cette croissance, qu'elle soit dans le canton ou dans la commune, est très forte comparée à l'évolution départementale.

Ainsi, de 97,2% entre 1975 et 1999 à Itteville, l'accroissement de population atteint 87,3% dans le canton de la Ferté-Alais alors qu'il ne représente que 22,9% dans l'ensemble de l'Essonne.

Population sans double compte	Itteville	Canton	Département de l'Essonne
1975	2 715	11 628	923 063
1982	3 528	14 451	988 000
1990	4 685	19 432	1 084 824
1999	5 354	21 777	1 134 238

Taux de croissance

1975-1982	29,9%	24,3%	7,0%
1982-1990	32,8%	34,5%	9,8%
1990-1999	14,3%	12,1%	4,5%

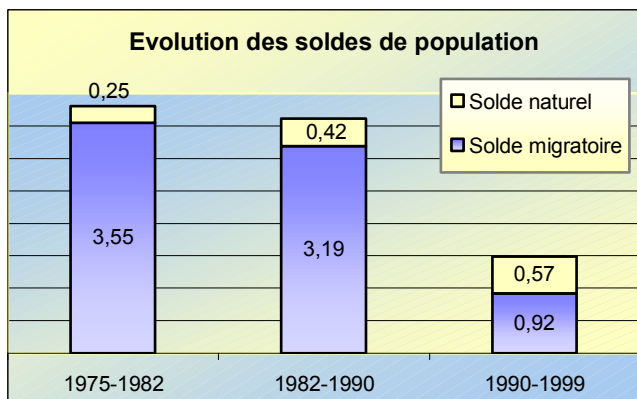
1975-1999	97,2%	87,3%	22,9%
-----------	--------------	-------	-------

Taux de variation annuel

1975-1982	3,79%	3,14%	0,97%
1982-1990	3,61%	3,77%	1,17%
1990-1999	1,49%	1,27%	0,50%



2.1.2- Analyse de l'évolution démographique



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

L'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- le mouvement naturel, qui se définit par la différence entre les naissances et décès.
- l'évolution du solde migratoire qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations.

Dans la commune, le moteur de la croissance est dû à l'arrivée de populations nouvelles entre 1975 et 1990 avec un solde migratoire qui atteint 3,55 sur la première période puis 3,19 sur la seconde.

Durant la dernière période intercensitaire, aucun de ces deux phénomènes ne prend le pas sur l'autre et restent positifs.

Sur les deux premières périodes intercensitaires (1975-1982 ; 1982-1990), le solde migratoire compense non seulement le faible solde naturel mais contribue également à l'apport d'une population nouvelle.

Puis, entre 1990 et 1999, la part de ces deux phénomènes s'équilibre : le solde migratoire chute fortement (-2,27 points) tandis que le solde naturel se stabilise et continue même à croître très légèrement (+0,15 point).

Ainsi, l'apport de population dû au solde naturel tend à s'aligner sur l'apport de population dû au solde migratoire.

Parallèlement, la part de ces deux phénomènes se réduit, entraînant la chute de la croissance démographique. (3,79% / an entre 1975 et 1982 ; 3,61% / an entre 1982 et 1990 ; 1,49% / an entre 1990 et 1999).

Tableau de l'accroissement de la population à Itteville

	Accroissement de la population totale	Solde naturel (en habitants)	Solde migratoire (en habitants)
1975-1982	+ 813 habitants	+54	+759
1982-1990	+1157 habitants	+135	+1022
1990-1999	+669 habitants	+256	+413

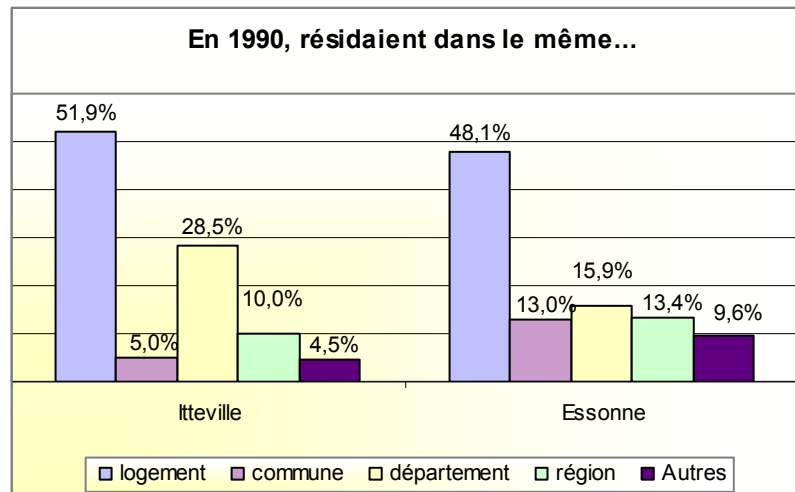
	Taux de variation annuel	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1975-1982	3,79%	0,25 % / an	3,55 % / an
1982-1990	3,61%	0,41 % / an	3,20 % / an
1990-1999	1,49%	0,57 % / an	0,92 % / an

Définitions :

Solde migratoire : différence entre le nombre d'entrées et de sorties sur le territoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Excédent naturel : différence positive entre le nombre des naissances et le nombre des décès.



La population ittevilloise apparaît comme étant résidentiellement stable puisque près de 3/5 de la population actuelle résidait déjà dans la commune en 1990 et 51,9% occupaient le même logement. Cette tendance est similaire à celle observée dans l'ensemble du département.

En outre, les nouveaux résidents (personnes ayant emménagé à Itteville entre 1990 et 1999) proviennent majoritairement du même département. En effet, 28,5% de la population résidait déjà en Essonne en 1990 contre 15,9% en moyenne dans le département.

Peu de personnes s'installant à Itteville proviennent d'un autre département, d'une autre région ou de l'étranger.

Evolution de la structure par âge

	Population résidant déjà dans la commune en 1990	Population ayant emménagé dans la commune depuis 1990
0-14 ans	13,7%	32,6%
15-24 ans	14,6%	7,1%
25-29 ans	4,5%	8,2%
30-39 ans	8,1%	28,3%
40-59 ans	38,2%	18,9%
60 ans et plus	20,9%	5,0%

Lorsqu'on compare la structure par âges des personnes résidant sur la commune en 1990 et celle des personnes ayant emménagé depuis, on constate des différences importantes.

En effet, ce sont essentiellement des tranches d'âges intermédiaires qui viennent s'installer et plus précisément les 25-39 ans. Ce sont de jeunes couples qui arrivent accompagnés de leurs jeunes enfants (la part des 0-14 ans représente 1/3 des nouveaux arrivants contre 13,7% des résidents déjà installés).

Ainsi, les 30-39 ans représentent 28,3% des nouveaux venus alors qu'ils constituent 8,1% des résidents. Il en va de même pour les 25-29 ans qui sont 8,2% à venir contre 4,5% à être installés. On peut dès lors penser que la structure par âge de la population tend à s'harmoniser.



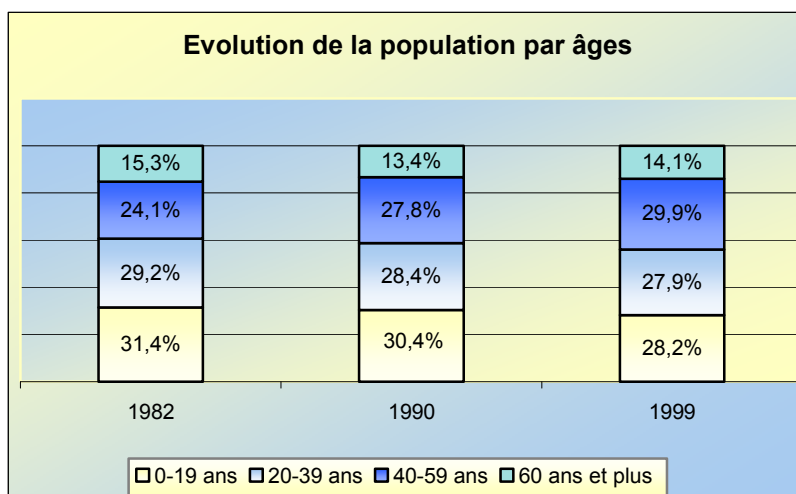
Cependant, la part des plus de 40 ans, qui constitue moins de 1/5 des arrivants, paraît faible puisqu'ils représentent près de 2/5 de la population communale (population qui résidait déjà dans la commune en 1990).

Enfin, peu de personnes âgées sont attirées par une implantation sur le territoire communal d'Itteville puisqu'ils ne constituent que 5% des effectifs des nouveaux arrivants alors que cette catégorie d'âge représente 20,9% de la population résidant dans la commune dès 1990. On peut supposer que la commune ne dispose pas suffisamment de structures d'accueil ou de loisirs nécessaires à ce type de population.

Les nouveaux arrivants dans la commune entraînent donc un rajeunissement de la population ittevilloise, rajeunissement qui s'avère nécessaire et qu'il convient d'encourager, au vu du faible solde migratoire observé durant la dernière décennie et de la structure par âge de la population.

2 2 – LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

2.2.1– Une tendance au vieillissement de la population



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

L'évolution de la composition de la population d'Itteville, de son canton et du département de l'Essonne ont été les mêmes entre 1982 et 1999 . Cette évolution se caractérise par :

- diminution de la proportion des 0-19 ans et des 20-39 ans ;
- augmentation de la proportion des classes d'âge plus avancées des 40-59 ans.

L'évolution démographique laisse donc apparaître l'amorce du vieillissement de la population.

Le premier phénomène observé est la progression des classes d'âges les plus âgées.

Ainsi, la répartition de la population par âges laisse apparaître la sur représentation de la tranche d'âge des 40-59 ans. Leur part dans la population communale a fortement augmenté puisqu'ils constituaient 24,1% de la population communale en 1982 (23,7% dans l'Essonne) et en représente 29,9% en 1999 (27,2% dans l'Essonne). Cette évolution est beaucoup plus marquée dans la commune (+5,8 points) et dans le canton (+7 points) par rapport à l'ensemble du département (+3,5 points).

Désormais, les 40-59 ans représentent près d'un tiers de la population : ils constituent la catégorie d'âges prédominante.



Par ailleurs, la part des plus de 60 ans reste relativement stable et élevé dans le canton (15,4%) tandis qu'elle augmente dans le département, où les proportions étaient jusqu'ici moindres. Dans la commune, sa part ne cesse de diminuer depuis 1982, passant de 15,3% à 14,1% en 1999.

	0-19 ans			20-39 ans			40-59 ans		
	(% de la population totale)			(% de la population totale)			(% de la population totale)		
	Itteville	Canton	Essonne	Itteville	Canton	Essonne	Itteville	Canton	Essonne
1982	31,4%	30,9%	31,7%	29,2%	29,8%	33 %	24,1%	22,9%	23,7 %
1990	30,4%	31,4%	28,6 %	28,4%	29,1%	32,5 %	27,8%	25,6%	25,8 %
1999	28,2%	28,0%	27,1 %	27,9%	26,6%	30 %	29,9%	29,9%	27,2 %

	60-74 ans			+ 75 ans		
	(% de la population totale)			(% de la population totale)		
	Itteville	Canton	Essonne	Itteville	Canton	Essonne
1982	10,2%	10,4%	7,4 %	5,1%	6,0%	4,1 %
1990	8,8%	8,8%	8,5 %	4,5%	5,0%	4,4 %
1999	10,3%	10,4%	10,7 %	3,8%	5,1%	4,8 %

Le deuxième phénomène observé est la diminution de la part des 0-19 ans et des 20-39 ans.

En effet, la part des 0-19 ans suit l'évolution inverse puisqu'ils représentaient 31,4% des effectifs en 1982 alors qu'ils n'en constituent désormais plus que 28,2% (-3,2 points). L'évolution est similaire dans les échelons administratifs supérieurs, la baisse étant de 4,6 points pour le département et de 2,9 points dans le canton.

Quant à la part des 20-39 ans, elle est également en diminution mais de façon plus conséquente, passant de 29,2% en 1982 à 27,9% en 1999.

Au total, l'ensemble des moins de 40 ans constitue encore plus de la moitié de la population (56,1%) au niveau communal tandis qu'ils représentent respectivement 54,6% et 57,1% des populations cantonales et départementales. Toutefois, même si ces proportions restent importantes, elles diminuent de façon conséquente.

On observe donc un glissement des tranches d'âges les plus jeunes vers les plus âgées. Ce phénomène suit les évolutions observées dans le canton et le département.

Ce vieillissement de la population communale se confirme à l'étude des indices de jeunesse (Part des moins de vingt ans sur la part des plus de soixante ans) : dans la commune, il est passé de 2,3 à 2 entre 1990 et 1999. Cette tendance suit les évolutions observées dans le département et le canton.

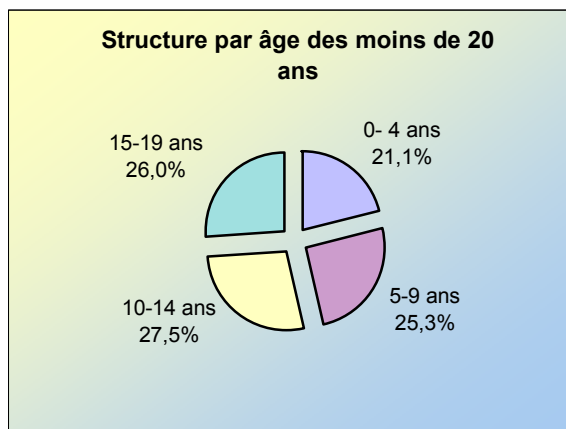
Toutefois, l'indice de jeunesse de la commune reste élevé par rapport au département. Cela s'explique certainement par le solde naturel ittevillois, relativement stable et en légère progression.



Comparaison de l'indice de Jeunesse

	1982	1990	1999
Itteville	2,1	2,3	2,0
Canton	1,9	2,3	1,8
Arrondissement	2,1	2,0	1,6
Département	2	2,2	1,8

$$\text{* Indice de jeunesse} = \frac{\text{Part des moins de 20 ans}}{\text{Part des plus de 60 ans}}$$



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

La catégorie des moins de vingt ans a diminué dans la structure de la population communale, passant de 31,4% en 1982 à 28,2% en 1999.

Elle présente une structure relativement homogène, les tranches d'âges étant toutes représentées de manière à peu près équilibrée.

Parmi les moins de vingt ans, ce sont les préadolescents (10-14 ans) et les adolescents (15-19 ans) qui sont majoritaires car ils en représentent chacun un peu plus du ¼ de cette catégorie.

On trouve ensuite les tranches d'âge des 5-9 ans (25,3%). C'est la catégorie des plus petits (0-4 ans) qui est la moins importante (21,1%).

L'observation de l'évolution de la structure par âges des moins de vingt ans laisse apparaître la progression de la part des préadolescents et des adolescents et la diminution importante du nombre d'enfants et de tout-petits. Le phénomène de glissement naturel des tranches d'âges qui existe à l'échelle de la commune s'observe également chez les plus jeunes.

Cela s'explique également par la chute de la croissance démographique et du solde migratoire ayant entraîné la diminution de l'apport de populations nouvelles et donc de jeunes enfants.

Evolution de la structure par âge des moins de vingt ans

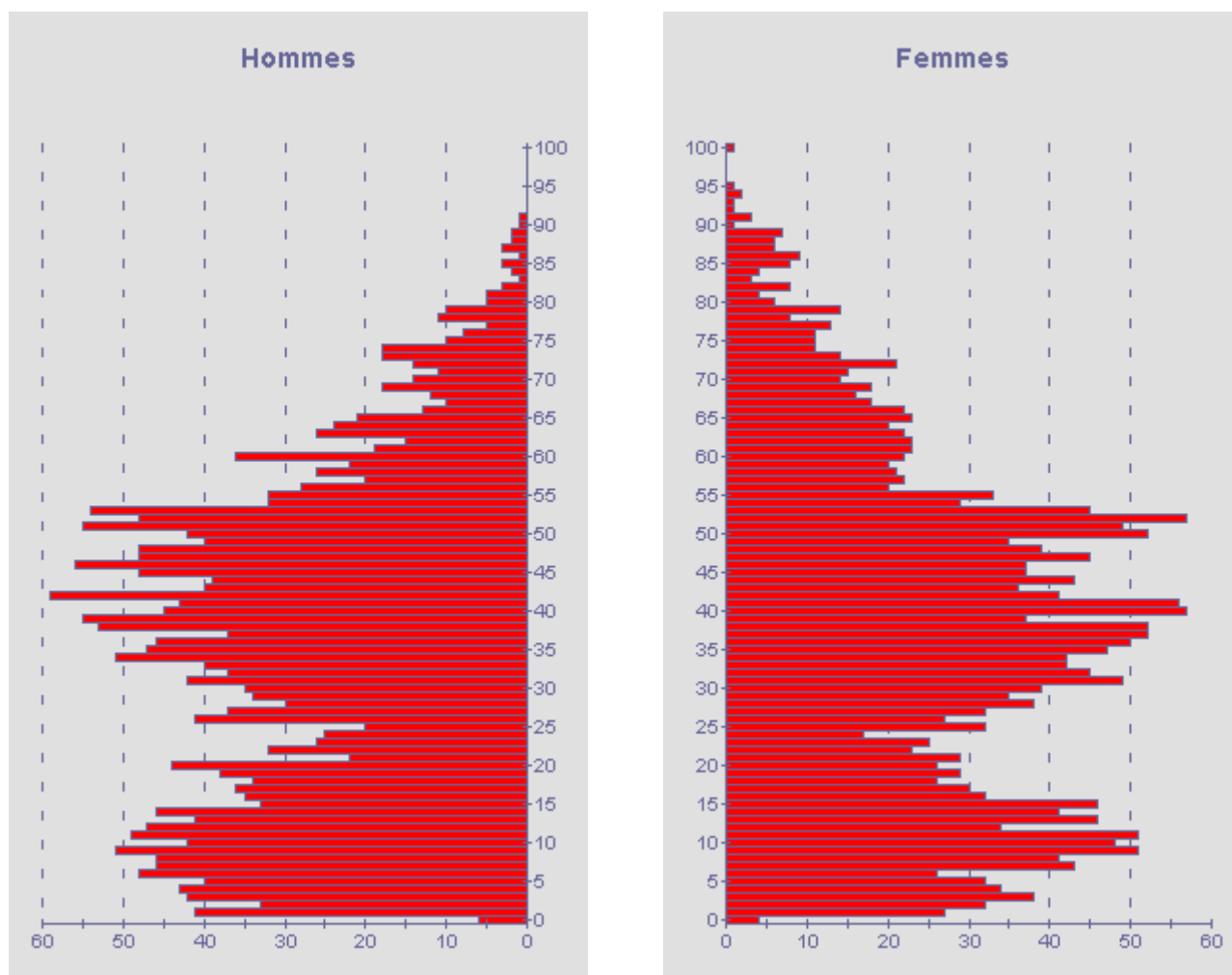
	En % des moins de 20 ans	
	1990	1999
0-4 ans	18,3%	14,9%
5-9 ans	27,2%	23,8%
10-14 ans	26,3%	30,9%
15-19 ans	28,3%	30,4%



Aujourd'hui, la pyramide des âges reflète cette évolution de la population puisque les catégories les plus représentées sont les 40-59 ans.

En termes de répartition de la population d'Itteville, entre hommes et femmes, par rapport au département de l'Essonne, on remarque :

- une faible représentation des femmes et des hommes de 20-29 ans qui est liée au faible solde naturel des années 1970-1980 ;
- une surreprésentation des femmes et des hommes de 40-59 ans due à l'avancée en âge des ménages arrivés durant les décennies précédentes ;
- une surreprésentation des femmes de plus de 75 ans. L'écart entre hommes et femmes de cette classe d'âge est important : 1,4 % de la population communale se compose d'hommes de plus de 75 ans contre 2,4% de femmes du même âge. Plus on avance en âge et plus cet écart devient important.



Source : Recensement Général de la Population – INSEE 1999 – exploitation principale

Le recensement de la population ayant eu lieu le 8 mars en 1999, l'âge "0" représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1er janvier et le 7 mars



Structure par âge										
Ages	Génération	1999				1990				
		Hommes		Femmes		Génération	Hommes		Femmes	
		Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%	Nombre	%
Ensemble		2 718	100,0 %	2 634	100,0 %		2 331	100,0 %	2 355	100,0 %
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	621	22,8 %	548	20,8 %	De 1976 à 1990	508	21,8 %	485	20,6 %
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	487	17,9 %	447	17,0 %	De 1961 à 1975	455	19,5 %	490	20,8 %
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	669	24,6 %	688	26,1 %	De 1946 à 1960	677	29,0 %	671	28,5 %
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	599	22,0 %	541	20,5 %	De 1931 à 1945	412	17,7 %	362	15,4 %
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	269	9,9 %	282	10,7 %	De 1916 à 1930	196	8,4 %	217	9,2 %
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	73	2,7 %	126	4,8 %	De 1896 à 1915	83	3,6 %	128	5,4 %
95 ans ou plus	Avant 1904	0	0,0 %	2	0,1 %	Avant 1895	0	0,0 %	2	0,1 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

2.2.2- Une importance croissante prise par les petits ménages

Le nombre de ménages à Itteville a fortement augmenté (+ 58,8% entre 1982-1999). Cette augmentation est similaire à celle observée dans le canton (+ 58 %) mais plus importante que celles de l'arrondissement d'Etampes (+ 39,8%) et du département (+ 28 %). L'explication de cette évolution réside certainement dans l'augmentation de la population survenue entre 1982 et 1999 mais également dans le desserrement des familles.

Evolution du nombre de ménages

	1975	1982	1990	1999
Itteville	906	1 207	1 581	1 917
Canton	3 924	4 926	6 502	7 782
Arrondissement	27 786	32 968	40 119	46 104
Département	288 077	328 372	379 272	420 603

Ces évolutions ne se répartissent pas de manière homogène sur les périodes. Elles sont, en effet, d'une manière générale, plus importante sur la période intercensitaire 1982-1990. L'évolution communale, de +31% entre 1982-1990, n'est plus que de +21,2% entre 1990-1999. Quant au canton, son évolution est de +32% sur la première période intercensitaire (+21,7% pour l'arrondissement) et de +19,7% pour la seconde période (+15% dans l'arrondissement).

Enfin, dans le département, l'évolution est moins importante puisqu'elle est de +15,5% entre 1982-1990 et qu'elle fléchit à +10,9% entre 1990 et 1999.

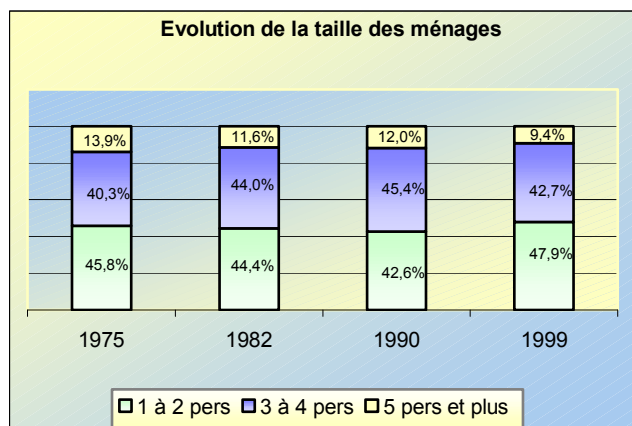


A Itteville, les ménages de petite taille (une à deux personnes) sont majoritaires (47,9%). Leur proportion n'a cessé d'augmenter, en valeur absolue, au cours des dernières décennies puisqu'ils étaient 415 en 1975 et qu'ils sont 919 en 1999, leur nombre a cru de 121%.

La diminution de la taille des ménages est due aux phénomènes de desserrement, de vieillissement des ménages et des nouveaux comportements sociaux (familles monoparentales...).

Evolution de la taille moyenne des ménages

	1990	1999
Itteville	2,96	2,79
Canton	2,97	2,77
Arrondissement	2,85	2,67
Département	2,78	2,63



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

Parallèlement, la part des grands ménages (cinq personnes et plus) ne cesse de diminuer passant de 12% en 1990 à 9,4% en 1999.

Quant aux ménages de trois ou quatre personnes (42,7% en 1999), ils sont encore fortement représentés puisqu'ils constituent plus de 2/5 de la population mais leur part est également en diminution (45,4% en 1990).

Le nombre moyen de personnes par ménage en 1999 à Itteville est sensiblement supérieur à ceux observés dans le département mais il ne cesse de diminuer :

- **2,79 personnes par ménages dans la commune,**
- 2,77 personnes par ménages dans le canton,
- 2,67 personnes par ménages dans l'arrondissement,
- 2,63 personnes par ménages dans le département.

Il est en diminution constante depuis 1982 et ce, dans les mêmes proportions que dans l'Essonne ou dans le canton.

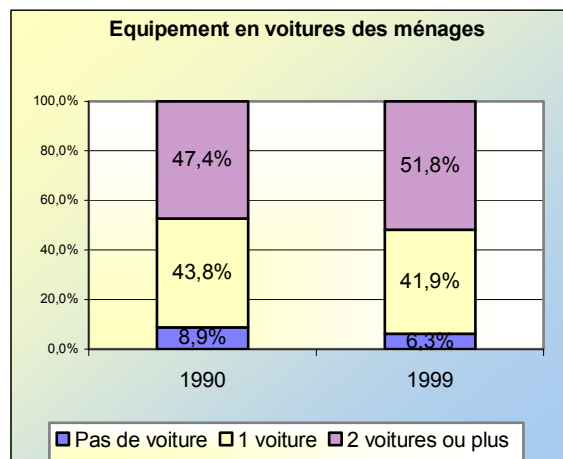
2.2.3- Des ménages avec un niveau d'équipement croissant

La quasi-totalité des ménages possèdent une voiture. Seuls 6,3% d'entre eux n'en possèdent pas. Or, ce chiffre est en constante diminution. A titre de comparaison, dans le département, près de 15% des ménages n'ont pas de voitures soit plus du double.



Parmi les ménages ittevillois, 41,9% possèdent une voiture et 51,8% possèdent deux voitures ou plus. Au total, 93,7% des ménages possèdent une voiture ou plus.

La proportion des ménages possédant deux voitures ou plus a fortement progressé (+4,4 points). Elle reste supérieure à celle du département où les ménages possédant deux voitures ou plus constituent un tiers des effectifs.



Source : Recensement Général de la Population - INSEE

		Pas de voiture	1 voiture	2 voitures ou plus
Itteville	1990	8,9%	43,8%	47,4%
	1999	6,3%	41,9%	51,8%
Canton	1990	9,8%	46,8%	43,4%
	1999	8,0%	42,2%	49,8%
Département	1990	16,7%	52,8%	30,5%
	1999	14,9%	50,6%	34,5%



EN RESUME...

L'EXISTANT

- Itteville compte 5 354 habitants en 1999. C'est la commune la plus peuplée du canton.
- Une ville qui a connu une forte croissance démographique entre 1975 et 1990, croissance qui s'est ralentie depuis.
- La croissance de la population est liée au fort solde migratoire entre 1975 -1990.
- Une commune qui semble attractive auprès des jeunes ménages avec enfants : ils représentent la plus importante proportion de nouveaux arrivants.

LES EVOLUTIONS

RECENTES

- Le rythme de croissance a diminué et se stabilise à environ + 1,50 % / an depuis 1990.
- Ces dernières années ont vu chuter le solde migratoire, entraînant l'absence d'un nouvel apport de population. Désormais, les soldes naturels et migratoires se sont équilibrés et contribuent autant l'un que l'autre à la croissance de la commune.
- Une population dont le vieillissement s'est confirmé sur la dernière période intercensitaire, la part des 40-59 ans augmentant de façon conséquente et ce, au détriment des populations les plus jeunes.
- Une diminution de la taille des ménages (2,79 personnes par ménage) due aux phénomènes de desserrement, de vieillissement des ménages et des nouveaux comportements sociaux (familles monoparentales...).
- Les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) sont majoritaires (47,9%).



LES BESOINS

ET

LES PERSPECTIVES

D'EVOLUTION

- Amorcer le renouvellement de la population : il convient d'impulser ce phénomène, par des projets de développement économique (secteur de la Bâche notamment) et répondre au mieux à la problématique de renouvellement urbain en ce qui concerne l'habitat sur la commune.
- Promouvoir l'attraction de la commune auprès des populations les plus jeunes pour lutter contre l'amorce de vieillissement de la population en diversifiant les types de logements et en maintenant les jeunes sur la commune.
- Un objectif de 7 100 habitants pour 2015 (soit une croissance de 1 à 1,5% par an).



III – DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

III.1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

La croissance du parc de logements

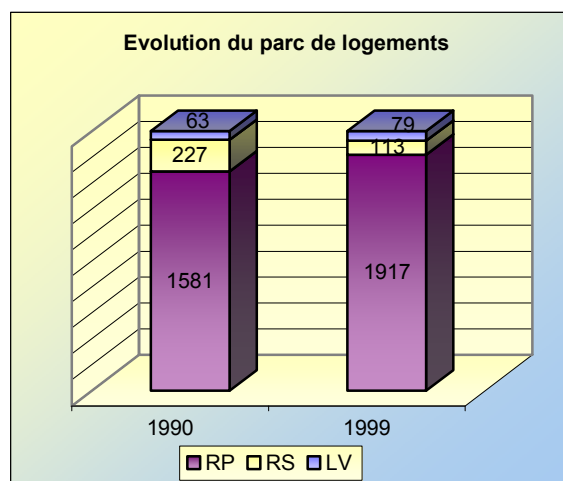
Accompagnant la croissance démographique, le parc total de logements progresse de 12,7% entre 1990 et 1999, passant de 1871 à 2109 logements.

La part des résidences principales augmente de façon plus conséquente : +21,2%. Elle constitue la quasi-totalité des habitations de la commune (90,9%). Dans le canton et le département, ces chiffres sont similaires.

Quant à la part des résidences secondaires, elle décroît fortement (5,4% du parc en 1999 contre 12,1% en 1990) et devient négligeable. Ces chiffres sont similaires à ceux observés dans le canton, le canton en comportant toutefois un peu moins (2,1%).

En outre, la part des logements vacants, stable (3,7%), reste bien inférieure aux chiffres du canton (4,5%) et du département (6,6%).

Toutefois, en valeur absolue, leur nombre augmente puisqu'il n'y avait que 63 logements vacants en 1990 et qu'il y en a 79 en 1999.



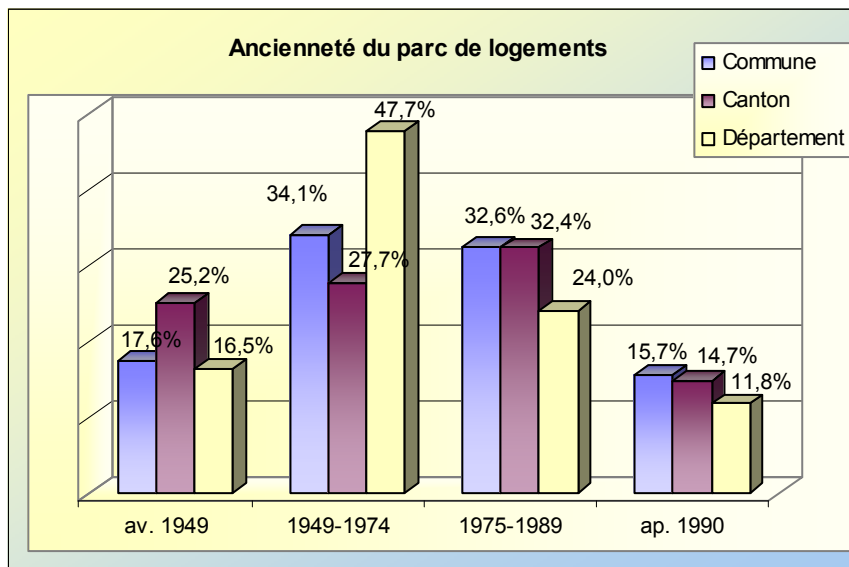
Evolution des catégories de logements

		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Itteville	1990	84,5%	12,1%	3,4%
	1999	90,9%	5,4%	3,7%
Canton	1990	84,0%	11,5%	4,5%
	1999	88,9%	6,6%	4,5%
Département	1990	91,9%	3,2%	4,9%
	1999	91,3%	2,1%	6,6%



III.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

III.2.1 – Des constructions relativement anciennes



D'une manière générale, le parc de logements d'Itteville est relativement ancien.

Il faut savoir que le parc communal a été construit, pour la majorité des logements (51,7%), avant 1975. C'est comparable aux données du canton (52,9%) mais sensiblement moins important que dans l'ensemble de l'Essonne (64,2%)

C'est principalement durant la période des Trente Glorieuses (1949 – 1974) que la majeure partie des logements de la commune ont été construits (34,1%). C'est également le cas dans l'Essonne (47,7%).

A contrario, les logements du canton ont principalement été construits durant la période 1975-1989.

C'est ensuite durant la période 1975-1989 que les constructions ont été les plus importantes, puisqu'elle représente 32,6% du parc.

C'est également durant cette période que sont réalisées le plus grand nombre de constructions dans le canton (32,4%), l'intervalle 1949-1974 ne constituant que 27,7% du parc.

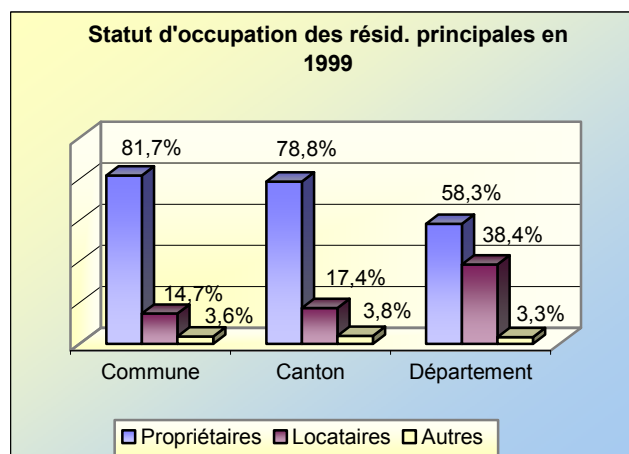
Avant 1949 et après 1990, peu de logements sont réalisées dans la commune. Il convient cependant de noter que la part des logements construits après 1990 (15,7%) sont relativement importants si l'on compare ce chiffre aux réalisations qui ont eu lieu dans le département (15,7%).

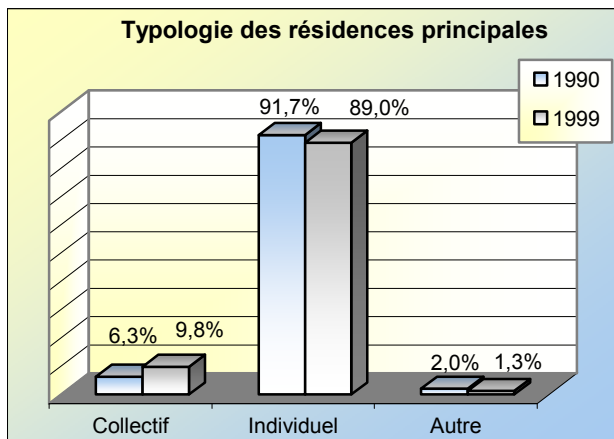
III.2.2 – Le parc des résidences principales

Une forte majorité des logements sont :

- **des résidences principales** (90,9% des logements contre 88,9% dans le canton et 91,3 % dans le département) ...
- **...occupées par des propriétaires** : la majorité des logements sont occupés par des propriétaires (81,7%), le statut de locataire représentant part relativement faible (14,7%).

Ces données sont semblables à celles observées dans le canton et le département, la part des locataires étant toutefois plus importante dans l'ensemble de l'Essonne.





• **...dans des logements individuels :** les logements individuels sont largement majoritaires dans la commune puisqu'ils constituent 89% du parc de résidences principales.

Ces chiffres sont supérieurs à ceux du département où ils représentent la moitié des résidences principales (49,5%).

Les données communales se rapprochent ici des évolutions observées dans le canton où il existe un déséquilibre entre logements individuels et collectifs.

	Collectif	Individuel	Autre
Itteville	9,8%	89,0%	1,3%
Canton	13,9%	84,0%	2,1%
Département	48,2%	49,5%	2,3%

Toutefois, on observe une évolution positive durant la dernière décennie en ce qui concerne les logements collectifs puisque leur proportion passe de 6,3% en 1990 à 9,8% en 1999.

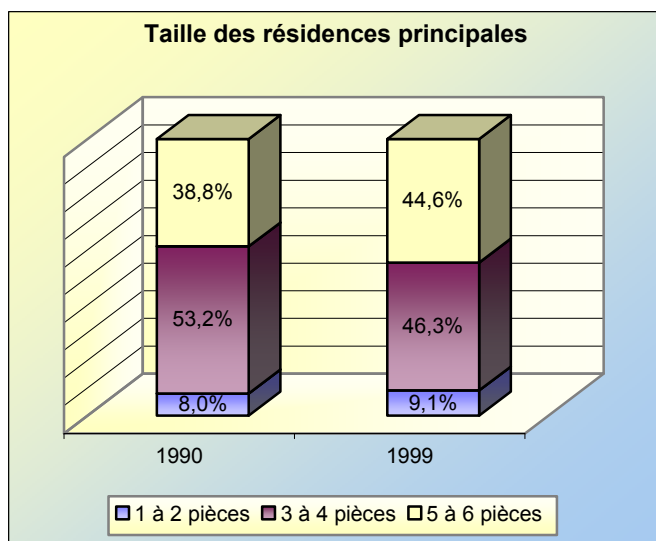
III.2.3 – Des logements de grande taille

Le parc de logements se compose majoritairement de grands logements puisque les 3 à 4 pièces (46,3%) et les plus de 5 pièces (44,6%) représentent la majeure partie des logements.

Toutefois, tandis que la part des 3 à 4 pièces diminue (1/2 des logements en 1990), la part des logements de grande taille est en forte progression.

Le parc de logements de la commune tend vers une augmentation de la taille moyenne des logements.

Ces chiffres sont similaires aux observations faites dans le canton et le département, la progression des logements de grande taille et leur représentation y étant toutefois moins importantes.





Cette surreprésentation de grands logements se fait au détriment des petits logements (une à deux pièces). Ils ne constituent en effet que 9,1% du parc de résidences principales en 1999 alors que le nombre de petits ménages (une à deux personnes) est majoritaire (47,9%).

Leur proportion ne cesse d'augmenter mais reste faible en comparaison des données observées dans le département (17,2%).

Comparaison de la taille des logements

		1 à 2 pièces	3 à 4 pièces	5 pièces et plus
Itteville	1990	8,0%	53,2%	38,8%
	1999	9,1%	46,3%	44,6%
Canton	1990	9,6%	49,6%	40,8%
	1999	10,8%	43,6%	45,6%
Département	1990	16,0%	56,2%	27,7%
	1999	17,2%	51,9%	30,8%

III.2.4 – Les logements sociaux

A Itteville, on recense 149 logements sociaux ce qui correspond à 7,8% du parc de résidences principales. (77 pour la ZAC de la Garenne et 72 pour la cité des Horizons).

La commune située hors agglomération de plus de 50 000 habitants n'est pas soumise à la production de 20% de logements sociaux et n'a pas de programme local d'habitat (PLH). Cependant dans le cadre de la loi SRU, elle doit veiller à la mixité sociale et à la diversité de l'habitat. Ainsi, notamment afin de conserver sa population jeune (28,2 % de moins de 20 ans en 1999), la commune devrait tenir compte, en amont des futurs projets, de la notion de proportion entre logements en accession et locatif (objectif souligné dans le cadre du SIEP du Val d'Essonne) pour une meilleure adéquation des modes d'habitat aux besoins prévisibles.

III.2.5 – Le niveau de confort

Le confort des logements :

Aujourd'hui, il n'existe plus que 17 logements dans la commune qui ne disposent pas des éléments de confort (ni baignoire, ni douche) ce qui correspond à 0,8% du parc de résidences principales contre 2,6% en 1990.

		WC dans le logement	baignoire ou douche	chauffage central
Itteville	1990	97,6%	97,4%	89,4%
	1999	97,4%	99,2%	88,2%
Canton	1990	96,4%	96,6%	87,8%
	1999	97,8%	99,0%	86,9%
Département	1990	89,4%	89,9%	86,7%
	1999	89,3%	90,6%	87,0%

Les logements sans confort ou à confort moyen (c'est à dire autres que ceux ayant baignoire ou douche et WC à l'intérieur du logement) tendent à disparaître entre 1990 et 1999 puisque pratiquement tous les logements (99,2%) possèdent ces éléments de confort en 1999.

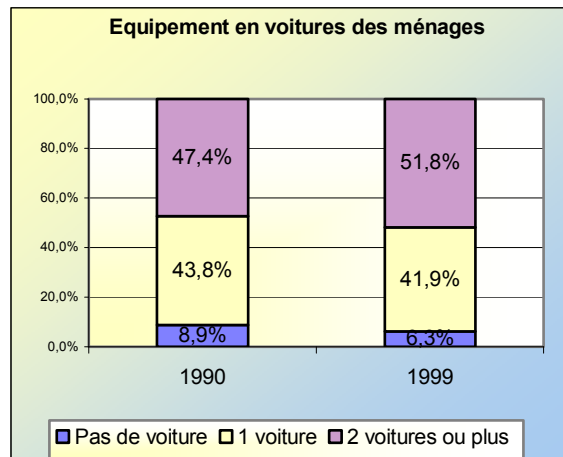


Le niveau d'équipement des ménages :

La quasi-totalité des ménages possèdent une voiture. Seuls 6,3% d'entre eux n'en possèdent pas. Or, ce chiffre est en constante diminution. A titre de comparaison, dans le département, près de 15% des ménages n'ont pas de voitures soit plus du double.

Parmi les ménages ittevillois, 41,9% possèdent une voiture et 51,8% possèdent deux voitures ou plus. Au total, 93,7% des ménages possèdent une voiture ou plus.

La proportion des ménages possédant deux voitures ou plus a fortement progressé (+4,4 points). Elle reste supérieure à celle du département où les ménages possédant deux voitures ou plus constituent un tiers des effectifs.



		Pas de voiture	1 voiture	2 voitures ou plus
Itteville	1990	8,9%	43,8%	47,4%
	1999	6,3%	41,9%	51,8%
Canton	1990	9,8%	46,8%	43,4%
	1999	8,0%	42,2%	49,8%
Département	1990	16,7%	52,8%	30,5%
	1999	14,9%	50,6%	34,5%

3.3 – BESOINS EN LOGEMENTS ET PERSPECTIVES D' EVOLUTION

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

- **Le point mort** représente les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents liés au desserrement et changements de structures familiales.
- **Les besoins issus de la croissance démographique** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique
- **La diversité de l'habitat** : ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leurs financements (social, locatif ou individuel).



3.3.1. – Le calcul du point mort

Le calcul théorique du point mort permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Ce calcul n'est valable que dans les conditions d'un maintien de la population. C'est-à-dire qu'on évalue la consommation de logements par une population hors arrivée massive de population. Les taux de migration sont totalement occultés.

La valeur de ce calcul réside dans l'évaluation des besoins propres d'une population en logements, hors phénomènes démographiques perturbateurs.

Il se compose de l'analyse du desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements, et de l'évolution du nombre des résidences secondaires et des logements vacants :

- **Le desserrement :**

La construction de logements doit être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de "desserrement" ; elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : la progression des divorces et des séparations, l'augmentation du nombre de personnes célibataires, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes, etc.

Le phénomène de desserrement implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux comporte de moins en moins de personnes.

$$[(Population\ résidente\ en\ 1990) / (Nombre\ de\ personnes\ par\ logement\ en\ 1999)] - [(Population\ résidente\ en\ 1990) / (Nombre\ de\ personnes\ par\ logement\ en\ 1990)]$$

- **Le renouvellement :**

La construction de logements nouveaux n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc total de logements.

Parallèlement à la construction de ces logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...).

Ceci correspond au phénomène de "renouvellement" du parc de logements. Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

$$(logements\ construits\ entre\ 1990\ et\ 1999) - [(Parc\ total\ de\ logements\ en\ 1999) / (Parc\ total\ de\ logements\ en\ 1990)]$$

- **Les résidences secondaires :**

Cette consommation de logements est liée aux résidences secondaires : elle est la différence entre les résidences secondaires de 1999 et celles de 1990 :

$$\mathbf{Résidences\ Secondaires\ 1999 - Résidences\ Secondaires\ 1990}$$



- **Les logements vacants :**

Cette consommation de logements est liée aux logements vacants : elle est la différence entre les logements vacants de 1999 et ceux de 1990.

Logements Vacants 1999 - Logements Vacants 1990

3.3. 2. – Le calcul théorique du point mort entre 1990 et 1999

Du fait des différents phénomènes qui composent le Point Mort, **entre 1990 et 1999**, 85 logements étaient nécessaires pour maintenir une population de 4 675 habitants (population sans double compte observée en 1990) :

- Desserrement : 90 logements : on assiste à un desserrement relativement fort entre 1990 et 1999, les évolutions des caractéristiques des ménages ont conduit à une augmentation des besoins de 90 logements.
- Renouvellement : 93
- Résidences secondaires : -114
- Logements vacants : 16



POINT MORT 1999

DESSERREMENT THEORIQUE 1999

Population résidente en 1990	4675
Nombre de personnes par logement en 1999	2,8
Population résidente en 1990	4675
Nombre de personnes par logement en 1990	2,96
Desserrement	90 logements

RENOUVELLEMENT CONSTATE 1999

Logements construits entre 1990 et 1999	331
Parc total de logements en 1999	2095
Parc total de logements en 1990	1867
Renouvellement	93 logements

EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES 1999

Résidences secondaires (RS + LO) en 1999	113
Résidences secondaires (RS + LO) en 1990	227
Résidences secondaires	-114 logements

EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS 1999

Logements vacants 1999	79
Logements vacants 1990	63
Logements vacants	16 logements

RECAPITULATIF POINT MORT 1999

Desserrement	90
Renouvellement	93
Résidences secondaires	-114
Logements vacants	16
	85 Logements

Rappel : ce sont 331 logements qui ont été construits entre 1990 et 1999

Entre 1990 et 1999, il fallait construire au moins 85 logements pour répondre aux besoins de la population de 1990 (4 685 hab.) : $(90 + 93 - 114 + 16) = 85$



3.3. 3. – Les besoins en matière de logements d'ici l'an 2015

Rappel : Ce calcul est théorique et n'est valable que dans les conditions d'un maintien de la population. C'est-à-dire qu'on évalue la consommation de logements par une population hors arrivée massive. Les taux de migration sont totalement occultés.

La valeur de ce calcul réside dans l'évaluation des besoins propres d'une population en logements hors phénomènes démographiques perturbateurs.

a) Le phénomène de desserrement d'ici à 2015 :

A l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse (progression des divorces et des séparations ; augmentation du nombre de personnes célibataires ; augmentation du nombre de familles monoparentales ; vieillissement de la population ; décohabitation des jeunes, etc.). L'hypothèse pour les années à venir est donc une poursuite du phénomène de desserrement observé entre 1990 et 1999. Cependant, on considèrera que la tendance de la diminution de la taille moyenne des ménages va s'atténuer. Ainsi, de 3 et 2,96 personnes par ménages en 1982 et 1990 on passe à 2,8 en 1999, l'hypothèse en 2015 sera de 2,7.

La construction de logements doit être suffisante pour assumer ces nouveaux modes de comportements sociaux et un nombre supplémentaire de résidences principales est en effet nécessaire pour faire face à l'augmentation des ménages dont la taille diminue régulièrement. Le calcul établit ici un seuil qui **devrait atteindre 71 logements**. (Ce phénomène représentait 90 logements entre 1990 et 1999).

b) Une prévision du phénomène de renouvellement d'ici à 2015 :

Parallèlement à la construction de logements nouveaux, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). L'hypothèse pour les années à venir est une poursuite du phénomène de renouvellement observé entre 1990 et 1999. Cependant, on considèrera que la tendance va également s'atténuer du fait essentiellement de l'âge relativement récent du parc de logement et des faibles possibilités de mutations du tissu bâti existant. (taux de variation annuel observé entre 1990 et 1999 : 0,50 ; hypothèse entre 1999 et 2015 : 0,20).

Le calcul établit ici un seuil qui **devrait atteindre 63 logements**. (Ce phénomène représentait 93 logements entre 1990 et 1999).

c) La diminution du nombre des résidences secondaires :

Cette consommation de logements est liée à l'évolution du nombre de résidences secondaires qui poursuit une diminution d'ici à 2015. Le calcul établit ici un seuil qui **devrait atteindre - 63 logements**. (Ce phénomène représentait - 114 logements entre 1990 et 1999). L'hypothèse pour les années à venir est la poursuite du phénomène avec un taux de variation annuel qui atteindra -0,20% entre 1999 et 2015. Ce taux représentait - 0,58% entre 1990 et 1999.



d) Une diminution du nombre de logements vacants :

Cette consommation de logements est liée à l'évolution du nombre de logements vacants qui va s'inverser d'ici à 2015 du fait de la forte pression urbaine observée actuellement. Le calcul établit donc ici un seuil qui **devrait atteindre -25 logements**. (Ce phénomène représentait +16 logements entre 1990 et 1999). En effet, en considérant le taux de variation annuel de +0,08% observé entre 1990 et 1999, l'hypothèse d'évolution entre 1999 et 2015 devrait être de l'ordre de -0,08%.

RECAPITULATIF POINT MORT 1999 - 2015	
Desserrement	
(population résidente 1999 / nombre de personnes par logement en 2015) - (population résidente 1999 / nombre de personnes par logement en 1999)	71
Renouvellement	
Nombre total de logements 1999 x Taux de croissance annuel (1999 - 2015)	63
Résidences secondaires	
Nombre total de logements 1999 x Taux de croissance annuel des Résidences Secondaires (1999 - 2015)	- 63
Logements vacants	
Nombre total de logements 1999 x Taux de croissance annuel des Logements Vacants (1999 - 2015)	- 25
45 Logements nécessaires	

Source : Recensement Général de la Population 1999, INSEE.

3.3.4. Les besoins engendrés par les populations nouvelles

Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de maintenir son dynamisme, il convient de prévoir des zones d'extension ou secteurs de renouvellement et de densification pour l'implantation de constructions neuves pouvant accueillir des populations nouvelles et plus particulièrement des jeunes ménages avec enfants.

Rappel population en 1999 : 5 354 habitants

Perspective population 2015 : environ 7 100 habitants.

Les taux annuels de croissance durant les dernières périodes de croissance varient de 4,28% entre 1975 et 1982, à 4,10% entre 1982 et 1990 et à 1,59% entre 1990 et 1999.

En prenant en compte un taux de 1,5 % pour les 15 prochaines années, l'estimation de population supplémentaire aboutit à une croissance de 1 550 à 1 750 habitants.



Cette augmentation de population peut se décomposer en :

- une part liée au **solde naturel positif** impliquant un surcroît de naissances par rapport aux décès :

soit 388 à 437 enfants sur les 15 prochaines années.



Ces habitants supplémentaires n'engendrent pas de besoins de nouveaux logements.

- Une part liée au **solde migratoire avec l'arrivée de populations nouvelles** : +1,5 à 1,6% / an

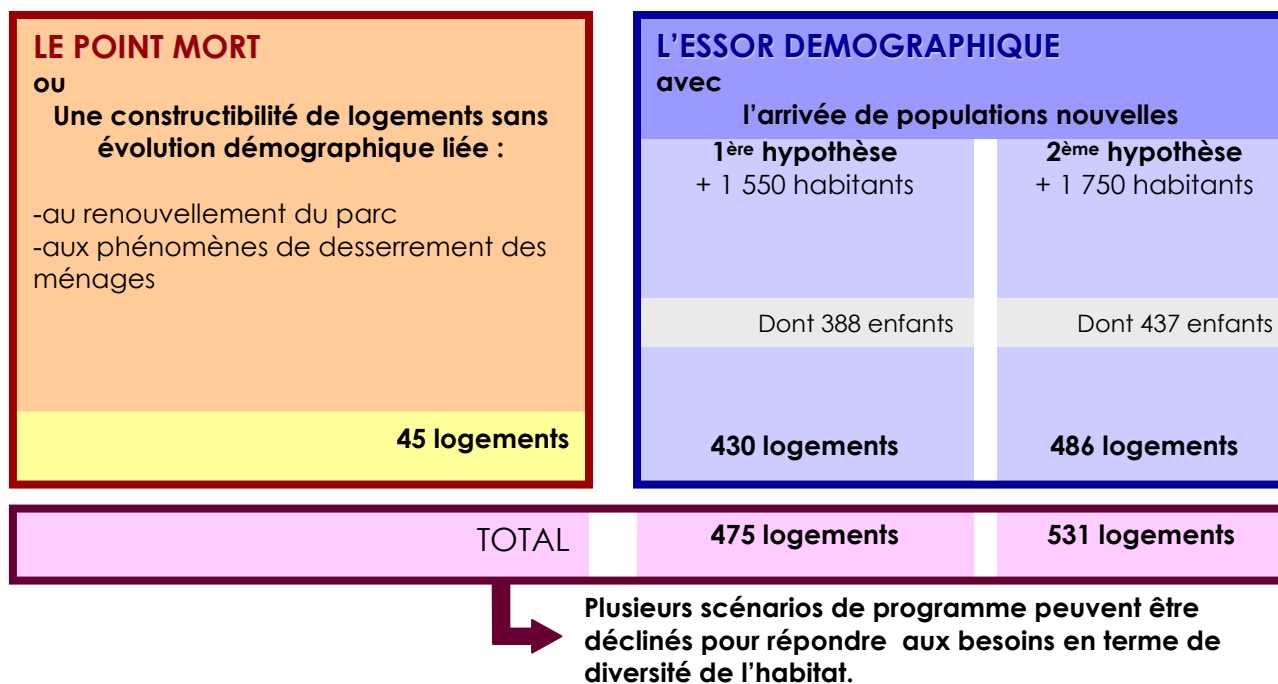
soit 1 162 à 1 313 nouveaux habitants sur 15 ans.



Ces habitants engendrent des besoins de constructions nouvelles.

En appliquant un nombre moyen d'occupants par logements de 2,7 (poursuite du phénomène de réduction de la taille des ménages), l'équivalent logement se situe dans une fourchette de **430 à 486 logements** sur 15 ans.

3.3.5. Synthèse des besoins quantitatifs



Cela représente une moyenne de 30 permis de construire/an, et correspond aux évolutions des dernières années.



Prise en compte des permis de construire depuis 1999 soit :

- 30 logements en 1999 (dont 28 sur la ZAC)
- 21 logements en 2000 (dont 49 sur la ZAC)
- 19 logements en 2001 (dont 2 sur la ZAC)
- 23 logements en 2002 (dont 11 sur la ZAC)
- 11 logements en 2003 (dont 40 sur la ZAC)
- 7 logements en 2004 (dont 3 sur la ZAC)

De plus, les secteurs recensés permettant de répondre à la réalisation de ces 475 à 531 logements d'ici 2015 sont les suivants :

ZAC de la Garenne : 46 logements (dont 24 lots libres).
Les 4 Arpents et route de Saint-Vrain : 62 logements.
Les Hentes : environ 30 logements.
Les Murs : environ 22 logements.
Aubin : environ 5 logements.
La Butte : environ 20 logements.
Chemin de Bouray : environ 7 logements.
Les Prés Picard : environ 8 logements.
Avenue de la Gare : 2 logements.
Avenue du Château : environ 8 logements.
Avenue de la Juine : environ 3 logements.
Avenue des Fleurs : environ 6 logements.
Avenue des Châtaigniers : 1 logement.
Avenue de Ballancourt : 2 logements.
Avenue des Anciens Combattants : 3 logements.
Avenue du Midi : 3 logements.
Avenue de la Sablière : environ 8 logements.
Avenue Foch : environ 4 logements.
Avenue des Tilleuls : 3 logements.
Avenue de la Brière : environ 9 logements.
Avenue Mozart : environ 9 logements.
Avenue Paul Verlaine : environ 4 logements.
Avenue Michel Ange : environ 9 logements.
Rue du Général Leclerc : environ 6 logements.
Avenue Clemenceau : 1 logement.
Route de Bouray : environ 10 logements.
Rue Charles Franck : environ 6 logements.
Chemin des Groseilliers : environ 6 logements.
Rue Saint Gombert : environ 10 logements.
Rue de la Croix Boissée : environ 6 logements.
Route de Saint-Vrain : environ 7 logements.
Porte de Bouray : 2 logements.
Rue des Faubourgs : environ 8 logements.
Rue Jean Jaurès : environ 6 logements.
Rue Saint Germain : environ 6 logements.
Rue des Francs Bourgeois : environ 5 logements.
Chemin de la Longue Raie : 2 logements.

Soit environ 355 logements

3.3. 6. – Les besoins en terme de diversité de l'habitat

La préoccupation de renouvellement et de rajeunissement de la population doit se traduire par une nécessité d'augmentation de l'offre de construction d'une part, et de diversification des types de logements au niveau de leur typologie (collectif ou individuel), de leur taille (du 2 pièces au 6 pièces et plus) et de leur financement (locatif, individuel ou logement aidé).



EN RESUME...

L'EXISTANT

- Le nombre de logements augmente régulièrement, suivant la croissance démographique.
- Un parc de résidences principales (90,9% du parc de logements) monotypé, majoritairement constitué par un habitat individuel (89%) occupé par leurs propriétaires (81,7%).
- Des logements de taille moyenne (3 à 4 pièces) majoritaires (46,3%) et des logements de grande taille très présents (44,6% de plus de 5 pièces). Les petits logements (1 ou 2 pièces) sont peu représentés.
- Un parc de logements relativement ancien puisque plus de la moitié ont été construits avant 1975 mais disposant du confort nécessaire.

LES EVOLUTIONS

RECENTES

- Il convient de noter l'accroissement entre 1990 et 1999 du parc de logements collectifs qui reste toutefois faible.
- L'augmentation de la taille moyenne des logements alors que le nombre moyen de personnes par ménages diminue (2,79 personnes).
- Un renouvellement récent du parc plus élevé que la moyenne départementale.

LES PERSPECTIVES

D'EVOLUTION

- Réalisation d'environ 475 à 530 logements d'ici 2015 pour permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants.
- Une nécessité d'attirer de jeunes ménages pour renouveler la population et la rajeunir.
- Une nécessité de renouveler le parc afin de le mettre en cohérence avec l'évolution de la taille des ménages.



IV – LA STRUCTURE ECONOMIQUE D'ITTEVILLE

IV.1 – LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES

IV.1.1 – La population active

Evolution de la population active

	1982	1990	1999
Itteville	1684	2381	2771
Canton	6696	9356	10967
Zone d'emploi	197912	227000	230535
Département	482984	543662	561089

Accroissement de la population active

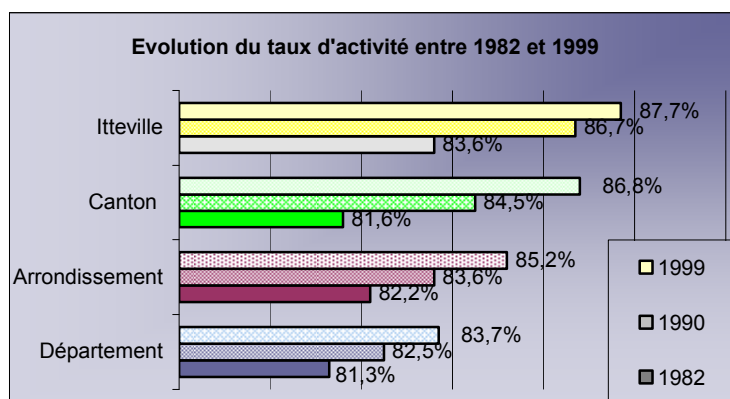
	1982 - 1990	1990 - 1999
Itteville	41,4%	16,4%
Canton	39,7%	17,2%
Zone d'emploi	14,7%	1,6%
Département	12,6%	3,2%

La population active d'Itteville est passée de 1684 personnes en 1982 à 2771 en 1999 ce qui correspond à une progression de 64,6 % en vingt ans.

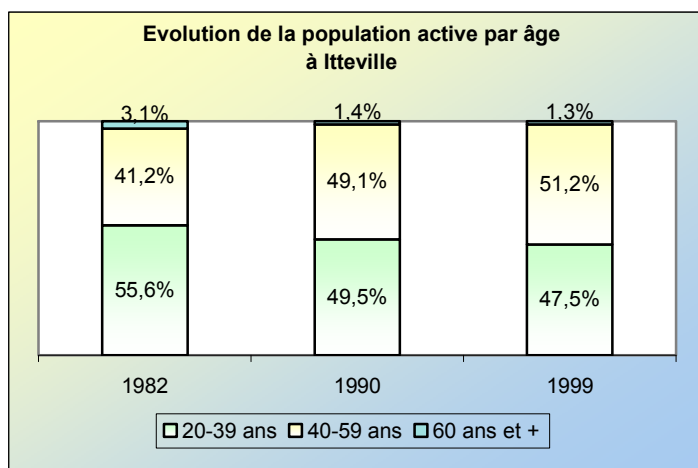
Cependant, cette croissance ne s'est pas effectuée de manière homogène puisqu'elle a été très importante entre 1982 et 1990 (41,4%) puis modérée entre 1990 et 1999 (16,4%).

Cette évolution, semblable à celle observée dans le canton, est beaucoup plus importante que dans l'ensemble du département et de la zone d'emploi d'Evry (+16,5% en moyenne sur l'ensemble de la période).

Parallèlement, le taux d'activité (population active/population totale) ne cesse de progresser, à tous les échelons administratifs. Il représente 51,2% en 1999 pour Itteville contre 49,6% pour le département.



Toutefois, la progression est beaucoup plus importante à Itteville et dans l'ensemble du canton où 87% de la population en âge de travailler (20-59 ans) est active ce qui est supérieur aux observations effectuées dans le département (83,7%).



On observe une amorce de vieillissement de la population active au cours de la dernière décennie.

Cela se traduit par un accroissement de la tranche d'âges des 40-59 ans qui concentre désormais plus de la moitié des actifs contre respectivement 41,2% en 1982 et 49,1% en 1990.

Cela se fait au détriment des classes d'âges les plus jeunes qui constituent moins de la moitié des actifs (47,5%) en 1999.

Le phénomène d'inversion des rapports entre classes d'âges, qui a débuté entre 1982-1990, s'accroît. Désormais, les actifs de moins de 40 ans sont minoritaires, la population active étant majoritairement âgée.

Parallèlement, la part des plus de soixante ans diminue.

Le vieillissement de la population active ittevilloise est relativement avancé lorsqu'on observe les évolutions départementales. Dans cet échelon administratif, les deux tranches d'âges (20-39 ans et 40-59 ans) s'équilibrent et ont une proportion équivalente, les 20-39 ans étant toutefois encore en nombre légèrement supérieur.

Population active par âge en 1999

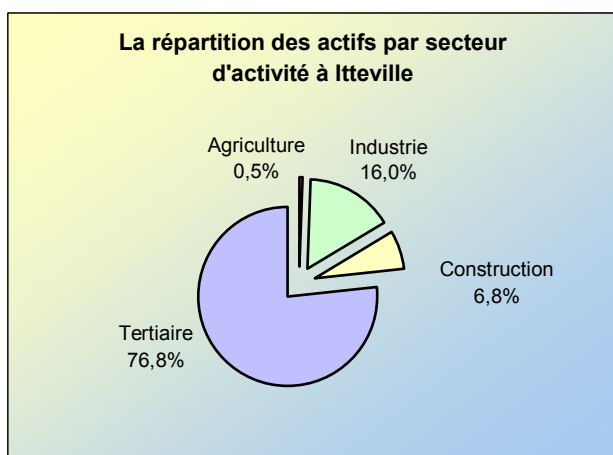
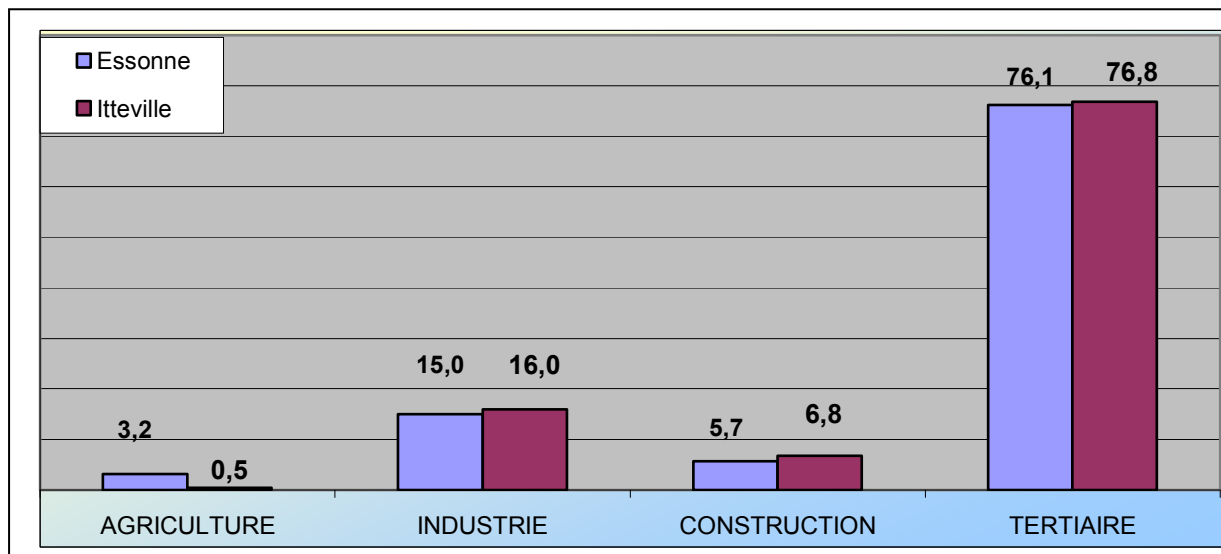
	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
Itteville	47,5%	51,2%	1,3%
Canton	45,8%	52,7%	1,5%
Arrondissement	47,6%	50,6%	1,8%
Département	50,7%	49,3%	0,0%

IV.1.2 – Les secteurs d'activités des actifs résidant à Itteville

Evolution de la répartition des actifs par secteur d'activité

		Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Itteville	1990	1,9%	19,5%	7,4%	71,2%
	1999	0,5%	16,0%	6,8%	76,8%
Essonne	1990	0,9%	17,4%	6,8%	74,9%
	1999	0,2%	13,3%	3,4%	83,1%

A Itteville, comme dans l'Essonne, l'évolution de la répartition des actifs par secteur d'activité laisse apparaître une forte progression du secteur tertiaire qui se fait au détriment du secteur industriel. On assiste donc à une tertiarisation des emplois des ittevillois.



A Itteville, la répartition des actifs par secteur d'activité fait apparaître une sur représentation du secteur tertiaire qui occupe les trois-quarts de la population active.

L'industrie, second secteur d'activité représenté ne regroupe que 16% des actifs, loin derrière le secteur tertiaire.

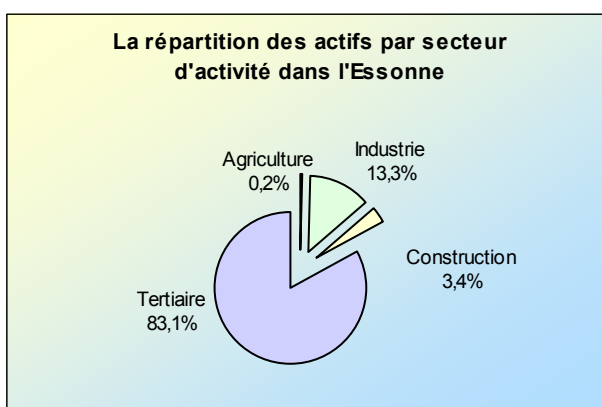
Enfin, les secteurs de la construction (6,8%) et de l'agriculture (0,5%) sont peu importants puisqu'ils rassemblent, tous deux confondus, à peine un dixième des actifs.

La répartition par secteur d'activité dans l'Essonne suit les grandes tendances observées dans la commune mais avec certains écarts.

Ainsi, la prédominance du secteur tertiaire est encore plus flagrante dans le département (83,1%).

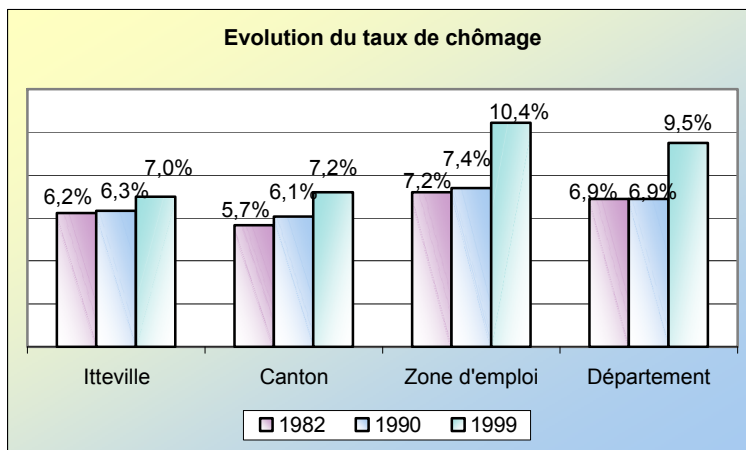
Quant au secteur de l'industrie, il subsiste dans des proportions moins importantes (13,3%), de même que la construction (3,4%).

Enfin, l'agriculture est une catégorie quasi-inexistante (0,2%).





IV.1.3 - Le chômage



Le taux de chômage d'Itteville évolue de façon positive. Il enregistre une croissance de 0,8 point au cours de la dernière décennie, passant de 6,2% en 1990 à 7% en 1999.

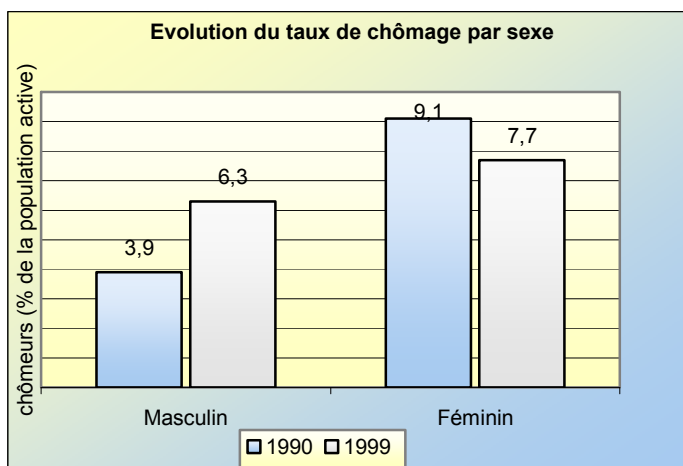
Ce taux reste toutefois inférieur à celui de la zone d'emploi d'Evry (10,4% en 1999), de même que la moyenne essonnoise (9,5% en 1999).

Or, si sa progression en valeur relative au cours des vingt dernières années a été moins importante que dans ces échelons administratifs, il n'en va pas de même lorsqu'on observe l'accroissement du nombre de chômeurs en valeur absolue.

Le nombre de chômeurs augmente de 84,8% entre 1982-1999 dans la commune, ce chiffre atteignant des taux de 106,8% dans le canton et 102,4% pour la zone d'emploi. Cependant, il est de 59,8% pour le département.

Accroissement du nombre de chômeurs

	1982-1990	1990-1999	1982-1999
Commune	43,8%	28,5%	84,8%
Canton	49,5%	38,4%	106,8%
Zone d'emploi	33,0%	52,2%	102,4%
Département	12,2%	42,4%	59,8%

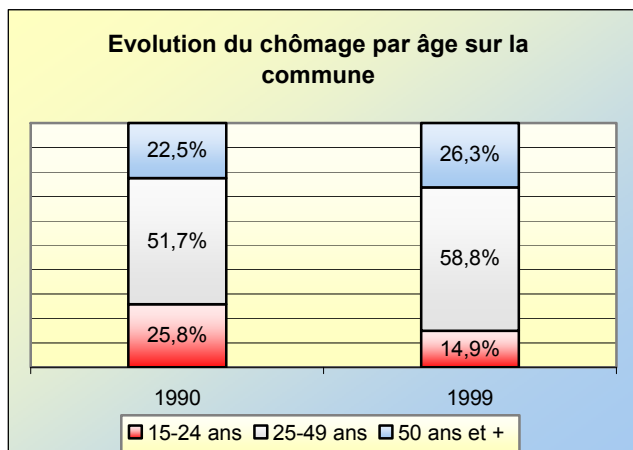


Cette évolution du chômage est liée à la forte progression du taux de chômage masculin.

En effet, en 1990, le taux de chômage féminin, de 9,1%, était bien supérieur à celui des hommes, de 3,9%.

Cependant, au cours de la dernière décennie, ces différences se sont nivelées. En 1999, le taux de chômage masculin était de 6,3% et le taux de chômage féminin de 7,7%.

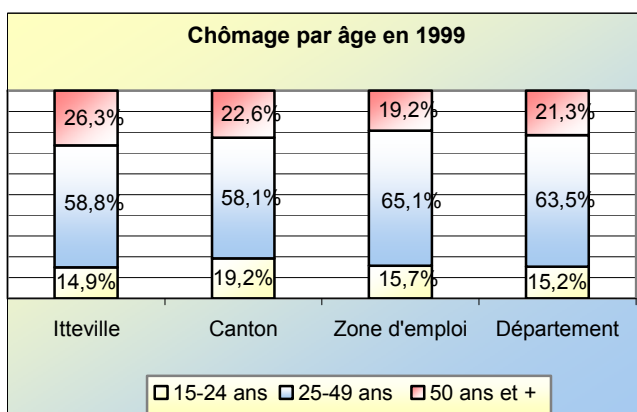
Alors que le nombre de sans emplois femmes diminuait de manière conséquente, le nombre de chômeurs hommes connaissait une forte progression.



Lorsqu'on s'intéresse à la structure par âges des chômeurs, on s'aperçoit que c'est la tranche d'âges des 25-49 ans qui concentre 3/5 des chômeurs (58,8%). En 1990, ils constituaient déjà la majorité des chômeurs (51,7%) mais dans des proportions moindres.

A contrario, les jeunes (15-24 ans) sont de moins en moins touchés par le chômage (leur part dans les chômeurs a été divisée par deux).

Quant aux 50 ans et plus, leur proportion augmente sensiblement, ils représentent 1/4 des chômeurs.



Ces chiffres sont comparables à ceux du canton et du département bien que la part des plus de 50 ans concernés par le chômage soit un peu plus importante dans la commune.

Parallèlement, le chômage des jeunes est sensiblement plus faible dans la commune par rapport aux échelons administratifs supérieurs.

Il en va de même pour la tranche d'âge des 25-49 ans.

Durée du chômage selon l'âge

	Chômeurs de moins d'un an			Chômeurs de plus d'un an		
	15-24 ans	25-49 ans	50 ans ou plus	15-24 ans	25-49 ans	50 ans ou plus
Commune	10,3%	23,7%	6,2%	4,6%	34,0%	18,0%
Canton	14,6%	27,2%	7,4%	4,3%	29,6%	13,9%
Essonne	11,1%	31,0%	6,2%	4,3%	32,7%	14,6%

Lorsqu'on s'intéresse à la durée du chômage selon l'âge, on s'aperçoit qu'il est majoritairement de longue durée dans la commune (56,7%).

Dans l'ensemble de l'Essonne, la part des chômeurs de courte et de longue durée est équivalente tandis que le chômage de courte durée (moins d'un an) prédomine dans le canton.

Dans tous les cas, les tranches d'âges les plus touchées sont les 25-49 ans à tous les échelons administratifs et quelle que soit la durée du chômage.

A Itteville, il convient enfin de noter la sous représentation des 15-24 ans dans la proportion des chômeurs de moins d'un an ainsi que la sur représentation des 50 ans ou plus dans la part des chômeurs de plus d'un an.



IV.2 – CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES ET MOBILITE

IV.2.1 – Les catégories socio-professionnelles

		Agriculteurs exploitants	artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Commune	1990	1,0%	6,6%	14,4%	28,7%	27,7%	21,6%
	1999	0,0%	5,7%	16,3%	31,0%	27,2%	19,8%
Département	1990	0,4%	5,2%	16,4%	24,3%	30,9%	22,8%
	1999	0,3%	4,7%	18,3%	28,3%	30,3%	18,1%

L'analyse des catégories socio-professionnelles présentes à Itteville fait ressortir :

- Une dominante de professions intermédiaires (1/3 des actifs) et d'employés (27,2%), représentés dans des proportions similaires à celles du département ;
- Une part importante d'ouvriers (1/5 des actifs), leur part étant toutefois en diminution ;
- Une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures, leurs effectifs étant en progression constante ;
- Une faible proportion d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises, semblable à la moyenne départementale ;
- Il convient de noter l'absence d'agriculteurs exploitants, leur représentation étant faible dans l'ensemble du département.



IV.2.2 - Les déplacements domicile-travail

En terme de migrations alternantes (les déplacements des actifs de leur domicile vers leur lieu de travail), les flux entrant dans la commune et ceux en sortant sont totalement disproportionnés. Tandis que 504 personnes entrent à Itteville pour y travailler (504 emplois), 2571 en sortent. Cela démontre le caractère résidentiel de la commune, le nombre d'actifs résidents étant beaucoup plus important que le nombre d'emplois proposés (taux d'emploi de 0,18). Les flux se font sur des distances assez courtes, l'Essonne constituant en quasi-totalité le bassin d'emplois et de résidences de la majeure partie des actifs.

Actifs allant d'Itteville vers...	
Essonne dont...	70,4%
Itteville	9,9%
Evry	7,0%
Corbeil-Essonnes	4,4%
Brétigny-sur-Orge	3,9%
Paris	11,4%
Val-de-Marne	7,4%
Reste de l'Ile-de-France	9,6%
Province	1,2%

Actifs allant de ... vers Itteville	
Essonne dont...	92,5%
Itteville	50,4%
Ballancourt-sur-Essonne	3,2%
Mennecy	3,2%
Saint-Vrain	2,6%
Seine-et-Marne	3,0%
Reste de l'Ile-de-France	6,1%
Province	1,4%

Sur les 2577 actifs occupés que compte Itteville, 254 d'entre eux travaillent dans la commune, soit 10% contre 20% en moyenne dans les communes de l'Essonne (en 1990, 15% des actifs travaillaient à Itteville).

Cette situation est à rapprocher du fait que la commune constitue un secteur résidentiel et dispose donc de peu d'emplois sur son territoire. Autrement, les distances des trajets sont assez courtes.

La très grande majorité (70,4%) travaille dans l'Essonne, en particulier vers les pôles urbains proches : Evry, Corbeil-Essonnes, Brétigny-sur-Orge...

Paris et le Val-de-Marne, proches et facilement accessibles, constituent ensuite les bassins d'emplois secondaires.

Quant aux 504 emplois que compte Itteville, ils sont quasi totalement occupés par des Essonniens (92,5%) et la moitié est occupée par des ittevillois (50,4% des emplois).

Les autres proviennent principalement des communes limitrophes (Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy, Saint-Vrain...).

Les résidents d'autres départements qui viennent travailler à Itteville sont en nombre infimes.

Les distances de trajet sont donc, en règle générale, assez courtes.



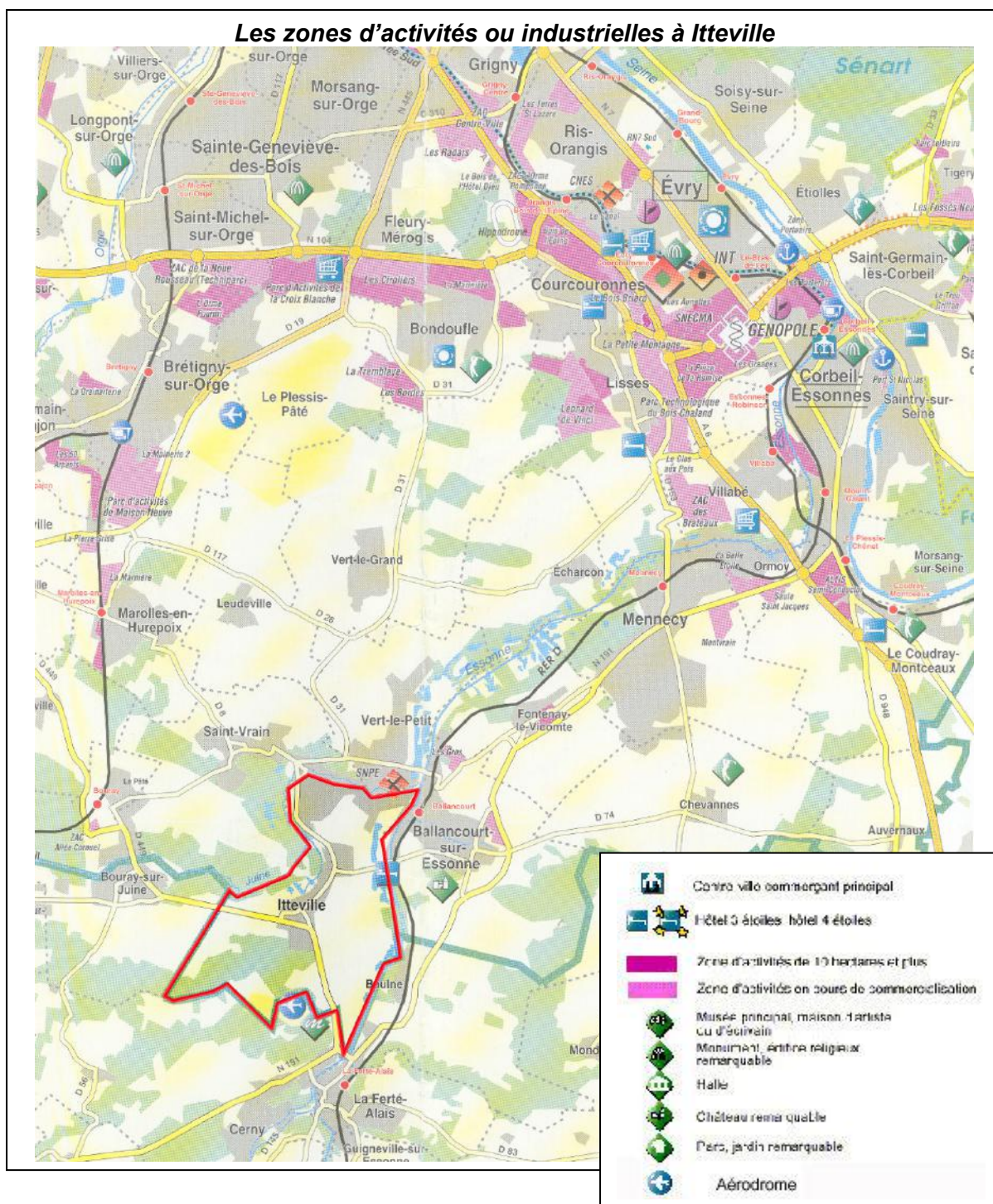
IV.3 – DESCRIPTION DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE

Avec 504 emplois et 67 entreprises sur son territoire, Itteville apparaît comme une commune résidentielle dans ce secteur, situé au centre du département de l'Essonne. Le tissu économique de la commune présente un faible dynamisme.

IV.3.1 – Description des activités à Itteville

Itteville comptait 504 emplois en 1999 (MIRABELLE) et 2771 actifs. Le taux d'emploi (nombre d'emplois présents dans la commune/population active totale de la commune) est donc très faible puisqu'il est de 0,18 dans la commune et de 0,77 en Essonne.

Toutefois, le nombre d'emplois dans la commune a fortement augmenté puisqu'il n'existait que 180 emplois en 1995 (+ 64% entre 1995 et 1999). Ce chiffre reste pourtant inférieur aux besoins de la population locale et très inférieur, en terme de taux d'emploi, à la moyenne départementale.





En 2003, selon les données de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne, 67 entreprises sont implantées à Itteville.

Leurs effectifs se répartissent de la manière suivante :

Répartition des effectifs des entreprises

	Nombre d'entreprises en 1999	Proportion
Moins de 5 salariés	56	83,6%
Entre 5 et 10 salariés	7	10,4%
Entre 10 et 20 salariés	3	4,5%
Entre 20 et 50 salariés	1	1,5%
TOTAL	67	100,0%

Source : CCI Essonne

Il s'agit essentiellement d'un tissu économique constitué de petites entreprises (plus de 4/5 des entreprises présentes ont moins de cinq salariés). La plus grande entreprise de la commune, spécialisée dans la construction de bâtiments divers, compte trente salariés.

IV.3.2 – Les activités économiques

Les activités économiques d'Itteville sont localisées sur l'ensemble du territoire communal.

Les commerces se développent essentiellement en centre ville (place Charles de Gaulle) et au Domaine de l'Epine (plus précisément au rond-point).

Au classement du communoscope (détail des équipements des communes, INSEE), la commune est notée 21 A, ce qui signifie que sur une liste de 36 équipements courants, elle en a 21. La lettre A signifie qu'elle possède un niveau d'équipement maximal puisqu'elle dispose simultanément :

- d'une part, soit d'un supermarché ou d'un hypermarché, soit à défaut, à la fois d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'une charcuterie, d'un magasin d'alimentation générale ou d'une supérette et d'un magasin de droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface alimentaire.
- Et d'autre part, d'un café ou d'un restaurant, d'un point de vente de quotidiens, d'un bureau de tabac et d'un bureau de poste ou d'une agence postale.

D'autres entreprises se répartissent également dans le centre ville et le Domaine de l'Epine. C'est notamment le cas des activités libérales qu'elles soient à vocation artisanale ou liées à la santé (médecine générale, dentaire, pharmacie...).

Par ailleurs, on retrouve des entreprises dans la zone d'activités de la Bâche et le long du Saussay. Enfin, il convient de mentionner ici le Bouchet, centre d'études et industriel situé au nord du territoire communal. Les données propres à ce site ne figurent pas dans les chiffres mentionnés, sa vocation particulière intéressant la Défense nationale et n'étant pas publiques.

Le tableau ci-dessous, permet de connaître la répartition des entreprises selon l'activité qu'elles exercent (classement par codes NAF).

Le secteur de la construction apparaît comme prédominant puisqu'il représente 1/5 des entreprises du territoire communal.

On retrouve ensuite les secteurs du commerce de détail (16,4%) et de l'hôtellerie - restauration (13,4%). Cette présence importante du commerce de détail explique très certainement le bon niveau d'équipement de la commune évoqué ci-dessus.

Le commerce et la réparation automobile (9%) ainsi que les services aux entreprises (9%) représentent également une part conséquente.



Répartition des entreprises selon leur secteur d'activité en 2003

Code NAF	Activités	Nombre d'entreprises	Proportion
15	industries alimentaires	1	1,5%
22	édition, imprimerie, reproduction	1	1,5%
28	Travail des métaux	1	1,5%
45	construction	13	19,4%
50	commerce et réparation automobile	6	9,0%
51	commerce de gros	4	6,0%
52	commerce de détail	11	16,4%
55	hôtels et restaurants	9	13,4%
60	transports terrestres	4	6,0%
67	Auxiliaires financiers et d'assurances	1	1,5%
70	activités immobilières	3	4,5%
71	location sans opérateur	2	3,0%
72	activités informatiques	1	1,5%
74	services aux entreprises	6	9,0%
80	éducation	1	1,5%
92	activités récréatives, culturelles, sportives	1	1,5%
93	services personnels	2	3,0%
	TOTAL	67	100%

Source : CCI Essonne

Il convient de croiser ces informations avec les données ci - dessous, issues du Groupement des ASSEDIC de la Région Parisienne (GARP), concernant les statistiques annuelles de l'emploi salarié au 31 décembre 1993 et au 31 décembre 2001.

Ces données regroupent tous les employeurs du secteur privé qui emploient au moins un salarié. Ne sont pas pris en compte dans ces statistiques les emplois publics, les employés de maison et les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles.

Répartition des entreprises selon leur secteur d'activité

	Nombre d'entreprises en 1993	Proportion	Effectifs en 1993	Nombre d'entreprises en 2001	Proportion	Effectifs en 2001
Industrie alimentaire et tabac	1	1,8%	2	2	3,7%	24
Industrie du bois, papier, carton, imprimerie	3	5,5%	7	0	0,0%	0
Métallurgie, produits non métalliques	1	1,8%	3	2	3,7%	9
Industrie automobile, matériel de transport, industries diverses	1	1,8%	9	0	0,0%	0
Construction	16	29,1%	66	17	31,5%	83
Commerce de gros et de détail	11	20,0%	52	11	20,4%	63
Hôtels, restaurants	5	9,1%	14	7	13,0%	21
Banques, assurances et auxiliaires financiers	1	1,8%	1	0	0,0%	0
Transport terrestre, par eau et aérien	0	0,0%	0	1	1,9%	1
Services autres	16	29,1%	86	14	25,9%	38
TOTAL	55	100,0%	240	54	100,0%	239

Source : GARP



Dans le secteur privé, la répartition par secteur d'activités met en relief une prédominance encore plus accentuée de la construction (1/3 des effectifs). Il est progression constante, que ce soit en effectifs d'entreprises ou en effectifs salariés depuis 1993.

Les services représentent une part importante (25,9% dans le privé et 23,9% de l'ensemble des entreprises), cette part tendant toutefois à diminuer (29,1% en 1993).

Le commerce, qu'il soit de gros ou de détail, représente 1/5 des entreprises privées.

Enfin, il faut noter la part des entreprises d'hôtellerie et de restauration dont les effectifs sont passés de 14 en 1993 à 21 en 2001.

IV.3.3 – L'agriculture

Les données concernant l'agriculture sont issues du Recensement Général Agricole des années 1979, 1988 et 2000.

Rappel : Quelques définitions...

- La **superficie totale d'une exploitation** comprend, outre la superficie agricole utilisée, les sols des bâtiments et cours, les bois et forêts, les landes improductives, les territoires non agricoles.
- La **Superficie Agricole Utilisée** (SAU) comprend les grandes cultures (céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages), les superficies toujours en herbe, les légumes frais, les fleurs, les cultures permanentes (vignes, vergers...), les jachères, les jardins et vergers familiaux.
- Les **cultures industrielles** comprennent les betteraves à sucre, les oléagineux, les textiles, le houblon, le tabac, les plantes médicinales, à parfum, aromatique et condimentaire, les semences grainières...
- L'**exploitation agricole professionnelle** atteint une dimension économique d'au moins 12 hectares équivalent blé et utilise au minimum l'équivalent du travail d'une personne occupée à $\frac{1}{4}$ de temps d'une année.
- Les terres constituant la SAU peuvent, soit être la propriété de l'exploitation (**faire-valoir direct**), soit être mises à la disposition pour une période déterminée, en location, avec redevance indépendante des résultats (**fermage**) ou avec partage des récoltes (**métayage**).

Itteville appartient à la région agricole du Gâtinais, située à proximité de la Beauce et du Hurepoix, réputés pour la qualité de leurs terres.

L'agriculture conserve une place importante dans le paysage ittevillois malgré sa localisation au sein de l'agglomération parisienne. En effet, 1/3 du territoire communal est occupé par des terres agricoles (48% en moyenne dans les communes de l'Essonne).

En 2000, la superficie agricole utilisée communale est de 433 ha (la superficie agricole utile moyenne est de 448ha dans l'Essonne) tandis que la superficie agricole utilisée des exploitations est de 276 ha. Cette dernière connaît une forte diminution depuis 1979 puisqu'elle était alors de 437 ha. Durant les dernières décennies, la superficie agricole utilisée des exploitations a donc décliné de 36,8%, elle a donc perdu le tiers de sa surface.

Evolution du nombre d'exploitations

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations (total)	9	11	4
Nombre d'exploitations professionnelles	6	7	NC

NC : Non Communiqué ; Source : RGA

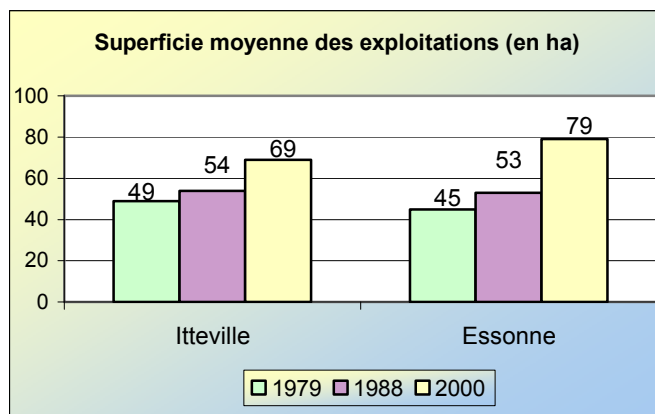


Le RGA de 2000 recensait 4 exploitations contre 9 au total en 1979 et 11 en 1988. Après avoir augmenté, le nombre d'exploitations connaît à nouveau une diminution sur la période 1988-2000, rejoignant les tendances générales du département. Cette baisse est forte à Itteville (63% d'exploitations en moins entre 1988 et 2000) comparée à l'évolution dans l'Essonne (le nombre d'exploitations y chute de 35%).

Cette réduction du nombre d'exploitations agricoles a eu pour conséquence une augmentation de la surface moyenne des exploitations dans l'ensemble de l'Essonne.

Ainsi, à Itteville, elle progresse, passant de 49 ha en 1979 à 54 ha en 1988 puis à 69 en 2000. A titre de comparaison, la surface moyenne des exploitations dans l'Essonne est de 79ha. La progression départementale est beaucoup plus importante (+ 75%) que dans la commune (+41%).

L'agriculture ittevilloise décline, même si elle reste encore importante par les surfaces qu'elle occupe.



Dans le paysage agricole d'Itteville, la céréaliculture prédomine. En effet, 68% de la SAU y est consacrée. Ce chiffre se rapproche des données enregistrées sur le département où la culture céréalière représente 65% de la SAU.

Que ce soit au niveau communal ou au niveau départemental, ce type de culture a enregistré des baisses sensibles des superficies cultivées qui lui sont consacrées puisqu'il couvrait 80% de la SAU d'Itteville en 1988 (idem en 1979) et 74% de la SAU départementale (82% en 1979).

En outre, la SAU agricole ayant fortement diminuée, tous les autres types de cultures s'effondrent.

Ainsi, les cultures industrielles et les légumes secs et protéagineux, second type de cultures présent à Itteville passe de 105 ha cultivés en 1988 à 89 h en 2000.

Enfin, certaines cultures, qui occupaient auparavant de faibles surfaces, disparaissent totalement. C'est le cas notamment des surfaces fourragères, des pommes de terre et des légumes frais.

Quant au cheptel, quel qu'il soit (volaille, bovins, ovins, caprins, porcins...), il a complètement disparu en 2000.

Les modes d'exploitation ont, quant à eux, peu évolué. Depuis 1979, le fermage prédomine puisqu'il représente 88% des cultures tandis que le faire-valoir direct en représentait 12%.

Ces chiffres suivent les évolutions observées dans le département où le fermage constitue 69,6% des terres tandis que le faire-valoir direct n'en représente que 29,2%.



EN RESUME...

L'EXISTANT	<ul style="list-style-type: none">• Une population active de 2771 personnes en 1999 et en croissance constante depuis 1982.• Un taux d'activité de 51,2% plus élevé par rapport à la moyenne départementale de 49,6%.• Une prédominance du secteur tertiaire qui occupe ¾ des actifs.• Des catégories socio-professionnelles intermédiaires, composées essentiellement de professions intermédiaires et d'employés.• Un taux d'emploi faible (0,18), révélateur du caractère résidentiel de la commune et de son faible dynamisme économique.• L'Essonne constitue le principal bassin d'emplois et de résidence des actifs résidant et travaillant à Itteville. Les migrations domicile – travail se font donc sur de courtes distances.
LES EVOLUTIONS RECENTES	<ul style="list-style-type: none">• Une population active qui vieillit, plus de la moitié de ses effectifs étant âgés de plus de 40 ans.• Un taux de chômage faible mais qui a fortement augmenté, passant de 6,3% en 1990 à 7% en 1999 et qui touche de plus en plus les plus de 50 ans (1/4 des effectifs) et pour de longues durées.• Déclin de l'activité agricole.
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	<ul style="list-style-type: none">• Amorcer le renouvellement de la population afin de rajeunir la population active.• Promouvoir le développement des emplois à Itteville et renforcer son développement économique.• Préserver les espaces agricoles.



DEUXIEME PARTIE
" Etat initial de l'environnement "

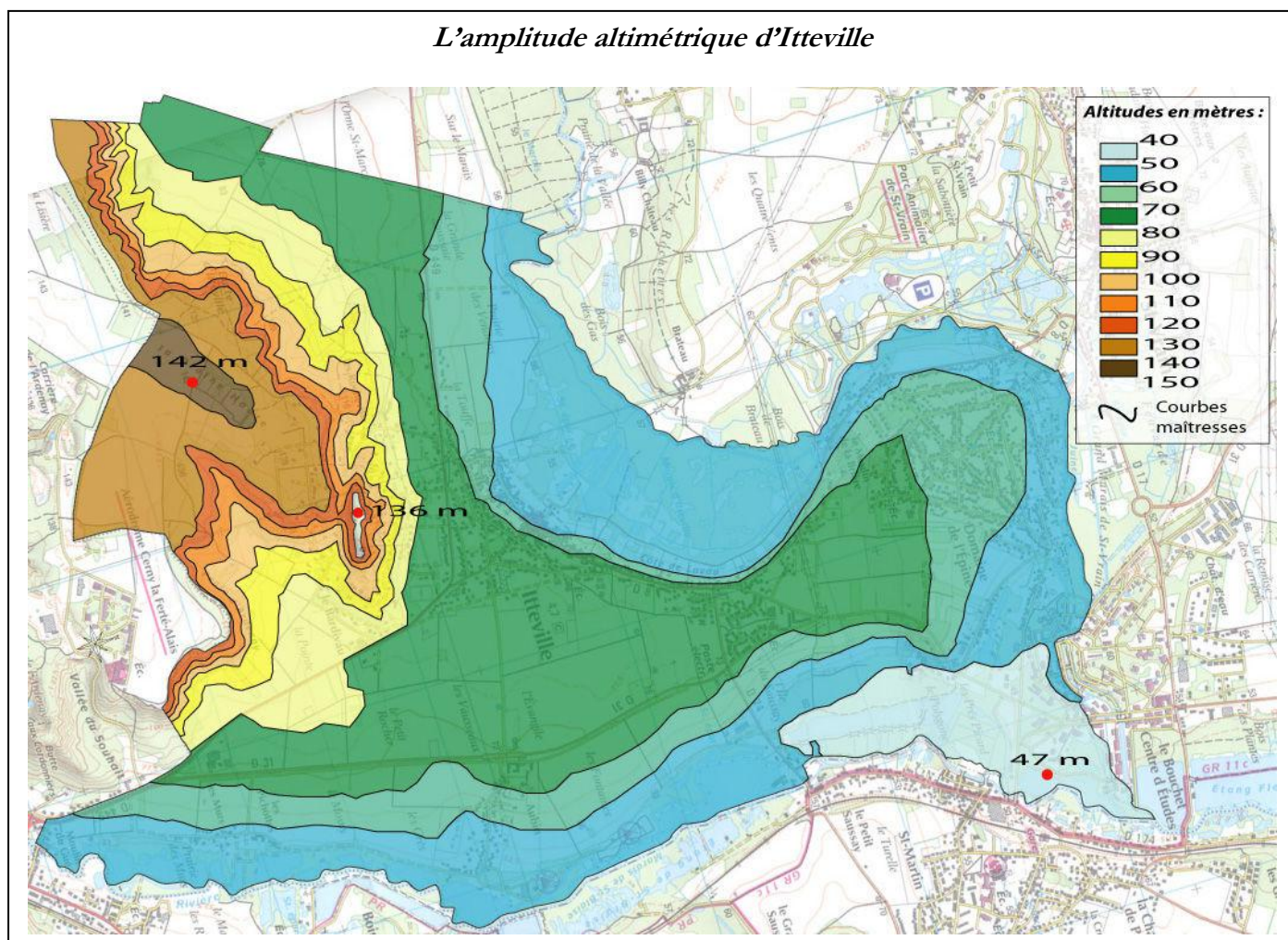


I – LE SITE NATUREL

I.1 – MORPHOLOGIE ET TOPOGRAPHIE

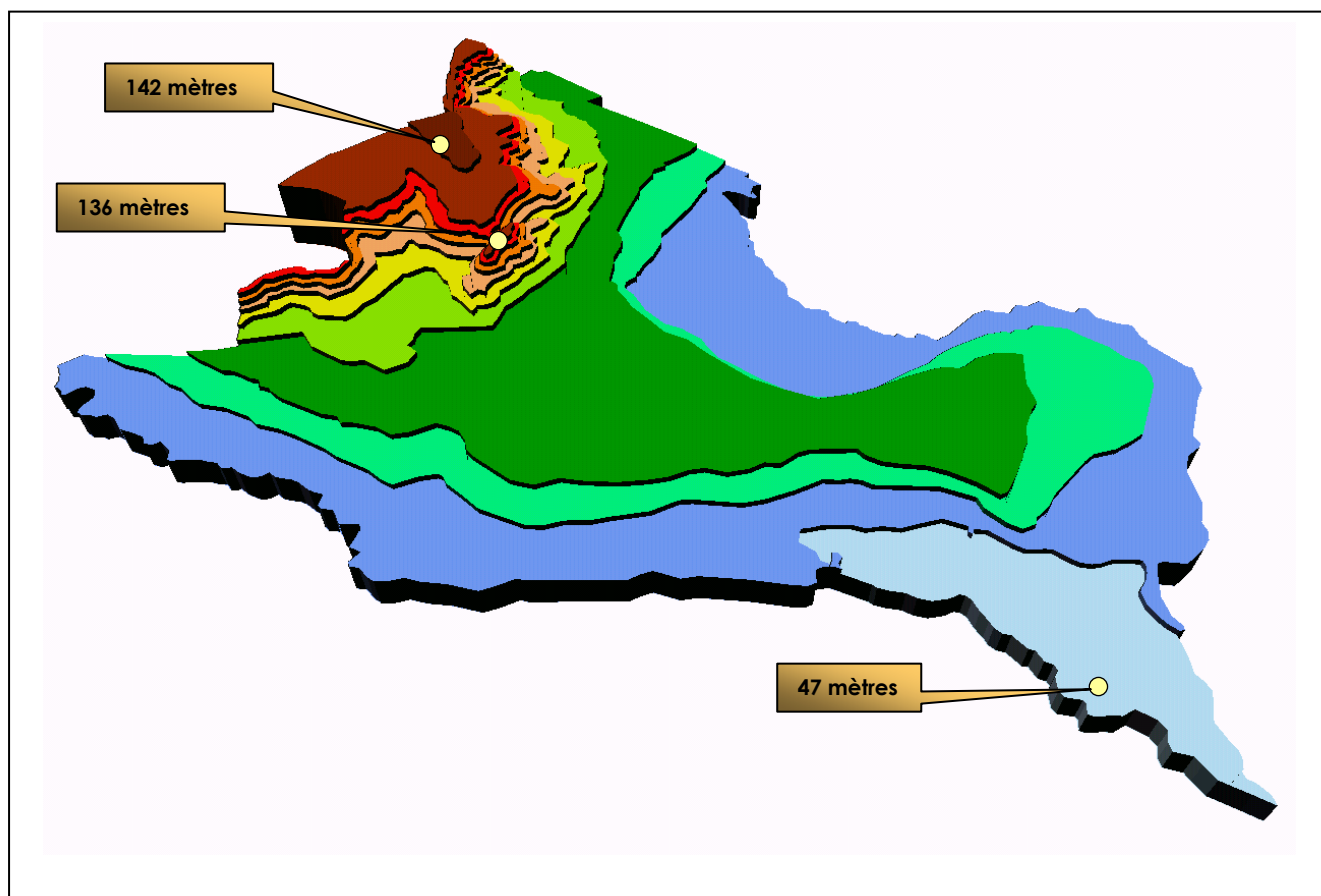
La commune d'Itteville est située au cœur du bassin géologique parisien. Elle s'étend du nord au sud sur près de 5,4 Km et d'est en ouest sur environ 3,9 Km et présente une amplitude altimétrique de 95 m (point haut de 142 m sur le plateau de Beauce et point bas de 47 m sur l'Essonne au niveau du centre d'études Bouchet).

L'amplitude altimétrique d'Itteville



Elle se compose de quatre entités géographiques et topographiques :

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



❶ Le Plateau de Beauce:

Couvrant la partie Sud de la commune, ce plateau d'une altitude moyenne de 140 mètres, est quasiment plan.

Le plateau est entaillé au Nord-Ouest par la vallée de la Juine qui va du Sud-Ouest vers le Nord-Est et au Nord-Est par la vallée de l'Essonne, orientée selon un axe Nord-Sud.

Il s'agit ici des rebords du plateau de Beauce.

❷ Les coteaux boisés

Ce sont des espaces de transition entre le plateau, essentiellement agricole et la vallée, urbanisée. Ils présentent un dénivelé relativement important, de l'ordre de 40 mètres. Entièrement boisés, ils forment une barrière paysagère entre ces deux entités.

❸ La plaine d'Itteville :

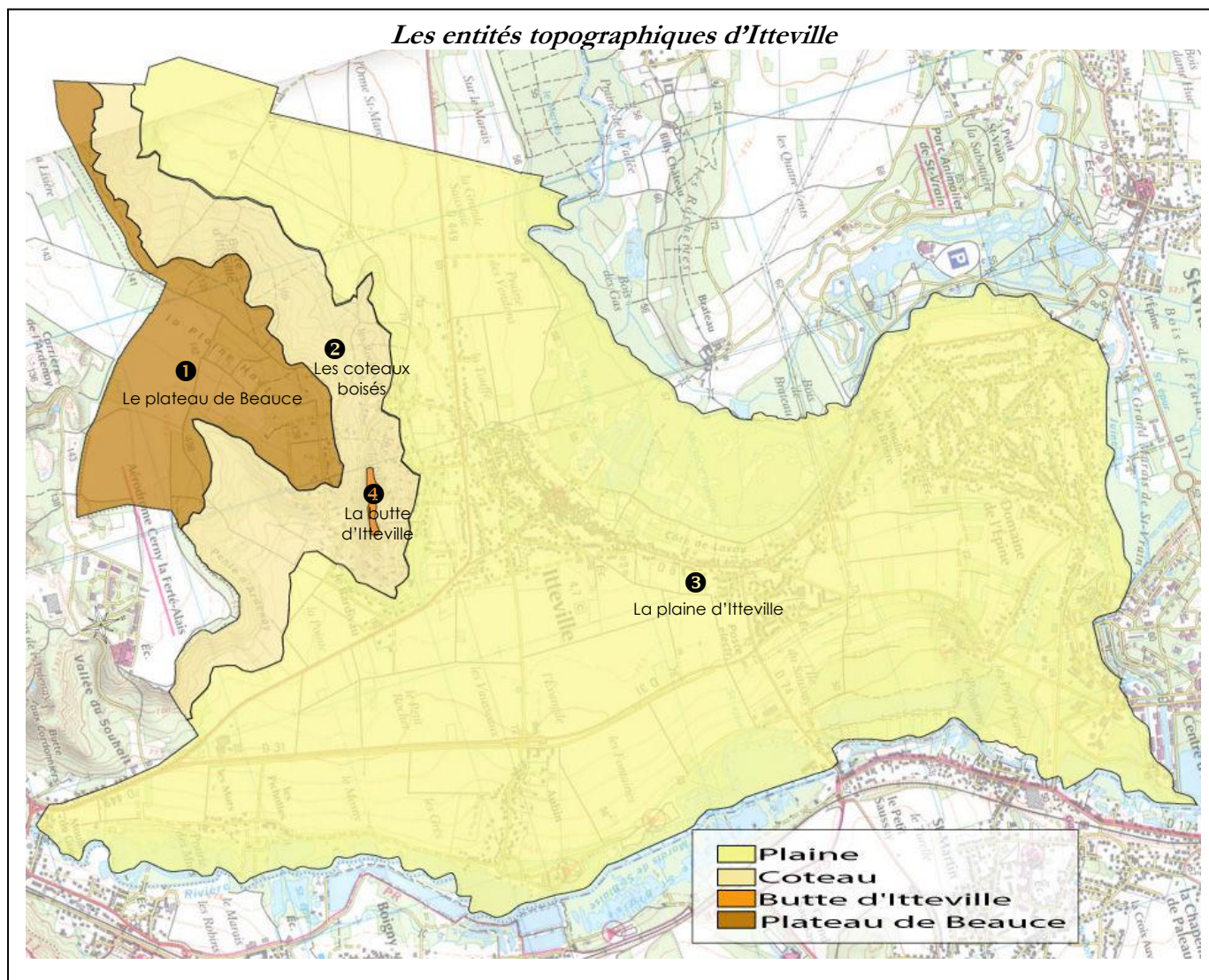
Située à la confluence de la Juine et de l'Essonne, la plaine d'Itteville constitue la majeure partie du territoire ittevillois. D'une hauteur oscillant entre 50 mètres (en fond de vallée) et 80 mètres (à proximité du coteau), elle est boisée en fond de vallée. La présence de cours d'eau et de nombreux étangs y a créé un milieu humide, reconnu pour ses qualités floristiques et faunistiques.

La vallée de la Juine aval, entre Morigny-Champigny et Saint-Vrain, a fait l'objet d'un projet de classement auprès des Monuments Historiques pour la qualité de ses paysages aujourd'hui approuvé.



④ La butte d'Itteville

Emergeant du coteau boisé, la butte d'Itteville est un élément remarquable et original de cet espace. Culminant à 134 mètres et urbanisée sous forme de lotissement, il convient de la protéger afin d'éviter tout risque d'érosion liée à la présence humaine.

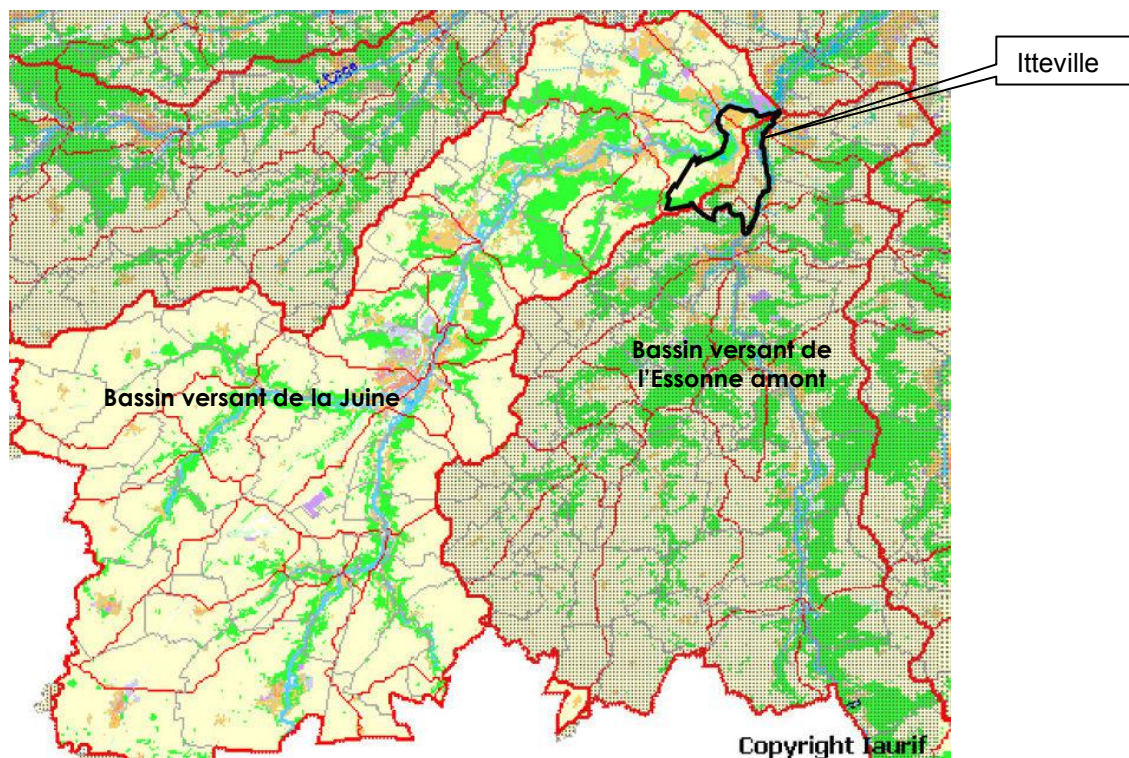




I.2 – HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Le territoire communal, situé à la confluence de la Juine et de l'Essonne constitue un élément de transition entre les bassins versants de ces rivières.

Les bassins versants touchant Itteville



Itteville est parcourue, sur sa limite Ouest par la Juine, affluent de l'Essonne, qui suit un cours général Sud-Ouest/Nord-Est. Le talweg de la Juine, c'est-à-dire la ligne de fond de vallée, se situe à environ 65 mètres d'altitude tandis que des étangs constituent des zones humides dans les secteurs les plus bas. La Juine est un cours d'eau profondément modelé et aménagé par l'homme qui y a multiplié bras et biefs du temps où les moulins fonctionnaient. L'homme a également exploité le fond de vallée, source d'alluvions propices au maraîchage.

Sur la limite Ouest du territoire communal s'étire l'Essonne. Orientée selon un axe Nord/Sud, son talweg est à 50 mètres d'altitude.

La présence du cours d'eau crée également des zones humides liées à l'existence de nombreux plans d'eau et étangs.

C'est en limite communale Nord, au niveau du centre d'études du Bouchet, que se rejoignent la Juine et l'Essonne.

Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques (écrêtement des crues, maintien des débits d'étiage, assainissement), elles améliorent la qualité des eaux en agissant par filtration et décantation et elles sont source de diversité biologique.



Etant donné l'importance de ce contexte hydrologique, il convient de tenir compte, pour l'urbanisation future des risques d'inondation.

1.2.1 La prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Essonne

La rivière Essonne affluent de la Seine, a un régime hydraulique dépendant du niveau des nappes : elle est alimentée par de nombreuses sources qui grossissent son cours jusqu'à la Ferté-Alais. Elle traverse de nombreuses zones humides qui tamponnent les fluctuations de débit, ainsi que des zones rurales boisées qui limitent la vitesse de ruissellement des eaux pluviales. Le débit moyen interannuel calculé sur 30 ans (1961-1995) fluctue autour de 8,2 m³/s à Ballancourt-sur-Essonne, après la confluence avec la Juine.

Néanmoins la rivière a déjà subi des crues très fortes, comme la crue centennale de 1983 avec un débit de 25 m³/s mesuré à Ballancourt-sur-Essonne (commune limitrophe à l'Est de Itteville). Malgré tout, il existe de grands linéaires de berges basses où les hautes eaux peuvent s'épandre sans dommage vers le lit majeur marécageux. Le syndicat intercommunal d'assainissement et de restauration de cours d'eau (SIARCE), auquel la commune est adhérente, a signé le 08/09/2000, le contrat de bassin « opération rivière propre – Essonne ».



Sources : www.siarce.fr (Les 29 collectivités concernées)

Les principaux objectifs sont la dépollution du milieu naturel, la lutte contre les inondations, la préservation voire l'amélioration de l'écosystème de la rivière Essonne.

Concernant la rivière, l'étude préalable à l'aménagement global de la rivière Essonne (EPAGRE) a abouti à l'élaboration d'un programme d'actions visant notamment la maîtrise de l'hydraulique (sources : www.siarce.fr).

Sur le plan réglementaire et de la prise en compte dans l'aménagement, le PPR inondation a été prescrit le 22/06/2001 pour le bassin de l'Essonne. Le maître d'ouvrage porteur du plan est la DDE de l'Essonne, le chef de Projet, la DIREN d'Ile-de-France, le Préfet.

Il convient donc, dans le cadre du PLU, de prendre en compte cette prescription dans le cadre d'une urbanisation future.



(Nota :il convient de dire que la vallée de l'Essonne, zone de marais et de forêt, est située à une altitude de 30 à 40 mètres, alors que la partie urbanisée entre 60 et 80 mètres, le centre ville à 70 mètres.

En dehors d'un scénario de « déluge », les conséquences de la mise en œuvre du PPRI Essonne seront très limitées sur la partie agglomérée. Cependant le régime de précaution vaut pour les parties urbanisées le long de la vallée. C'est pourquoi la commune a souhaité déclasser en partie des zones classées NAUL en N ou N* pour répondre à cette problématique).

1.2.2 – Les risques technologiques

La loi du 22 juillet 1987 (article 21) relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, donne obligation à la commune d'informer les citoyens sur les risques majeurs (risques technologiques et risques naturels prévisibles) auxquels ils sont soumis.

La commune d'Itteville est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) pour les risques liés au transport des matières dangereuses par canalisation de gaz haute pression et pour les risques liés au transport (TMD) par route (risque faible).

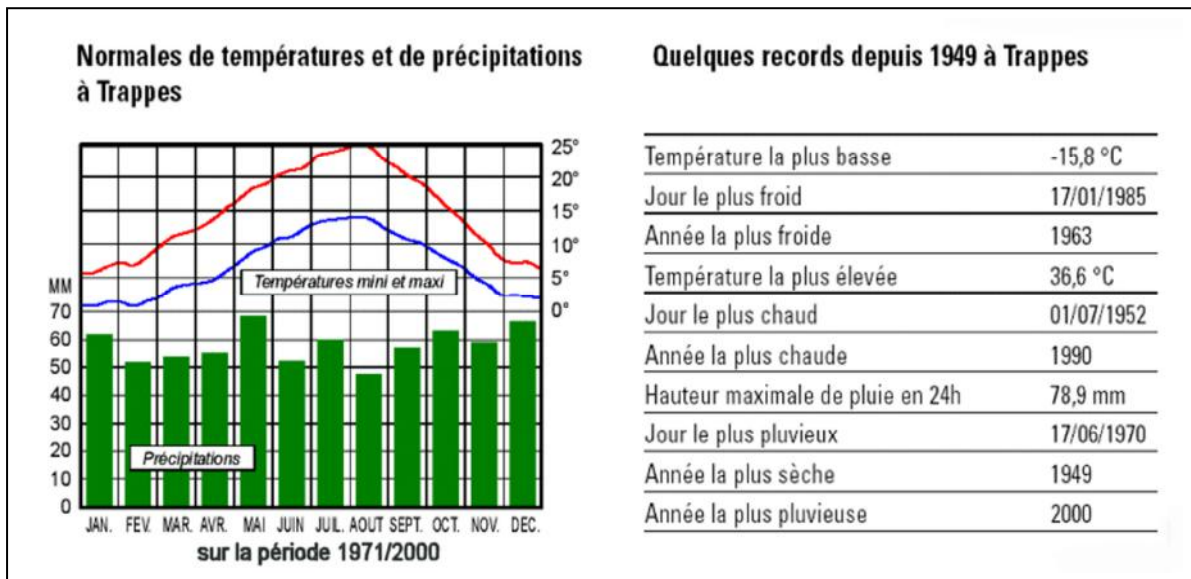
1.2.3 – Les risques naturels

En raison de la présence de cours d'eau (la Juine et l'Essonne) et des nombreuses zones humides qui lui sont afférentes, il existe un risque d'inondation. Des arrêtés de catastrophes naturelles ont déjà été pris sur la commune (consultables en Mairie) :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
inondations et coulées de boue	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
inondations et coulées de boue (Les Murs)	30/04/1993	01/05/1993	20/08/1993	03/09/1993
inondations et coulées de boue	24/07/1994	24/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (tempête ensemble commune)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
inondations, coulées de boue (RD449 et route des Murs)	23/06/2005	26/06/2005	02/03/2006	11/03/2006



I.3 – CLIMATOLOGIE



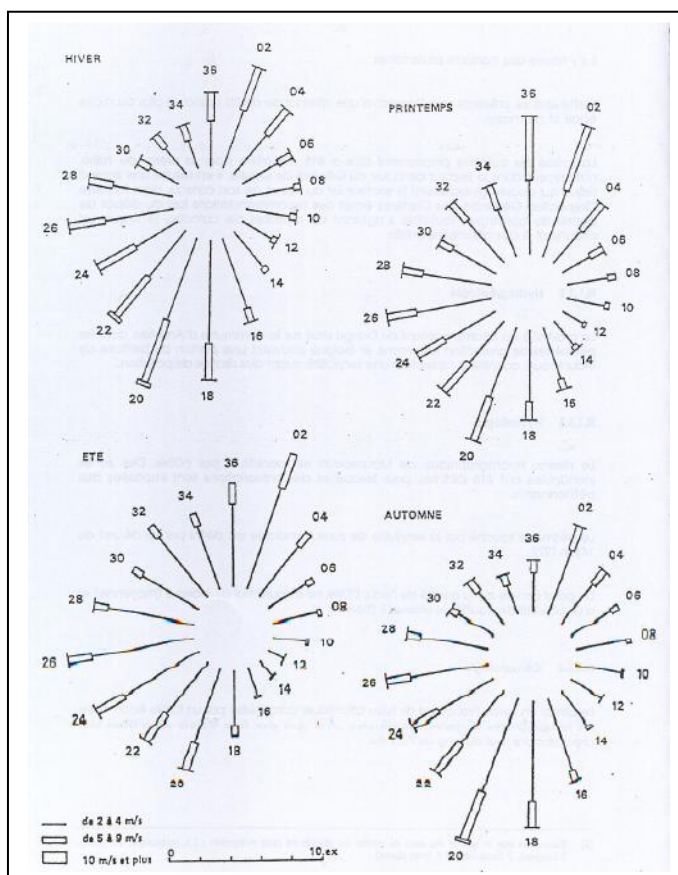
Le climat de la région de Itteville, enregistré à la station météorologique la plus proche (Trappes), est de type océanique dégradé. Ce dernier se caractérise par un faible écart entre les températures moyennes hivernales ainsi que par une répartition relativement homogène des précipitations tout au long de l'année.

Les précipitations mensuelles relevées sont en moyenne de 55 mm; avec moins de 50 mm en été (août) et plus de 65 mm en hiver (décembre- janvier), le pic étant en mai avec près de 70 mm.

Les températures moyennes mensuelles, varient entre 2,8°C en février et 17,6 °C en août.

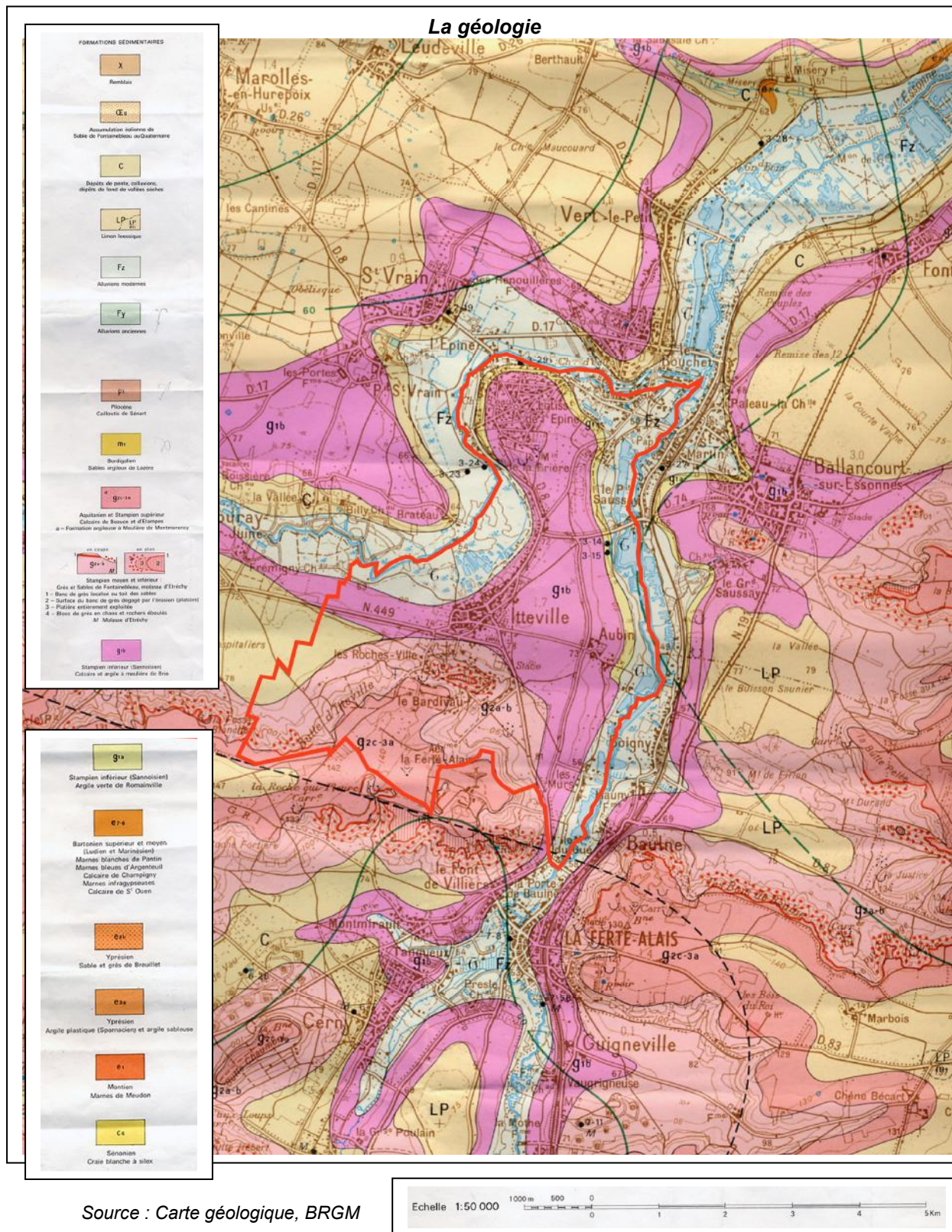
Les vents dominants sont principalement de sud-ouest, et d'une vitesse moyenne observée comprise entre 10 et 20 Km/h.

En hiver, l'amplitude thermique est de 5° (minimale de 0°C et maximale de 5°C au mois de janvier) et en été, elle est d'environ 10°C (minimale de 15°C et maximale de 25°C entre juillet et août).





I.4 – GEOLOGIE ET PEDOLOGIE



Source : Carte géologique, BRGM

La carte géologique (issue de la carte géologique au 1/ 50 000° d'Étampes) met en relief, au sud, l'affleurement de la marge septentrionale du plateau de Beauce qui domine de 70 mètres la surface structurale de la Brie située au nord de la carte. Ces deux plateaux sont recouverts de limon loessique mais, à la différence du plateau de Brie, plate-forme presque intégrale, le plateau de Beauce est largement entamé par les vallées de la Juine, de l'Essonne et de l'École dont les anciens affluents sont aujourd'hui des vallées sèches.



C'est à cette confluence entre la Juine et l'Essonne que se trouve Itteville. Les fonds de vallée, toujours occupés par ces cours d'eau sont composés d'alluvions modernes, dépôts sableux, limoneux et tourbeux. Ces dépôts passent progressivement, en se dirigeant vers Fontenay-le-Vicomte, à des tourbes épaisses de 3 à 4 mètres (maximum 8 mètres) qui ont fait l'objet d'exploitations anciennes. Les tourbes sont elles-mêmes recouvertes par des vases, des limons, ou des remblais.

Quant à la plaine, elle repose sur une assise de calcaire et argile à meulière de Brie datée du Stampien inférieur (Sannoisien). Cette formation, épaisse de 10 à 15 mètres, forme l'entablement du plateau de Brie, recouvert de limon. Elle s'ennoie sous le plateau de Beauce qui constitue la partie sud d'Itteville.

Le calcaire de Brie est jaune grisâtre, parfois fistuleux, vacuolaire ou compact, granuleux ou bréché, avec des veines de calcite recristallisée. Il est localement silicifié.

Au voisinage de la surface, le calcaire de Brie fait place à une argile ferrugineuse à meulière caverneuse ou compacte, parfois épaisse de plusieurs mètres, bien visible lorsque le limon est peu épais (ce qui est le cas dans les environs d'Itteville et de Saint-Vrain).

Sur le coteau comme sur la butte d'Itteville, on retrouve des sables et grès de Fontainebleau (Stampien) qui sont blancs, fins et riches en silices. On notera que la butte, à son sommet, est constituée d'un banc de grès localisé au toit des sables tandis que des blocs de grès en chaos et rochers éboulés se sont accumulés à sa base.

Enfin, le calcaire de Beauce (Aquitaniens) constitue le substratum du plateau de Beauce, situé au sud du territoire communal. Recouvert de limons, il repose sur les sables de Fontainebleau, soit directement (chenaux), soit par l'intermédiaire de grès massifs disposés en bandes orientées sensiblement est - nord est / ouest - sud ouest.



II – LE PATRIMOINE NATUREL LES PAYSAGES ET L'OCCUPATION DU SOL

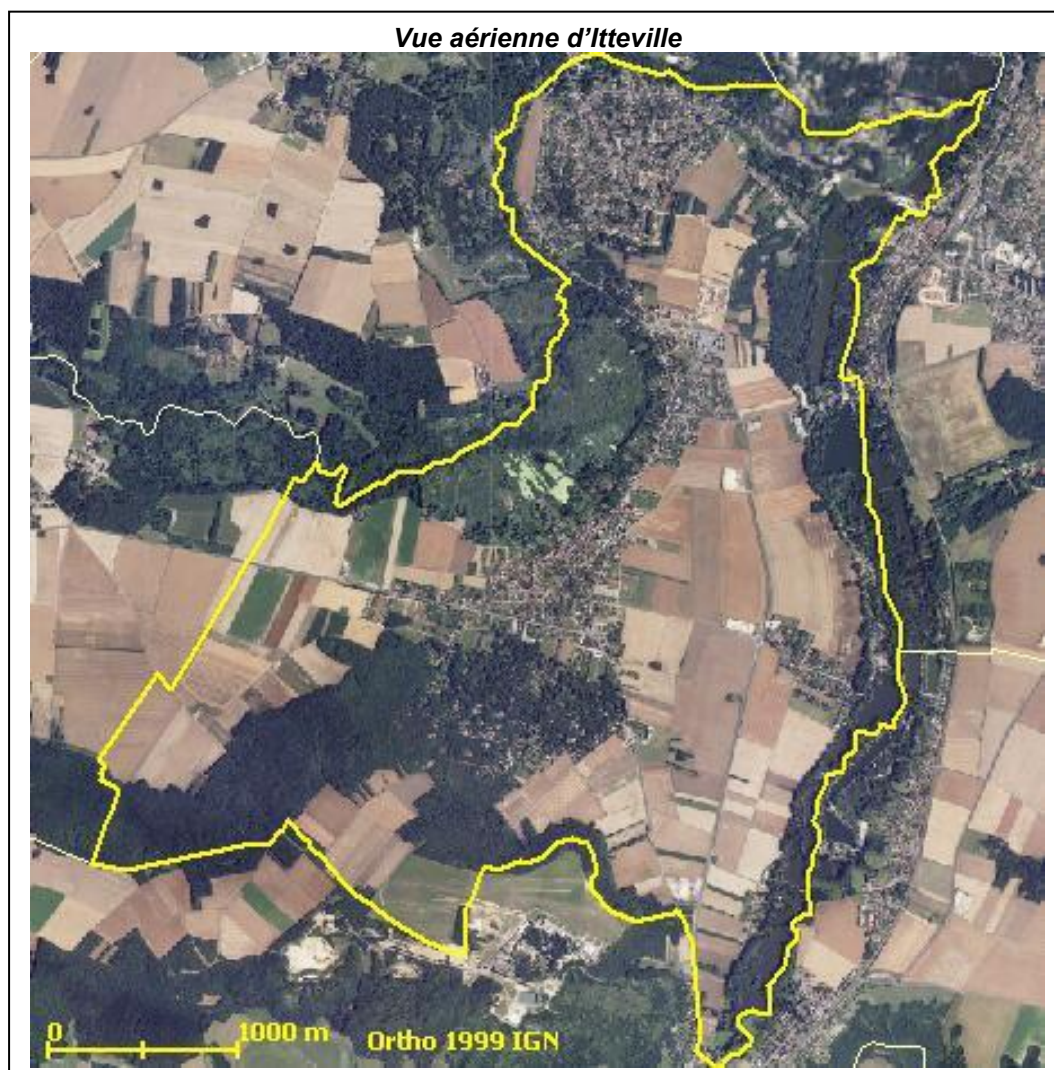
II.1 – LES ESPACES ET SITES NATURELS

De part sa topographie, Itteville présente une grande diversité et une grande richesse paysagère. La surface de la commune est de 1220 hectares, l'espace urbain (construit ou non) représente 312 ha (1/4 superficie communal) tandis que la surface rurale avoisine 908 hectares (75% du territoire communal). Parmi cette dernière, les bois représentent 222 ha (24,5% du territoire communal) et la surface agricole 433 hectares (1/3 du territoire communal).

Cette superficie, outre les habitations, se compose d'un espace agricole dominant, d'espaces boisés qui se mêlent aux marais et d'une butte boisée.

II.1.1 – Un espace agricole dominant

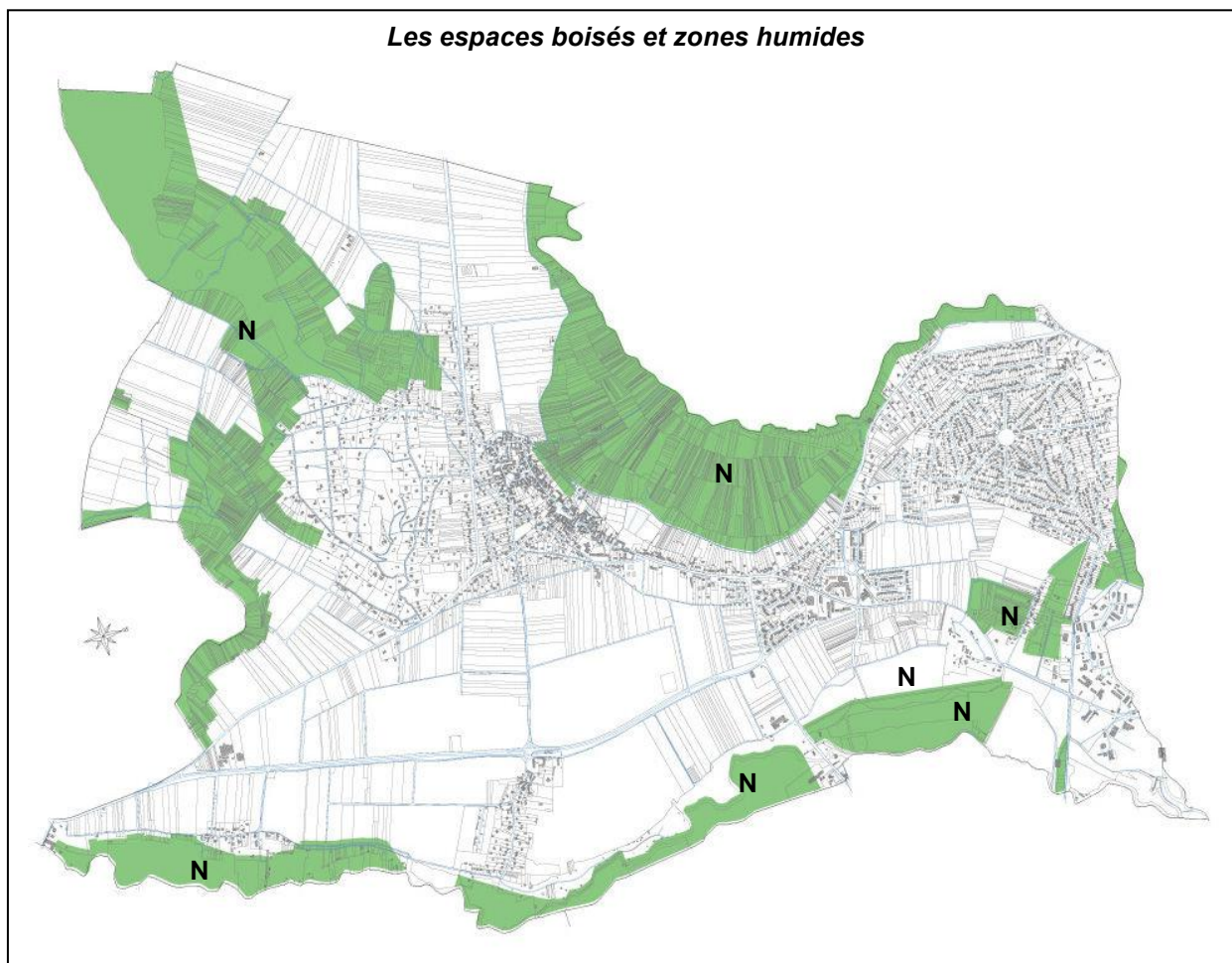
Les terres agricoles sont regroupées sur les zones planes du plateau et légèrement vallonnées de la plaine. La qualité des sols est propice à la grande culture céréalière cependant, l'agriculture est en déclin dans la commune.





II.1.2 – Des espaces boisés remarquables

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



Il convient de noter que la présence d'espaces boisés, en fond de vallée, est fortement liée à la présence des zones humides (marais, étangs).

II.1.3 – Les zones humides

Le long de la vallée de l'Essonne s'étend une vaste zone humide caractérisée par la présence de marais, de plans d'eau ou d'étangs. Celle-ci présente un intérêt naturel, faunistique et floristique remarquable et fait, à ce titre, l'objet d'un grand nombre de mesures de protections. (Cf. ci-après)

Ce paysage est typique de cette partie de l'Essonne et plus particulièrement de la commune d'Itteville.

Le PLU propose de pérenniser ces secteurs en les classant en N. Intégrant **les zones humides des vallées de l'Essonne et de la Juine** la réglementation stricte mise en place a pour objectif de protéger ces espaces. Cette réglementation est donc compatible avec la préservation des écosystèmes et des paysages.





Marais d'Itteville



Marais d'Itteville



II.1.4 – La protection des espaces naturels

L'intérêt de ces zones naturelles a été reconnu puisqu'un ensemble de contraintes, comprenant des interdictions et des obligations ont été arrêtées et différentes servitudes s'appliquent donc sur le territoire d'Itteville.

➤ SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES PITTORESQUES

En ce qui concerne l'inscription, le propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble doit aviser le Préfet quatre mois à l'avance de ses projets de modification de l'état des sols ou des bâtiments existants.

Cette mesure concerne la vallée de la Juine, 8747 ha, inscrite par arrêté du 25/10/1974. Le site de la vallée de la Juine est remarquable par la grande variété de ses paysages : plateaux agricoles, coteaux boisés, fonds de vallée humide, vallée sèche allée à la présence d'un patrimoine architectural noble : nombreux édifices, civils et religieux, classés ou vernaculaires : moulins, lavoirs, fermes... On y trouve aussi un patrimoine urbain de bourgs et villages caractéristique des franges du Hurepoix, de la Beauce et du Gâtinais. Il présente une unité fortement ressentie localement et revendiquée.

Orientations pour la gestion à venir : Les travaux de gestion sylvicoles ne doivent pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. Ils doivent donc être systématiquement soumis à autorisation sauf lorsqu'il existe des plans de gestion approuvés. Les projets de création, de modification d'équipements ou de constructions à usage agricole peuvent être autorisés avec prudence. De même, les éléments ou ensembles bâtis doivent faire l'objet de mesures systématiques destinées à en assurer leur parfaite intégration au site. Les espaces remarquables comme les parcs, jardins, perspectives paysagères, itinéraires de perception doivent constituer les éléments forts de la mise en valeur du site.

➤ RESERVE NATURELLE VOLONTAIRE

Le site géologique d'Itteville fait également l'objet d'une mesure de protection au titre des Réserves Naturelles prise par arrêté du 25 octobre 1996. Située au lieu-dit « Orgemont », sur les coteaux de la vallée de la Juine, à une altitude d'environ 125 mètres et d'une superficie de 0,29 ha, elle est protégée en raison du site fossilifère stampien et de son ancienne carrière.

Sa lithologie est constituée des sables et grès de Fontainebleau, de calcaire d'Etampes. Il s'agit d'une ancienne carrière de sablon abandonnée, enclavée dans un tissu où se mêlent boisements, cultures et habitations.

Cette protection impose une restriction au droit d'utilisation des sols.

➤ Arrêté de conservation de biotope

Le Grand Marais d'Itteville, par arrêté du 5 septembre 1989 et sur une surface de 80 ha, est protégé au titre de ses étangs, marais, boisements humides, avifaune et flore.

Le secteur est constitué d'un ensemble de pièces d'eau et de zones marécageuses installées sur des alluvions riches en matière organique.

Limité au nord par la Juine, le marais est bordé au sud par de nombreuses petites propriétés privées. Le marais lui-même est composé d'environ 1500 parcelles appartenant à plus de 100 propriétaires. Toutefois, deux d'entre eux (dont la commune d'Itteville), possèdent chacun une vingtaine d'hectares. Ce morcellement témoigne de l'utilisation ancienne du site pour l'exploitation de la tourbe.

Une espèce végétale, protégée au plan national, la grande douve (*Ranunculus lingua*) et trois espèces végétales protégées au plan régional, le séneçon des marais (*Senecio Paludosus*), le peucedan des marais (*Peucedanum palustres*), et la fougère des marais (*Thelypteris palustris*), sont présentes ici.



Deux espèces d'oiseaux, particulièrement remarquables se reproduisent dans le marais, le butor blongios (*Ixobrychus minuchus*) et le busard des roseaux (*Circus aeruginosus*).



Orientations pour la gestion à venir : objectifs essentiels : - La limitation de l'envahissement du marais par les saules. - La gestion du niveau et de la qualité de l'eau. - L'entretien des équipements (cheminements, observatoires, panneaux informatifs...). - La poursuite de la maîtrise foncière publique. Une convention de gestion liant la commune et le Conseil Général (avril 2003) a confié au département la prise en charge partielle de l'entretien du Marais (mise en place d'observatoires, réhabilitation de prairies humides, entretien des roselières, ...).



➤ ZPS Marais de Fontenay-le-Vicomte et d'Itteville

Il s'agit de la directive européenne oiseaux désignée le 25 avril 1996.

D'une superficie de 360 ha, il est partiellement ouvert au public et est protégé au titre de ses étangs, les boisements tourbeux, l'avifaune et la flore.

Le périmètre de la zone de protection spéciale des marais de Fontenay-le-Vicomte et d'Itteville est identique à ceux des deux arrêtés de conservation de biotope du marais de Fontenay-le-Vicomte et du grand marais d'Itteville.

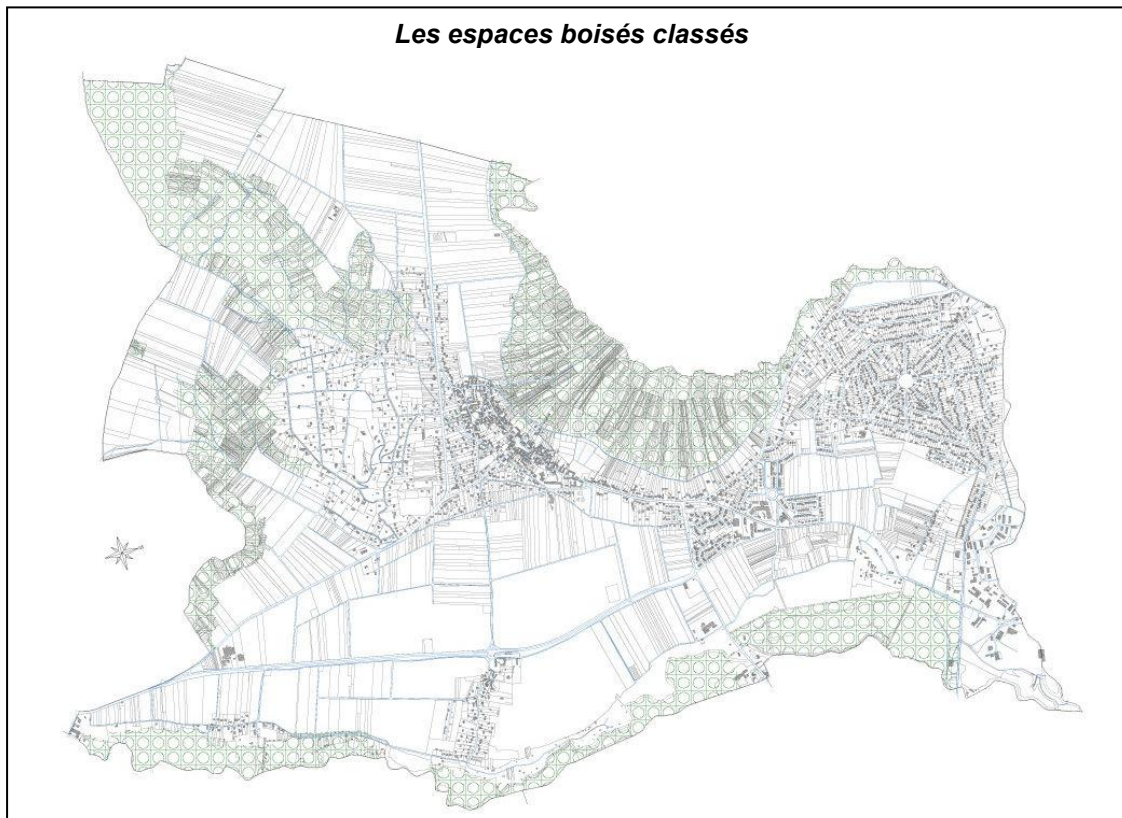
Il représente le dernier secteur aussi vaste et encore homogène de zone humide dans la basse vallée de l'Essonne.

Sur les 151 oiseaux nicheurs présents en Ile-de-France, 88 ont été observés ici, ce qui représente 58% du total du peuplement d'oiseaux franciliens présents sur les quelques centaines d'hectares.

➤ Les espaces boisés

Plusieurs bois (identifiés en vert foncé au SDRIF) font l'objet d'une mesure de protection puisqu'ils sont répertoriés comme étant des Espaces Boisés Classés (EBC) ce qui signifie que leur vocation boisée est pérennisée.

D'autres bois, situés au cœur de la zone agricole et au sein de la zone urbanisée doivent être considérés comme des espaces boisés classés et donc inconstructibles.



De plus, il conviendra de se reporter au document graphique relatif **aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

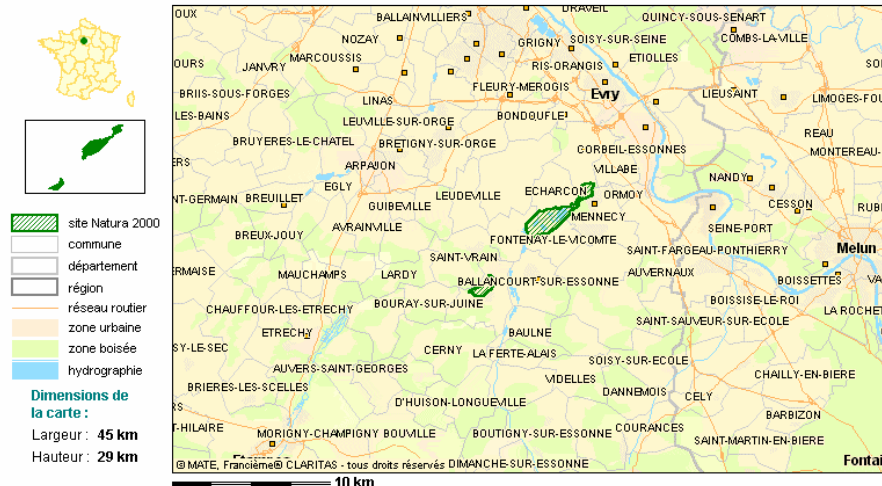
Ces massifs forestiers sont protégés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France, repris par la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts. Leurs périmètres sont inconstructibles et permettent de préserver leur vocation **d'espaces naturels boisés**. Leurs lisières sont régies par une règle d'inconstructibilité sur une bande de 50 mètres de large : cette règle s'applique *stricto sensu* à tous les espaces non bâtis, espaces agricoles et paysagers, et est adaptée mais toujours appliquée dès lors qu'on se trouve en contact d'une frange urbaine constituée. Elle permet de préserver les franges de ces massifs boisés d'une urbanisation pléthorique non maîtrisée.

Dans la commune d'Itteville ces massifs sont discontinus car ils sont localisés l'un au Sud de la commune (Bois de la Butte d'Itteville et Bois de la Pente d'Ardenay) et l'autre à l'Ouest de la zone agglomérée (Boisements situés près des Marais d'Itteville).

➤ NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique de l'Union Européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" et "Habitats" de 1979 et 1992.

Le site Natura 2000



Source : Ministère de l'environnement



La future zone Natura 2000 concerne le marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte. Cette zone est classée comme ZPS depuis le mois d'avril 1996.

Cette zone d'une superficie de 480 ha, dont l'altitude est comprise entre 44 mètres NGF et 54 mètres NGF, se situe le long de la vallée de l'Essonne. La surface de ce site intersecte la proposition de Site d'Importance Communautaire concernant le marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne.

Cet espace est certainement l'une des zones humides les mieux préservées du département. Véritable joyau de nature, il abrite une faune et une flore remarquable connue des naturalistes depuis le XIX^{ème} siècle.

Sa composition est la suivante :

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

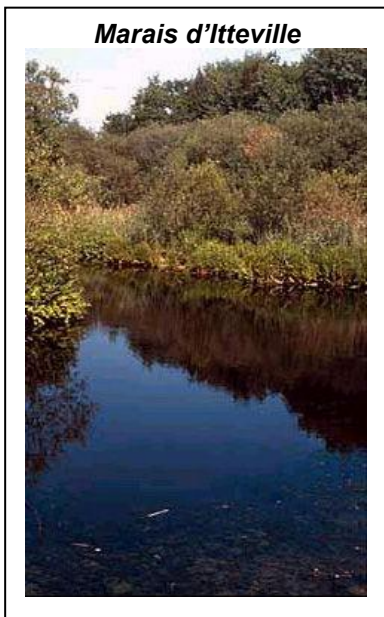
➤ **UNE VEGETATION ET UNE FAUNE PROTEGEES**

La présence d'espaces naturels remarquables sur la commune implique l'existence d'une faune et d'une flore spécifiques.

Les milieux humides sont les plus susceptibles d'accueillir ces espèces, connues des naturalistes depuis le XIX^{ème} siècle.

Les stations de fougères des marais sont certainement les plus belles de la région. La richesse floristique est renforcée par la présence de 35 espèces rares ou peu communes dont les plus remarquables sont la laïche à épis distants (*Carex distans*) et la germandrée des marais (*Teucrium scordium*).

Parmi elles, 5 sont inscrites à l'annexe 1 de la Directive communautaire pour les oiseaux et 9 inscrites au livre rouge des oiseaux menacés en France. 34 espèces sont considérées comme sensible à des degrés divers au plan régional. Parmi ces dernières, 6 sont très rares, 6 rares et 9 assez rares. Avec une dizaine de couples de butor blongios (*Ixobrychus minuchus*), nicheurs dans le marais, ce site est une des toutes premières zones de reproduction de cette espèce.





Le site du marais d'Itteville - Fontenay-le-Vicomte abrite une dizaine de couples de Butors blongios (*Ixobrychus minutus*) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en terme d'effectif et de densité. Dans le cadre de la mise en place de la zone Natura 2000, les espèces d'oiseaux suivantes ont été recensées :

Espèces présentes : Oiseaux	
Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>) (3)	Etape migratoire.
Bécassine des marais (<i>Gallinago gallinago</i>)	Hivernage.
Blongios nain (<i>Ixobrychus minutus</i>) (3)	Reproduction.
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>) (3)	Reproduction.
Bouscarle de Cetti (<i>Cettia cetti</i>)	Reproduction.
Bruant des roseaux (<i>Emberiza schoeniclus</i>)	Reproduction.
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>) (3)	Reproduction.
Chevalier guignette (<i>Actitis hypoleucos</i>)	Etape migratoire.
Faucon émerillon (<i>Falco columbarius</i>) (3)	Reproduction.
Faucon hobereau (<i>Falco subbuteo</i>)	Reproduction.
Fauvette babillarde (<i>Sylvia curruca</i>)	Reproduction.
Fuligule milouin (<i>Aythya ferina</i>)	Hivernage.
Fuligule morillon (<i>Aythya fuligula</i>)	Reproduction.
Guêpier d'Europe (<i>Merops apiaster</i>)	Etape migratoire.
Hibou moyen-duc (<i>Asio otus</i>)	Reproduction.
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>) (3)	Résidente. Reproduction.
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>) (3)	Reproduction.
Pic épeichette (<i>Dendrocopos minor</i>)	Reproduction.
Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>) (3)	Reproduction.
Râle d'eau (<i>Rallus aquaticus</i>)	Reproduction.
Sarcelle d'hiver (<i>Anas crecca</i>)	Reproduction.

⁽³⁾Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Quant à la faune terrestre, elle est attirée par les plans d'eau de grandes surfaces. On retrouve donc des canards, des hérons, des cormorans et des cercops sanguinolent. On notera par ailleurs la circulation de cerfs recensée le long de la RD 449 sur une portion au Sud de la plaine de la Grande Saussay et sur une portion située sur la Pente d'Ardenay. (cf. document en annexes du présent dossier).

La flore présente également quelques espèces assez rares pour faire l'objet de mesures de protection que ce soit dans les prairies ou les milieux humides.

Les boisements humides, couvrant de grandes surfaces, sont composés de chênes pédonculés, de frênes, d'aulnes et de saules. Assez rare dans notre région, la présence du marisque est caractéristique des sols tourbeux.

On trouve également la fougère des marais, plante rare et protégée qui est à l'origine du classement du site en Espace Naturel Sensible.

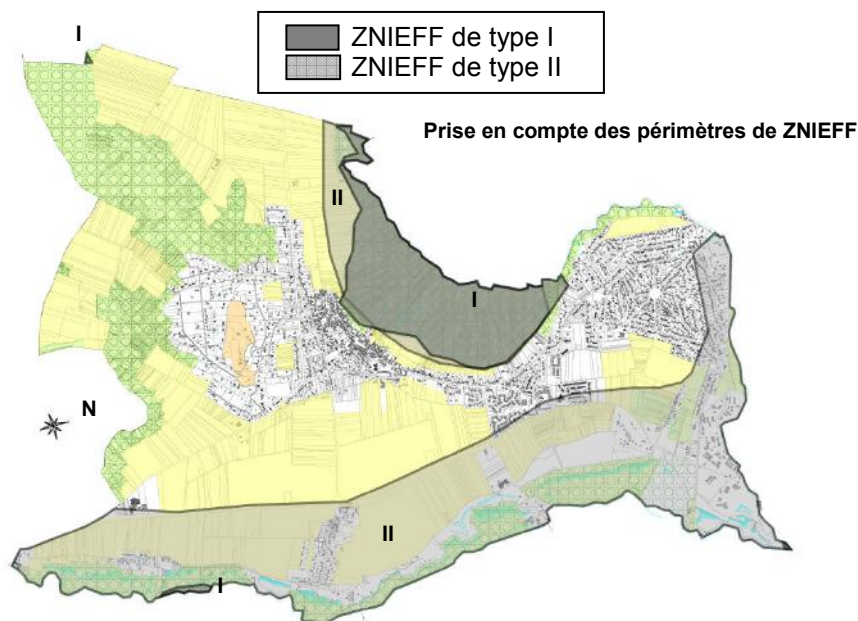
Elle est accompagnée de sphaignes, Cyprès chauve, Aulne (sans intérêt patrimonial) et de l'Orchis négligé qui se plaît en milieu humide. Cette dernière, en limite méridionale de son aire de répartition, est menacée et fait l'objet d'une protection en Ile-de-France, Champagne-Ardennes et Picardie.

En 2000, d'autres plantes rares ont été découvertes : l'Inule à feuilles de saule, le Pigamon jaune, ainsi que deux arbres, l'Aulne blanchâtre et l'Orme lisse (spécifique des milieux alluviaux, protégé au niveau national).



➤ ZNIEFF

La commune est en partie couverte par des périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et/ou 2. Elles couvrent toutes les deux de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
De type I - secteurs d'intérêt biologique remarquable
De type II - grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes

➤ ENS (Espaces Naturels Sensibles)

La vallée de l'Essonne et les Marais : une réflexion engagée avec les services de l'Etat (DIREN, DDAF, conseil général) a porté sur une meilleure définition de la zone d'Espace Naturel Sensible et sera proposée au Conseil Municipal après l'approbation du PLU. (Cf. plans annexés au présent rapport). Les périmètres de recensement et de préemption des ENS sont ainsi en cours de révision dans un souci de cohérence avec les orientations du PLU.

Lors d'une séance de travail du 29 juin 2004, trois points en particuliers ont attiré l'attention du Département :

- La Butte d'Itteville : est actuellement recensée en ENS. Une grande partie des terrains a été vendue afin d'urbaniser le site. A la suite des éléments présentés par la DDAF concernant l'intérêt du massif boisé au niveau paysager et naturel, par le bureau d'études SIAM concernant le zonage du PLU et par la commune sur sa volonté de protéger ce site, il est proposé de modifier le recensement afin qu'il soit calé sur le zonage du PLU. Concernant les terrains mis en vente dans la section ZD du massif de la Butte, ces terrains ne sont pas recensés à ce jour et ne peuvent pas bénéficier d'aide à l'acquisition. Cependant, afin d'intégrer ces parcelles, une modification du recensement et de la zone de préemption est possible en fonction du classement au PLU.

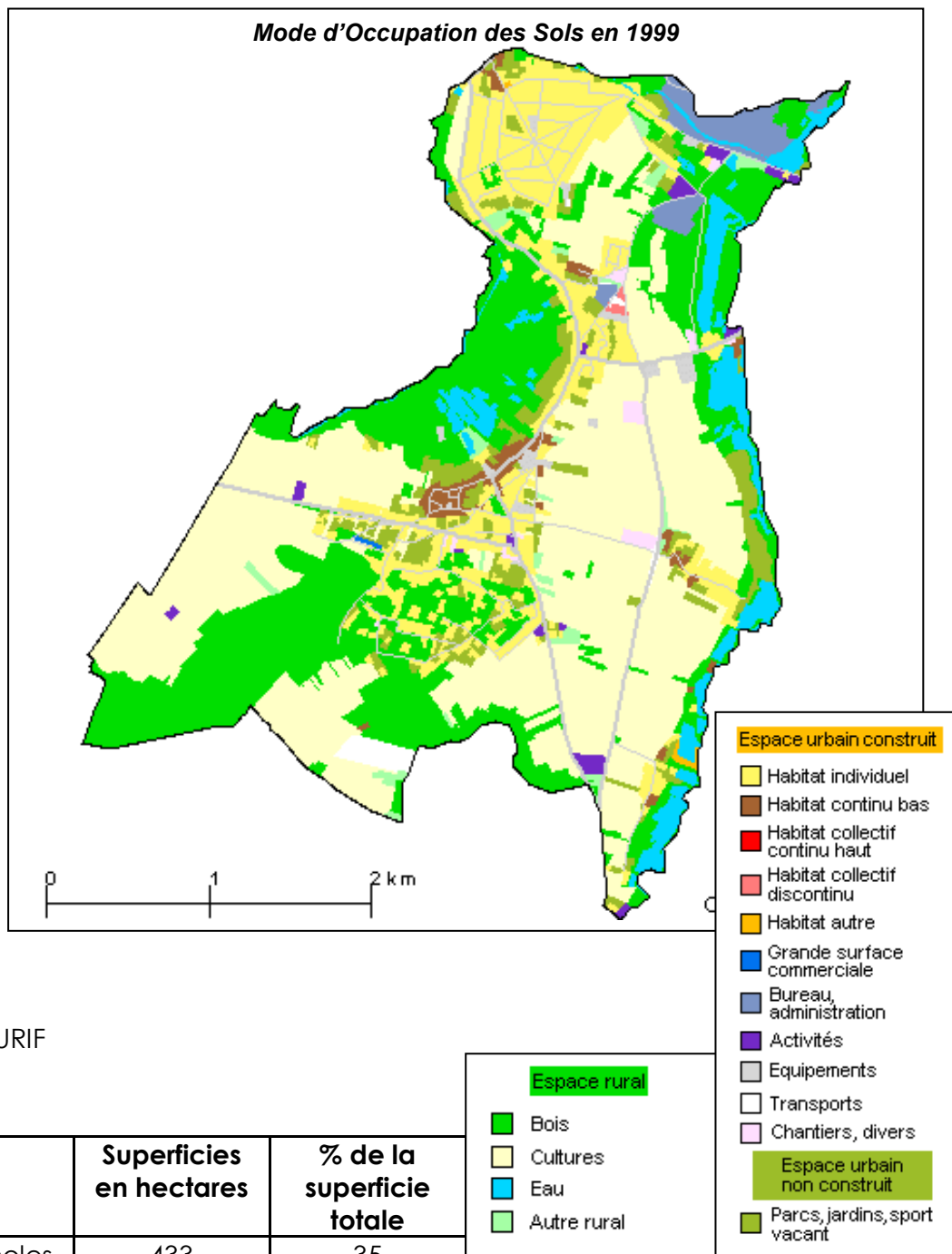
- La prairie des Vendons : La commune a émis une réserve sur le recensement et la zone de préemption sur la plaine des Vendons. Le Conseil Général souhaiterait maintenir cette zone au recensement, afin de marquer l'intérêt de cette plaine agricole au niveau du paysage et des marais. En revanche, ne l'ayant pas inscrite dans son secteur d'acquisition prioritaire le Département propose de la retirer de la zone de préemption.

- La mise en place d'une aire d'accueil des Gens du Voyage : sur le site du Polygone le long de la RD 74. Le site proposé est actuellement recensé en espace humide mais n'est pas recensée en zone de préemption. Le terrain communal est utilisé comme aire de stockage et présente peu d'intérêt au niveau de la faune, de la flore et des paysages. La commune propose de réaliser une aire d'accueil d'une capacité de 11 places et en compensation de classer le reste en zone N au PLU. De plus, le Département reste à la disposition de la Commune pour travailler sur le volet paysager de ce projet, en lien avec la Direction des Déplacements du Conseil Général.



II.3 – L'OCCUPATION DES SOLS

Le secteur d'Itteville est marqué par une forte tradition rurale : les espaces agricoles et les espaces boisés y sont largement dominants. L'urbanisation reste peu dense ; la densité de population communale de 439 hab. /km² est inférieure à la moyenne départementale (629 hab. /km²).



Source : IAURIF

	Superficies en hectares	% de la superficie totale
Terres agricoles	433	35
Zones boisées	475	40
Zones urbaines	312	25
Superficie totale	1220	100
<i>Source IAURIF</i>		



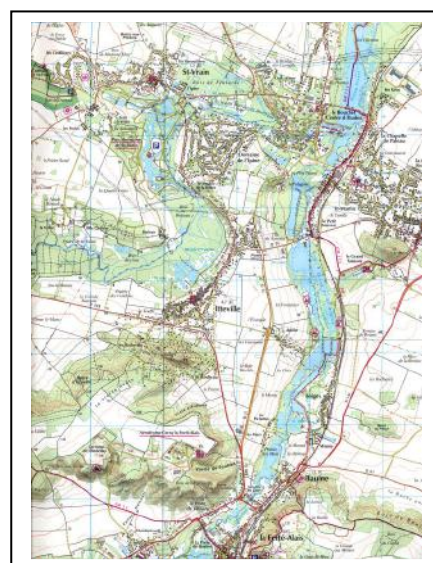
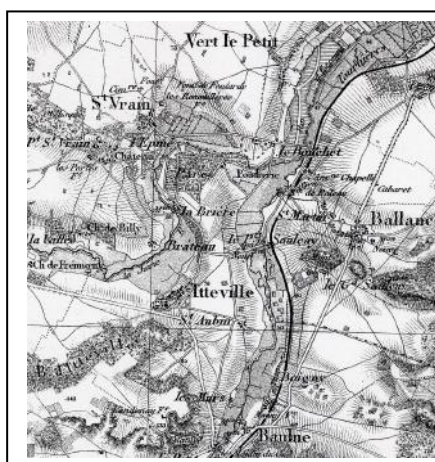
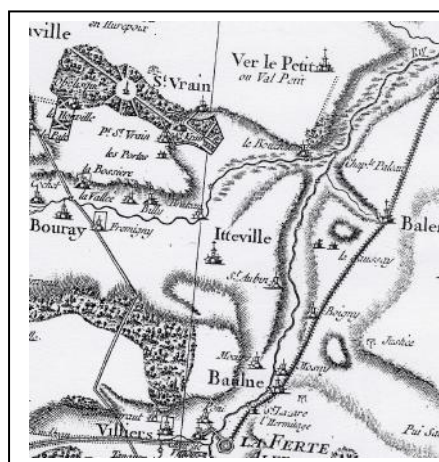
III – ANALYSE URBAINE ET DU PATRIMOINE BÂTI

III.1 – RAPPEL HISTORIQUE

Itteville se situe entre Juine et Essonne dans une région que des textes anciens considèrent comme la limite Nord de la Beauce. La carte archéologique de l'Essonne montre qu'elle fut habitée dans les temps les plus reculés, la présence de dolmens et menhirs en témoigne et à Itteville même « la Roche à Gentil » se voit de la RD 449.

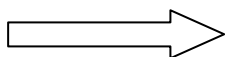
Ligures, Celtes, Parisii, Sénones, y vécurent. La civilisation Gallo-Romaine s'y épanouit après avoir vaincu la résistance des Parisii et des Sénones révoltés sous l'impulsion de Camulogène. Mais au III^{ème} siècle les Francs, puis au V^{ème} siècle les Huns ravagèrent les campagnes tandis que se poursuivait l'évangélisation de la région.

En 613, le roi Clotaire II donne à Itte, la femme de son premier ministre Pépin de Landen, grand-père de Pépin le Bref, des terres sur lesquelles elle fonde une métairie, qui porte le nom d'*Ittae Villa*. Itte y séjourne ainsi que saint Gombert jusqu'en 622, date à laquelle les biens sont transmis aux évêques de Sens. En 795, la paroisse revient à la mense épiscopale de Paris, puis passe aux mains des chanoines de Paris jusqu'en 1794. Au Moyen Age, il y a autour de l'église une muraille munie de deux tourelles fortifiées, qui constituent un fort servant d'abri aux habitants contre les pillards et les brigands. Tout le village est ainsi protégé par des murs garnis de trous, longés par un fossé et percés de quatre portes : porte d'En Huat, de Bouray, de Forget et de la Ferté. Le village demeure une place forte efficace jusqu'à l'utilisation de poudre. Il est pris par les anglais pendant la guerre de Cent Ans, et la ville de Paris le rachète en 1360 lors du traité de Brétigny. Pendant cette période, les chanoines délèguent leurs pouvoirs aux prévôts, puis aux maires qui achètent leur charge. En 1594, le chapitre de Notre Dame de Paris vend la seigneurie à Jacques Lecomte, conseiller du roi. En 1714, la seigneurie est partagée en deux : celle de l'Epine et celle d'Itteville. En 1814 et 1815, le village est ravagé par les cosaques et les Bavares, et lors de la guerre de 1870, les Allemands envahissent la ville. En 1872, au titre de la souscription nationale pour la libération du territoire, la commune doit verser 11 985 francs or pour 799 habitants. La Première Guerre Mondiale fait 52 morts pour 843 habitants.

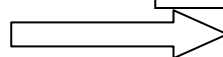


Evolution du tissu urbain depuis la carte de Cassini à nos jours

1756



1832

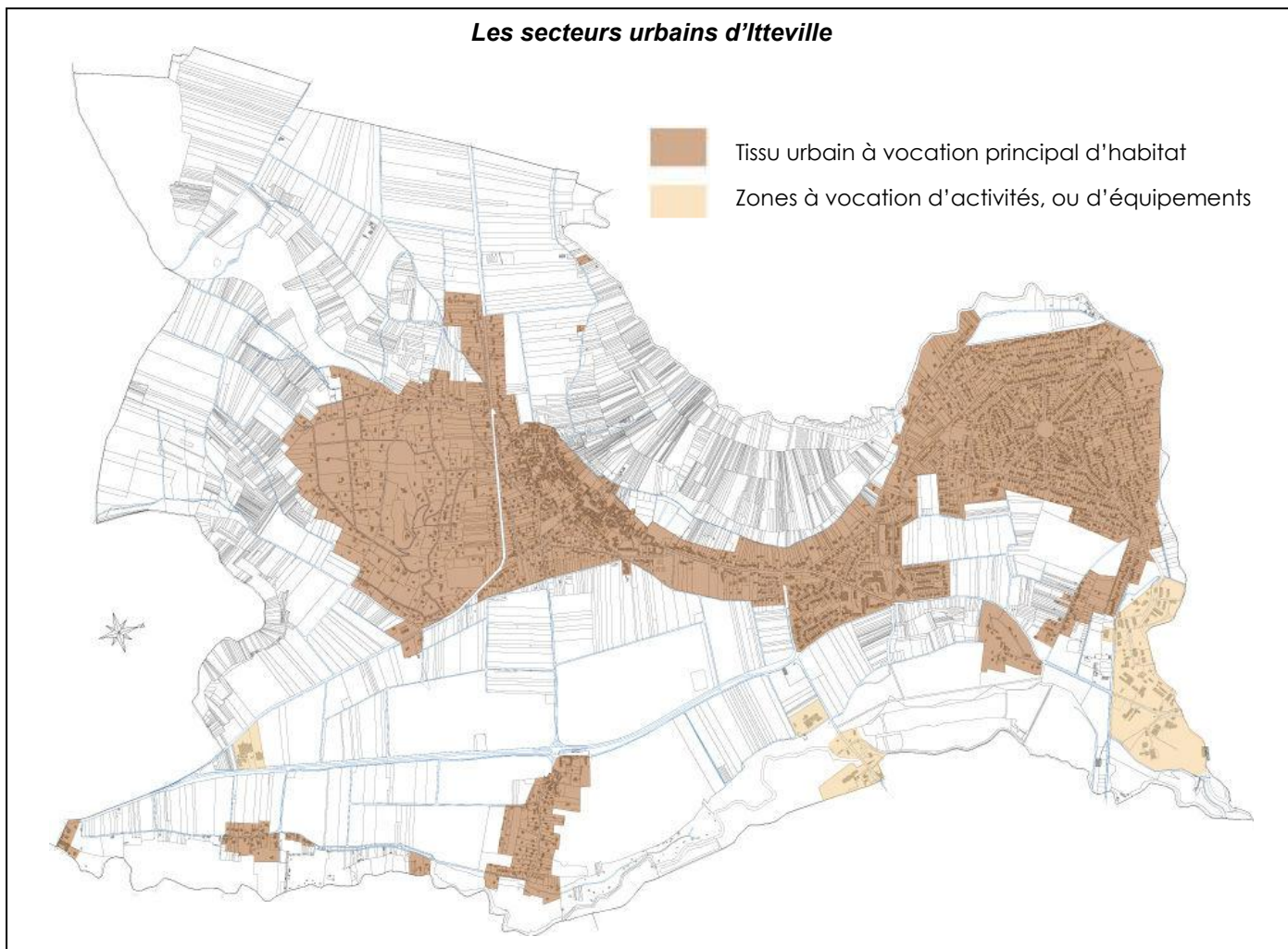


1997



III.2 – LA STRUCTURE URBAINE

III.2.1 – Les zones urbanisées



Malgré son étendue relative, le village a évolué sous différentes formes urbaines à partir des éléments structurants ou historiques.

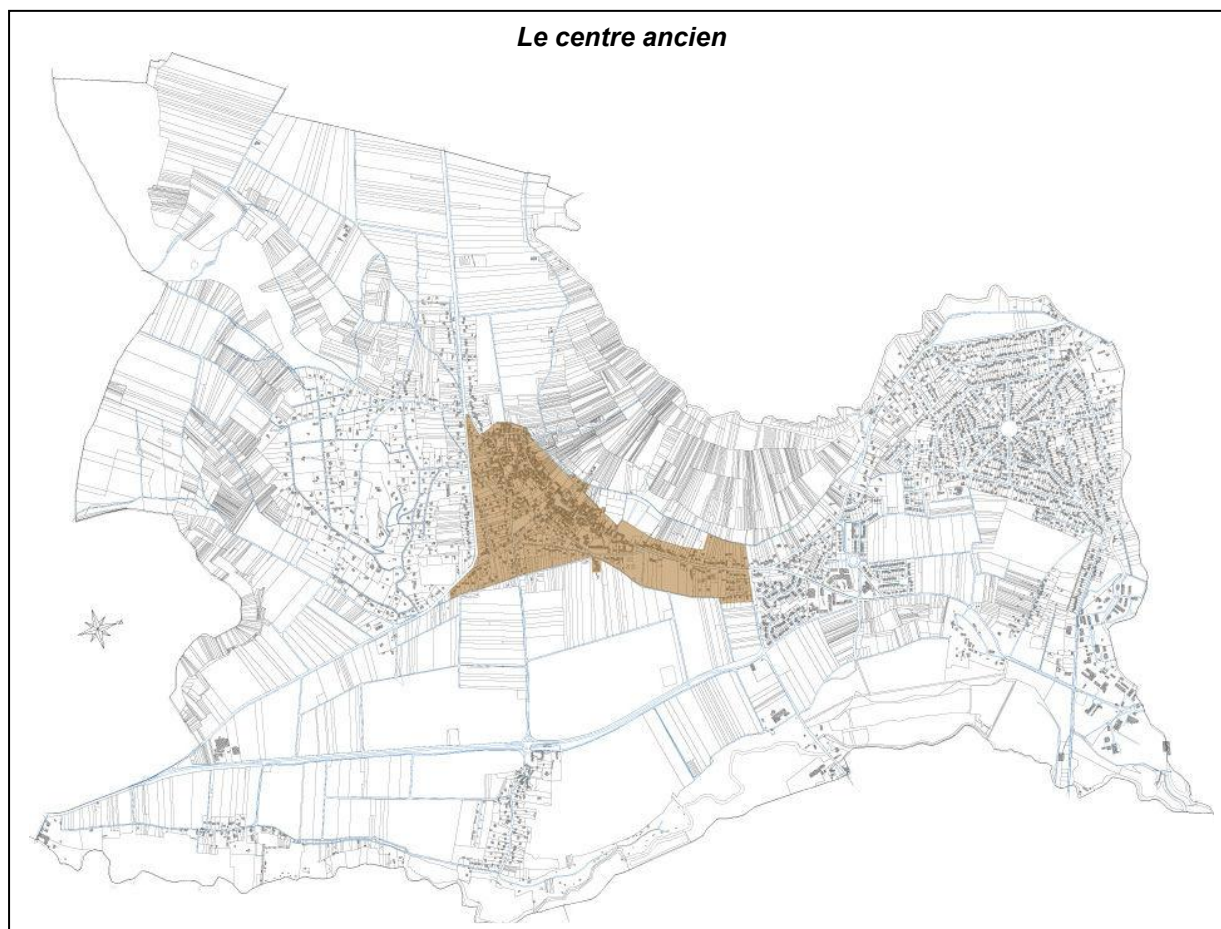
Et l'organisation du bâti laisse apparaître quatre types d'implantations humaines :

- L'implantation linéaire dans la plaine du bourg, le long de la RD 8, regroupée autour de l'église.
- Autour de ce centre ancien se sont développées des extensions pavillonnaires (Domaine de l'Epine – ZAC de la Garenne) qui se sont implantées dans la boucle de confluence entre la Juine et l'Essonne.
- Le lotissement de la butte d'Itteville, rejoint progressivement par le tissu urbain du bourg.
- Les hameaux (Les Murs et Aubin). Leur faible dimension spatiale en font des satellites du bourg aux zones urbanisées peu importantes.
- Une zone d'activités (secteur de la « Bâche ») qui s'est développée au Sud de la commune et accueille différents types d'entreprises avec l'implantation récente d'un Intermarché.

Ces diverses implantations du tissu urbain constituent une source de problèmes de communications. Ainsi la liaison Bourg-Domaine de l'Epine reste insuffisante, elle doit être améliorée.



III.2.2 – Le centre ancien



Le centre ancien

C'est au Sud des marais de la Juine qu'est implanté le Bourg. Il se caractérise par des rues étroites et sinueuses bordées de constructions anciennes, bâties à l'alignement et formant des fronts de rue homogènes. La centralité est assurée par une large place rectangulaire, dominée par l'église, et sur laquelle se trouvent concentrés quelques commerces de proximité, la Mairie (qui vient de déménager dans un bâtiment situé à 500 mètres et totalement réhabilité) et la bibliothèque.

Le bâti traditionnel consiste en bâtiments imbriqués étroitement les uns aux autres, disposés souvent autour d'une cour commune et parsemés de jardins clos ou de vergers. Les propriétés non mitoyennes sont reliées par des murs de mêmes matériaux et de même coloris que les constructions, assurant ainsi une continuité visuelle.

C'est la zone à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver. Hormis la nomenclature qui évolue, elle se caractérise par trois sous secteurs au PLU qui reprennent les périmètres de ceux qui existaient au POS :

- La zone UA a concerne le centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.
- La zone UA b correspond aux zones adjacentes au cœur de ville pour lesquelles le bâti ancien est à préserver.

Les zones UA présentent une certaine diversité dans la typologie des constructions anciennes avec la présence d'une architecture traditionnelle de village, des propriétés bourgeoises du 19^{ème} siècle, ou encore des maisons en meulière, ...

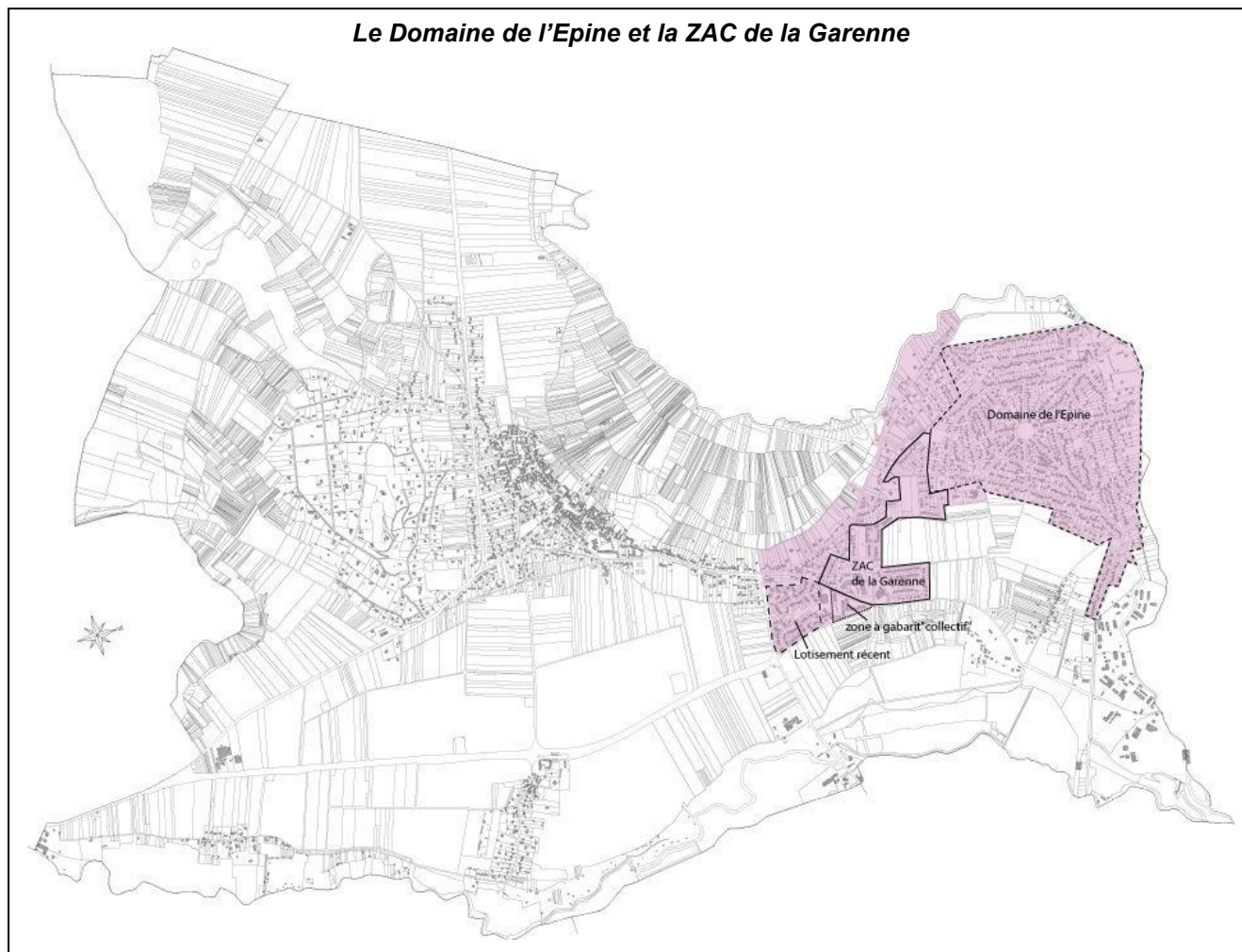
Le secteur UA a doit préserver ses fonctions de centre village. A ce titre, il doit préserver sa densité ainsi que son caractère architectural et la mixité des fonctions urbaines qui le caractérise (habitat – commerces – activités).

Le secteur UA b doit préserver ses formes urbaines. A ce titre, il doit pouvoir évoluer en s'appuyant sur la trame bâtie existante un peu moins dense que dans le cœur de ville. Aussi, il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services et doit permettre de conforter le « pôle central » du centre ville en facilitant la restructuration urbaine d'un secteur situé en continuité du cœur de ville.



III.2.3 – Le Domaine de l'Epine et la ZAC de la Garenne, ...

Même si le développement urbain est concentré dans la vallée, il a évolué sous forme de lotissements par zones, sans respecter la structure urbaine existante.



Le Domaine de l'Epine, qui s'est développé dans les années 20 au Nord de la commune, en est l'illustration. Il est bordé au Nord et à l'Ouest par la commune de Saint-Vrain, à l'Est par la plaine de la longue raie et au Sud par la plaine du hameau de la Brière et la ZAC de la Garenne.

L'urbanisation réalisée, au tracé géométrique rayonnant autour d'un rond-point central, est caractérisée par un bâti pavillonnaire constitué d'habitations basses implantées en retrait de la voie au cœur de petits jardins. Les parcelles qui le composent ont la taille moyenne de 450 à 500 m². Il se prolonge à l'Est dans la limite de la zone de protection du C.R.B., le périmètre de création du lotissement est antérieur au décret d'application du polygone de protection défini en 1931, revu en 1968 compte tenu de l'activité de recherches nouvelles.

La ZAC de la Garenne quant à elle traduit une urbanisation récente (1992) composée de maisons individuelles isolées ou en programme groupé. Cette ZAC, encore en cours de réalisation, conserve son règlement et son document graphique dans le cadre du PLU. Située au « centre géographique » de la commune, elle est destinée à recréer un centre.

On observera également l'urbanisation récente réalisée sous forme de maisons groupées (lotissement récent des « Plantes » composé de 105 logements en R+1) situées dans la continuité de la zone à gabarit « collectif » qui reconnaît les HLM des « Horizons ».

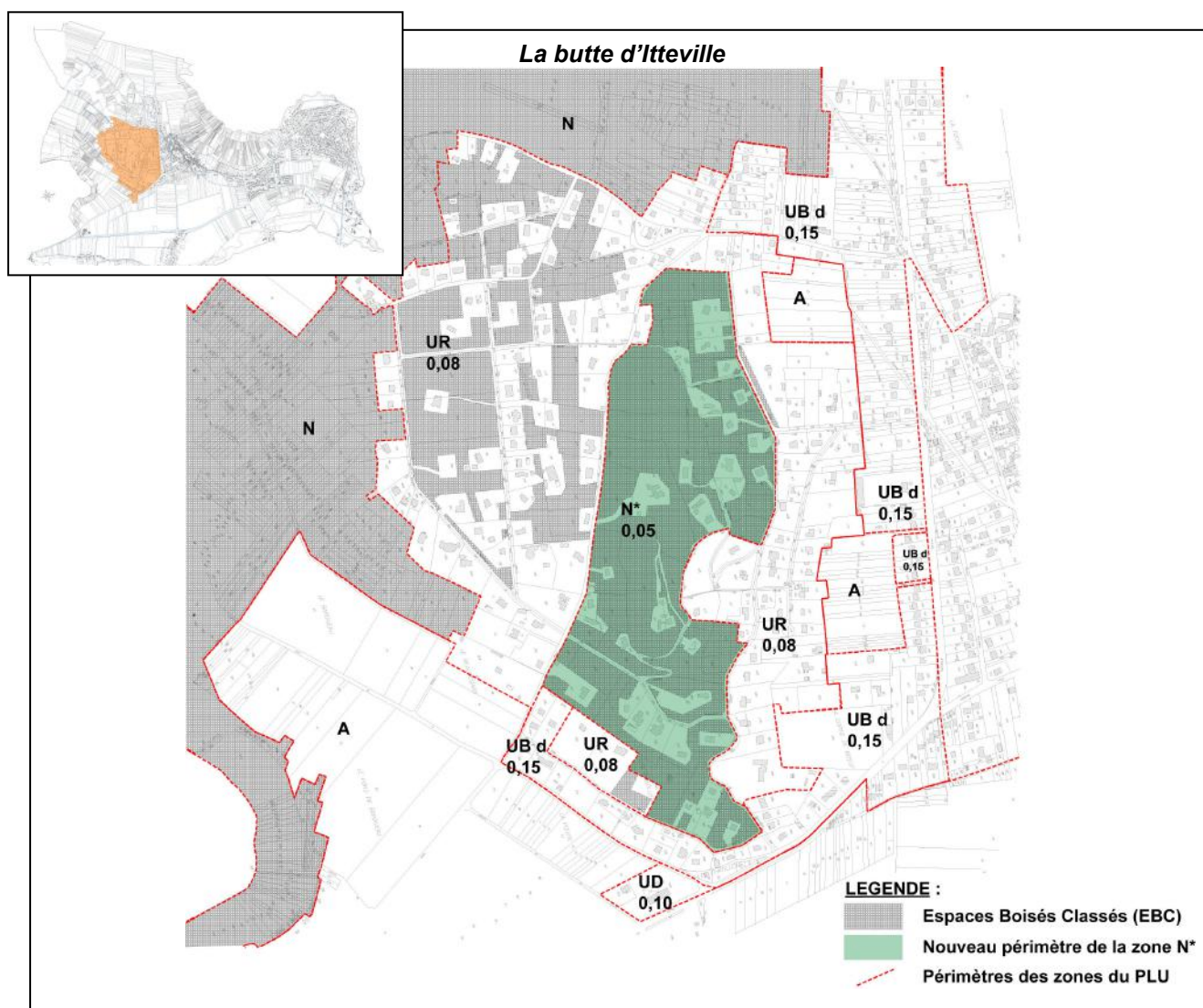


III.2.4 – L'urbanisation de la butte d'Itteville

Ce site boisé a déjà fait l'objet de nombreuses autorisations préalables à l'attribution de permis de construire qui ont eu pour effet de miter fortement ce site qui constitue une des limites paysagères sud de la vallée de la Juine. Cet ensemble boisé, d'environ 50 hectares, qui présente une forte déclivité (40 mètres) est en totalité inclus dans le site classé de la vallée de la Juine. Il a atteint une densité de constructions, qui si elle est dépassée, pourrait conduire à des risques majeurs :

- la disparition progressive du boisement accroît fortement les risques d'érosion des sols et la vitesse des écoulements d'eaux de surface. Il faut rappeler à ce titre les inondations du 2 janvier 2003 au pied de la butte dans la continuité du chemin d'Orgemont ;
- la disparition du boisement n'est pas sans effet sur le fonctionnement de l'écosystème aquatique des marais d'Itteville en cours de classement au titre de Natura 2000.
- la perte de densité du boisement porte également atteinte à la qualité paysagère de la vallée de la Juine et ce, a fortiori, sur un site dont la topographie est fortement marquée.

Rappel : depuis la fin de l'année 2002, le rythme des demandes de défrichements s'est fortement accru (les demandes sur l'année 2002 ont représenté 30% des demandes des dix dernières années), et, selon les services de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt de l'Essonne, de nombreuses limitations d'autorisations de défricher n'ont pas été respectées (surfaces non conformes, compensations non honorées).



Au Sud de nombreuses résidences viennent se nicher dans le bois de la Butte. Cet espace est bordé au Nord et à l'est par la RD 449, à l'Ouest par la vallée et au Sud par la pente du plateau de l'Ardenais. L'urbanisation actuelle est relativement diffuse est de faible densité.

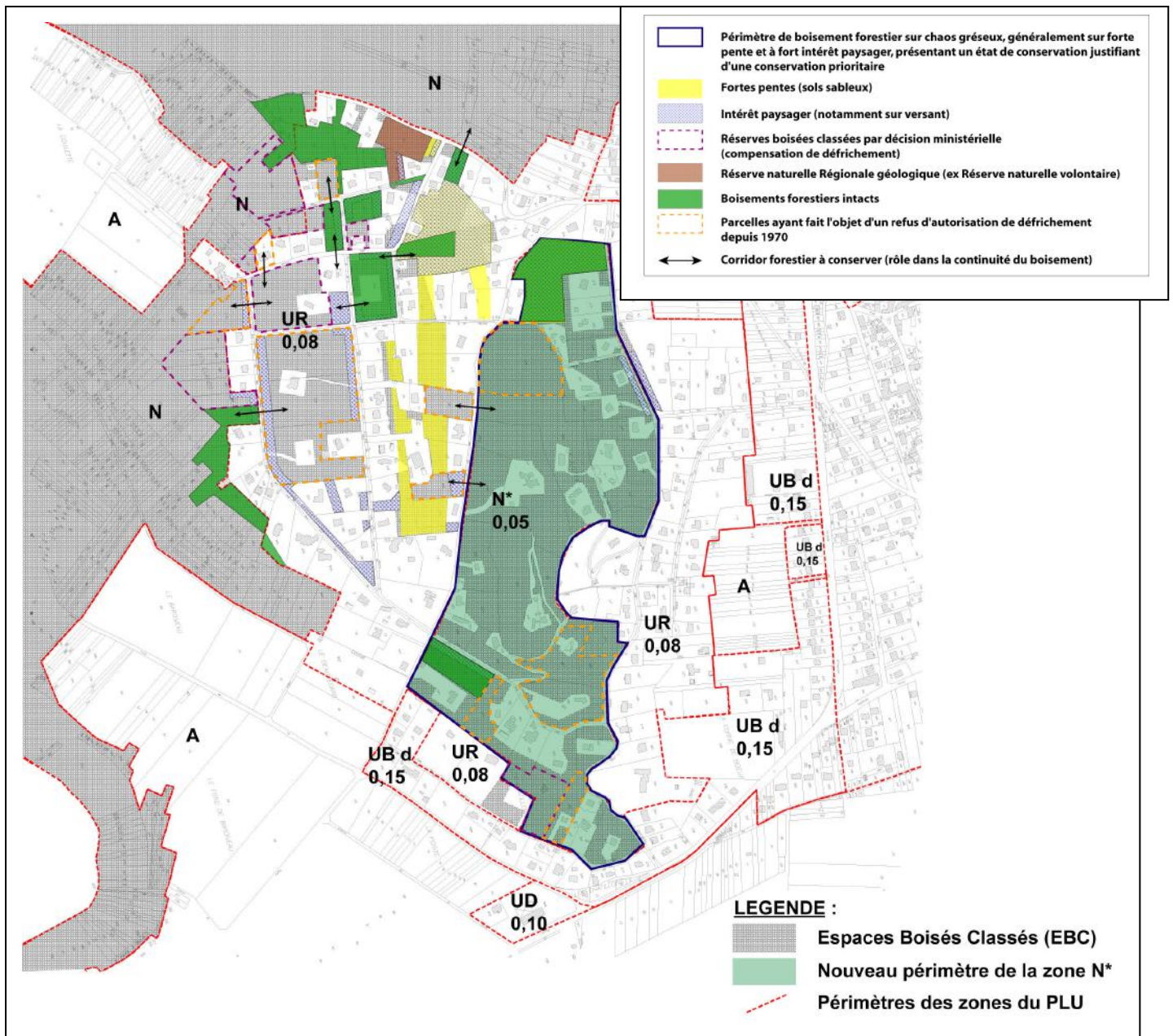
Il s'agit d'un secteur « sensible » dont la topographie accentuée ne permet pas une urbanisation sans risque (on notera notamment ici les problèmes liés à l'assainissement). De plus, en accord avec les services de l'Etat (DDAF, Chambre d'Agriculture, DIREN, DDE), la présence de nombreux bois et taillis font de ce site un patrimoine environnementale que la commune souhaite protéger et valoriser dans ces formes actuelles.



Il s'agit donc de mettre en place une protection maximale sur le haut de la butte (zone NB au POS opposable) en classant ce secteur en N* de façon à privilégier l'espace naturel face à une urbanisation pléthorique. Le règlement du PLU ne prendra ainsi en compte que les possibilités d'extension mesurée (+10% de la SHON) de l'urbanisation existante. En ce qui concerne la périphérie de cette zone N* (sachant que cette dernière obéit aux mêmes problématiques) il s'agit, dans le cadre du PLU, de permettre une urbanisation qui ne pourra prendre qu'une forme diffuse. La commune souhaite donc homogénéiser les règles d'urbanisation actuelles en classant ce secteur en UR dont le COS notamment est fixé à 0,08.

Ainsi, pour le sommet de la Butte d'Itteville, les études effectuées sur le site mettent en avant :

- une topographie accidentée avec de fortes pentes sur sols sableux justifiant d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation par la mise en place de règles plus strictes sur le haut de la butte (N*) et sur les secteurs adjacents (UR),
- une déforestation impliquant des risques importants liés à l'érosion et à l'assainissement et justifiant de la mise en place de nouveaux périmètres d'espaces boisés classés,
- la présence de périmètres constitués de boisements forestiers sur chaos gréseux dans un état de conservation justifiant d'une protection prioritaire,
- des alignements d'arbres remarquables (corridors forestiers, ...), ainsi que la présence d'éléments spécifiques d'intérêt paysager impliquant une réglementation plus stricte notamment pour les essences végétales autorisées,
- la prise en compte des parcelles ayant fait l'objet d'un refus d'autorisation de défrichement depuis 1970, l'identification des réserves boisées classées par décision ministérielle, la localisation des boisements forestiers restés intacts et les Réserves Naturelles Régionales géologiques (Réserve naturelle volontaire).

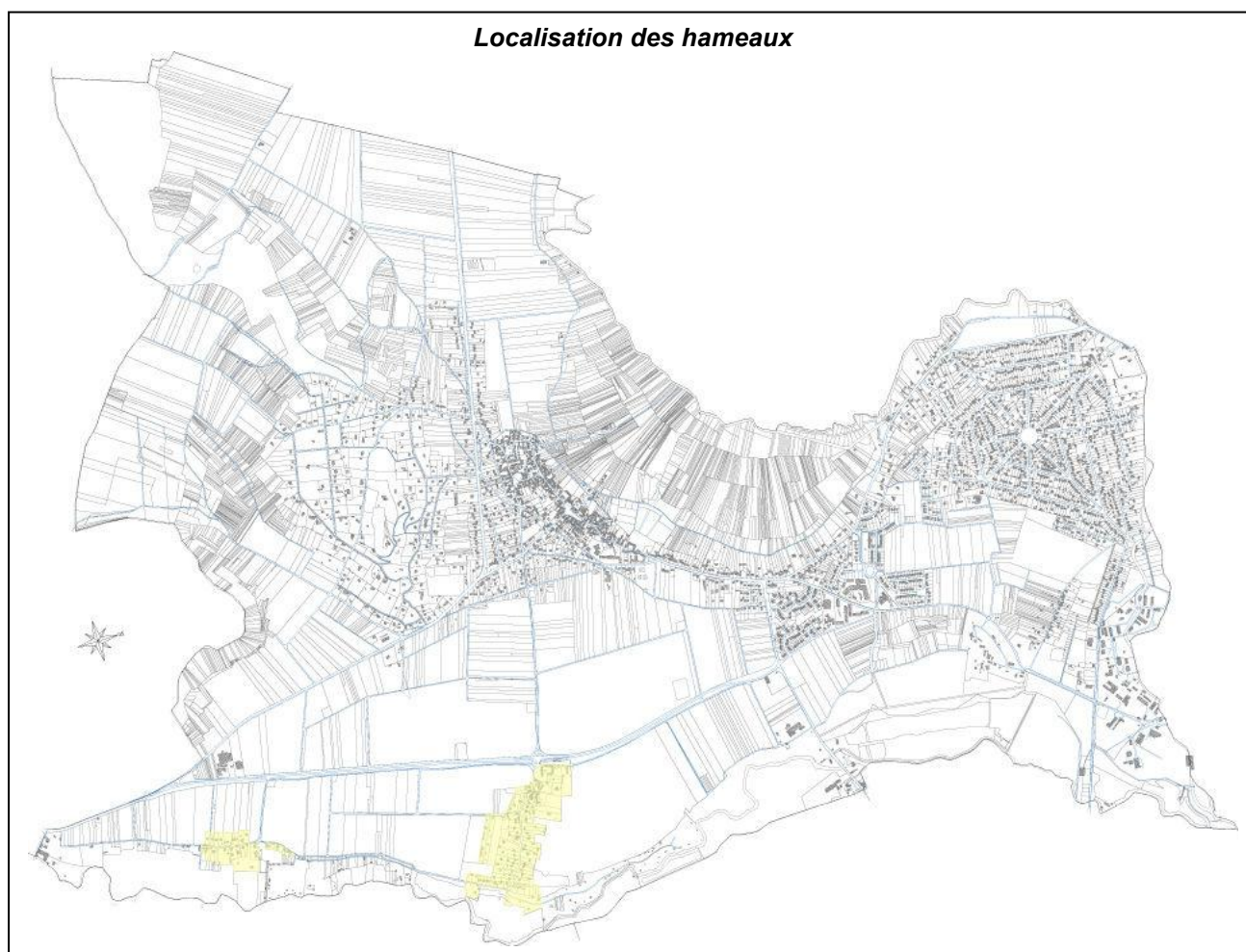




Le parti d'aménagement retenu par la commune :

- ❖ Répondre aux objectifs du schéma directeur local en ce qui concerne la protection du milieu naturel et du patrimoine : « (...) la commune est attirée sur la nécessité de protéger le site boisé de la Butte d'Itteville, compte tenu du mitage très marqué (...), de la dégradation des paysages (...). En effet, les problèmes liés à l'augmentation des risques d'érosion du sol et d'inondation (...) doivent amener la commune à ne pas accentuer l'urbanisation de ce secteur en adoptant un zonage et un règlement particulièrement stricts. ».
- ❖ Pérenniser l'équilibre environnemental et patrimonial du site.
- ❖ N'autoriser que des extensions mesurées en ce qui concerne le sommet (zone N*). Homogénéisation de règles d'utilisation du sol plus strictes sur l'ensemble des secteurs « sensibles » adjacents différenciées selon la typologie urbaine rencontrée.

III.2.5 – Les hameaux



Deux hameaux, Aubin et les Murs, s'étendent à l'Est, en bordure de l'Essonne. Il est à noter leur détachement par rapport au bourg accentué depuis la réalisation du premier tronçon du CD31.

La morphologie de ces hameaux ruraux est caractérisée par un développement linéaire de part et d'autre de la voie qui les traverse et que les objectifs du PLU ne souhaitent pas bouleverser. Ainsi, les périmètres sont conservés et permettront une évolution répondant au « renouvellement urbain » inscrit dans le cadre de la loi SRU.



III.2.6 – L'organisation du territoire et le parti d'aménagement

Les objectifs poursuivis aujourd'hui sont de même nature que ceux énoncés dans le POS de 1995.

Il s'agit en effet, de conforter l'axe de liaison privilégié que représente le CD8 entre le centre ancien et le centre plus récent constitué du domaine de l'Epine, de la ZAC de la Garenne (encore en cours de réalisation), des collectifs et du lotissement des « Plantes ». Cette liaison « Bourg/Domaine » nécessaire à l'unité de vie, permet de rapprocher les lieux et de les intégrer l'un à l'autre. La problématique d'interpénétration de ces espaces à vocations d'habitat, d'activités et d'équipements, obéit à une logique urbaine d'ensemble plus qu'à une juxtaposition d'espaces monofonctionnels.

L'axe de liaison du centre ancien vers la Butte d'Itteville obéit, quant à lui, à une logique de préservation du caractère « villageois » du centre ancien et du caractère « environnemental » de la Butte. Ainsi plutôt que de tendre vers une urbanisation anarchique mal appropriée aux lieux, le bourg déjà fortement urbanisé ne peut être que légèrement densifié. Il est relié à la butte par une zone d'habitation peu dense où des enclaves agricoles ont été volontairement sauvegardées.

Compte tenu du potentiel de mutation qu'offre le tissu urbain actuel, la commune n'a pas souhaité ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des secteurs identifiés au schéma directeur local. Obéissant à une évolution démographique mesurée de 1 à 1,5% par an d'ici 2015, l'objectif démographique de 7 100 habitants pour 2015 que s'est fixé la commune est parfaitement absorbable dans le cadre des mutations du tissu urbain existant.

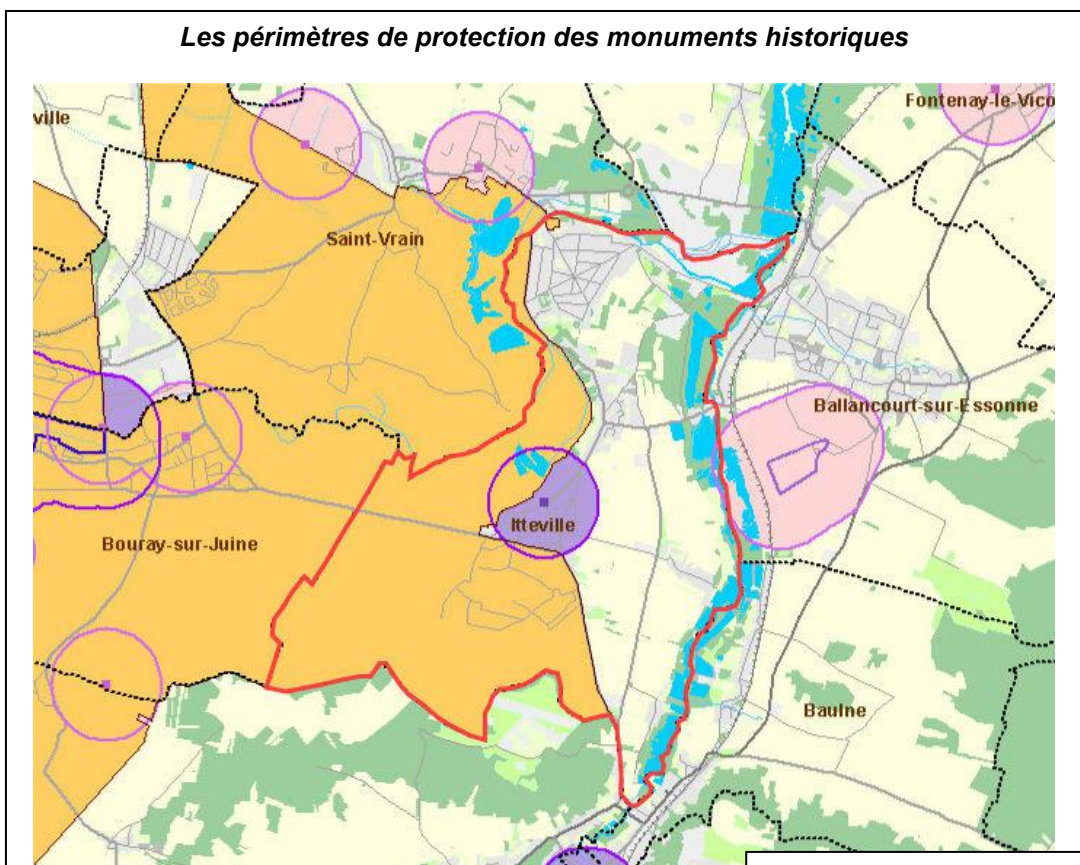


III.3 – DES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET HISTORIQUES A PRESERVER

A Itteville, un monument est protégé en vertu de la loi sur la protection des sites et monuments historiques. Il s'agit de l'église Saint Germain de Paris, classée par arrêté du 17 janvier 1924 et située au cœur du centre ancien.

Cette église, propriété de la commune, est datée du XIII ème siècle ap J.C. Plusieurs fois restaurée et remaniée, cette église de style roman possède une nef centrale et deux nefs latérales de forme ogivale. Dans le chœur, on trouve deux chapelles, l'une dédiée à la Vierge, l'autre à Saint Gombert, le confesseur d'Itte. Le tableau surplombant cet autel porte un blason qui est sans doute celui de Claude Léger Sorbet, Ecuyer, Chevalier de l'Ordre du Roi, Chirurgien-Major de la Première Compagnie des Mousquetaires de Roi. Propriétaire d'une grande partie de la commune, il semble avoir eu une réelle importance dans le village au XVIIIème siècle.

Ce monument, qui fait l'objet d'une protection dans un rayon de 500 m, est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors de tout dépôt de permis de construire dans ce périmètre.



SITES ET MONUMENTS PROTEGES		FOND DE CARTE	
Type de protection	inscrit	classé	
MONUMENT HISTORIQUE loi du 31 décembre 1913			
Monument ponctuel	500 m	500 m	
Ensemble monumental			
Périmètre de protection particulière			
SITES			
loi du 2 mai 1930			
SECTEUR SAUVEGARDÉ			
loi du 4 août 1962			
ZPPAUP			
loi du 7 janvier 1983			
Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager			
		Mode d'Occupation du Sol 1999 <i>(l'occupation du sol n'apparaît pas sous les surfaces protégées)</i>	
			bois
			zones bâties
			agriculture
			urbain ouvert
			autre rural
			eau
			Limite de commune
			Limite de département
			Réseau routier
			Réseau ferré

Eglise saint Germain
 XIè, XIII è et XV è siècles
 Place Charles de Gaulle



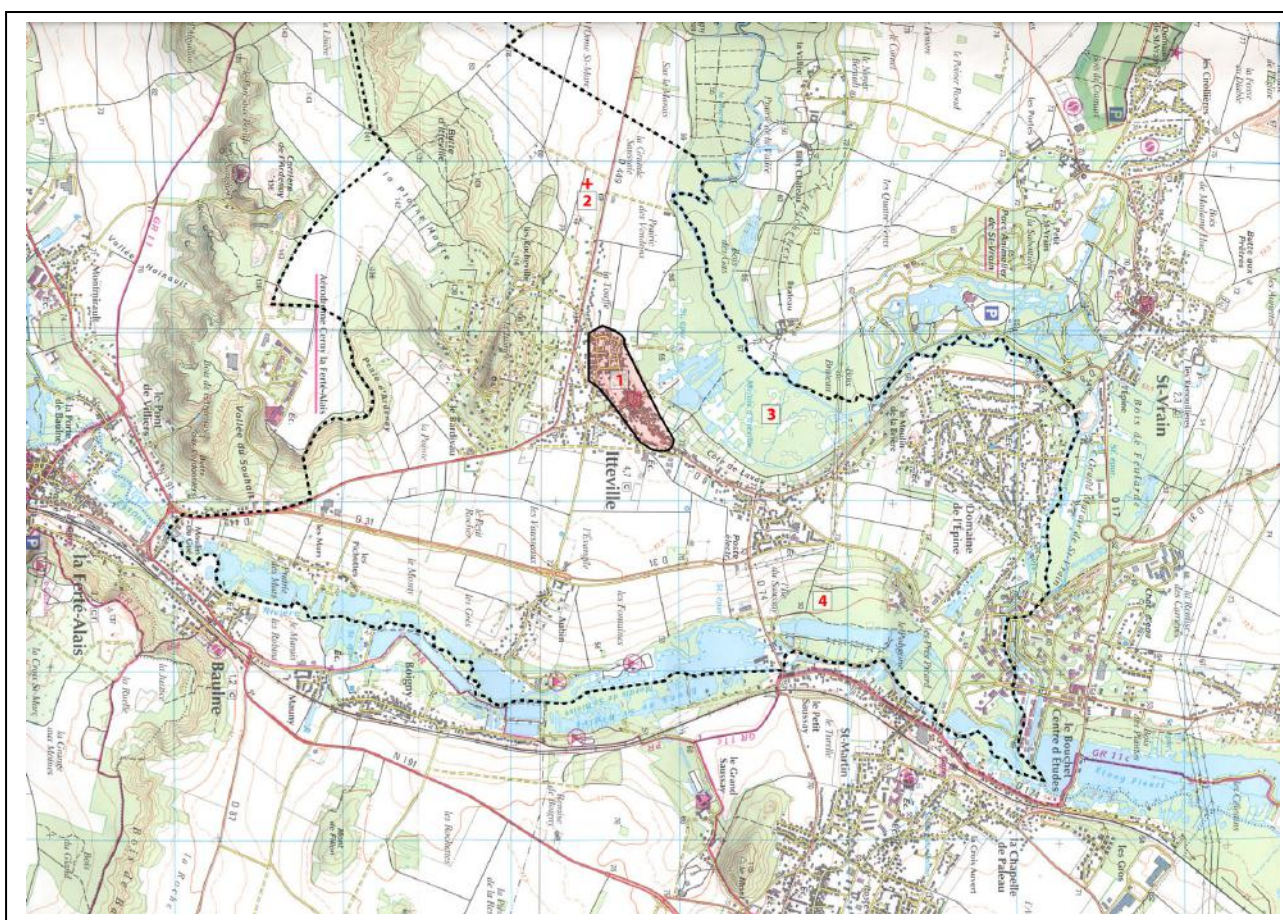


D'autre part, le rayon de protection d'un autre monument historique, situé à Ballancourt-sur-Essonne, vient s'étirer sur l'est du territoire communal d'Itteville. Ce monument, le château du Grand Saussay, est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 19 janvier 1951 et appartient à une personne privée.

Les sites archéologiques :

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, ainsi que les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive restent applicables sur l'ensemble du territoire de Itteville. Ainsi, conformément à l'article 14 de la loi, la commune prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique sur son territoire.

De plus, en application de l'article R. 123-11 nouveau du Code de l'Urbanisme, les sites de sensibilité archéologiques déjà recensés sur la commune sont matérialisés sur les documents graphiques.



Sites archéologiques recensés sur la commune (source : DRAC)

- 1 : emprise du village médiéval moderne avec l'église médiévale Saint-Germain de Paris.
- 2 : menhir néolithique « la Roche-à-Gentil ».
- 3 : découverte d'objets de l'âge du Bronze sans localisation précise dans les tourbières d'Itteville.
- 4 : découvertes d'objets du néolithique à l'âge du Bronze sans localisation précise dans les tourbières de l'Île Saussaye.



Le reste du patrimoine recensé sur la commune :

D'autres bâtiments, non protégés par une mesure des Monuments Historiques, présentent des aspects architecturaux et culturels remarquables qu'il convient non seulement de préserver mais également de mettre en valeur. En effet, la commune recense sur un document graphique ces éléments de patrimoine bâti et paysager. Il font ainsi l'objet d'une réglementation précise et adaptée visant à leur protection et à leur conservation (art. L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme).

Toute la commune est entourée d'une muraille, garnie de trous, longée par un fossé et donnant en partie sur le marais. Ce mur de fortification est muni de deux tourelles. Sous le règne d'Henri III, l'église est entourée d'un mur, appelé le Fort, derrière lequel peut venir s'abriter la population. Cette construction, qui coûte 3 000 livres, est payée en trois ans.



Mur de fortification
Moyen Âge
Chemin de l'Avau

Les murailles qui entourent le village semblent faire, à l'époque, 6 à 7 mètres de hauteur, sur 1 à 1,50 mètre d'épaisseur.



La Roche à Gentil
Préhistoire
Route de Bourray

Ce menhir est constitué par un demi-rognon de roche, placé selon un axe Nord-Ouest _ Sud-Est. Sa face Nord-Est est plate, alors que la face Sud-Ouest est arrondie, de telle manière que le menhir a l'aspect d'un bateau renversé sur le côté. Son authenticité est confirmée par son nom, qui s'applique effectivement à de nombreux monuments préhistoriques. Il prouve en effet qu'on le considérait érigé de main d'homme avant l'ère chrétienne.

Ce vieux puits est peut-être contemporain de Itte, la femme du premier ministre de Clotaire II, mais sa datation est sujette à controverse. Une pétition de 1935 est à l'origine de la création du syndicat intercommunal des eaux à Itteville, qui regroupe plusieurs communes dans le but d'organiser le traitement des eaux. La commune possède encore un très grand nombre de puits, qui rappellent l'époque où ils étaient l'unique moyen d'avoir de l'eau pour les besoins agricoles et domestiques. Ce puits couvert est caractéristique de la région.



Puits Capet
Du VII^e au XIX^e siècle
Place Charles de Gaulle



Pendant la guerre de Cent Ans, Itteville est une véritable forteresse. Quatre portes en assurent l'accès, dont celle d'En Haut, la seule qui subsiste aujourd'hui. Il en reste les deux piliers, situés près du château. L'enceinte était surmontée de créneaux et, certainement, d'une plate forme. A l'époque, le village est également protégé par des fossés qui en rendent

l'accès difficile. Les meurtrières percées dans les murailles et les tourelles permettaient de repousser les attaques grâce à l'utilisation des fusils de sièges et des petits canons.

En 1543, ce moulin appartient aux seigneurs François Chevrier, Yves Josselin et Jean de Montflay. Utilisé pour moudre les céréales, il fonctionne avec les eaux de la Juine, sur laquelle il est situé. Le moulin de La Brière devient, en 1846, la propriété de messieurs Rabourdin et Thirouin. Au début du XX^e siècle, les bâtiments sont transformés en filature et en fabrique de roulements à billes, puis abritent des activités de pisciculture. Le moulin est aujourd'hui désaffecté et ne sert plus à aucune activité industrielle.



Ce portail, qui permet le passage des charrettes fourragères vers la ferme et la circulation des marchandises vers le moulin qui se trouve dans le domaine, se distingue par son caractère monumental. L'importante activité agricole qui est pratiquée à l'Epine impose une surveillance stricte des allées et venues, fonction que la tourelle peut remplir.

Les caducées gravés dans le portail datent du début des années 1800, lorsque le domaine est transformé en hôpital militaire.

Portail
Du XVI^e au XVIII^e siècle
Manoir de L'Epine



Traditionnellement, les constructions sont défendues grâce à deux types d'obstacles : les obstacles dits « élevés » et ceux dits « creusés », dont les plus utilisés sont les fossés. Dès que cela est possible, les fossés, appelés alors douves, sont remplis d'eau.

En pays plat, les douves peuvent prendre de grandes proportions. Elles sont ici de dimensions modestes. L'autre rôle de ces douves est d'enterrer le muret



Pont et douves
XV^e siècle

d'enceinte. L'accès au domaine se fait par un pont.



Colombier
XVIII^e siècle
Manoir de L'Epine

Le moulin est, au XVIII^e siècle, la propriété de Jean François Legagneur, officier de la

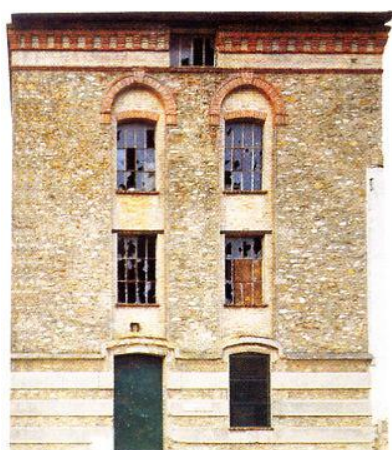
première compagnie des mousquetaires du roi, qui hérite du moulin et des terres du Rovary en 1748. En 1827, M. Legendre crée une filature de lin dont l'exploitation commence en 1840. la manufacture utilise une main d'œuvre ayant de 8 à 16 ans, pour 12 heures de travail par jour. A partir de 1846, un instituteur vient instruire les enfants une heure par jour. Ces derniers dorment dans

des dortoirs installés au moulin et mangent la nourriture qu'ils apportent pour six jours. M. Rouché rachète le moulin et relance les activités de minotier. Il produit aujourd'hui des farines de céréales.



Moulin du gué de saint Lazare
XVI^e, XIX^e et XX^e siècles
Route de la Ferté Allais

En 1202, il existe déjà un moulin sur ce site, comme le prouve un acte de vente de cette époque. Les templiers établissent une commanderie sur ce domaine et construisent une chapelle dédiée à saint Blaise. Les terres demeurent la possession des templiers jusqu'en 1307, date de l'abolition de l'ordre. Le domaine passe aux mains des chevaliers de Saint Jean de Jérusalem dès 1314. le moulin à farine est reconstruit par M. Louette en 1849, puis agrandi par M. Fouché de 1896 à 1907. Au début du XX^e siècle, le moulin devient une chocolaterie nommée « La Marquise de Sévigné ». Le site est ensuite occupé par des industries mécaniques et sert d'entrepôt de recyclage et de stockage de produits chimiques avant qu'un incendie ne mette fin à ces activités. Le site fait actuellement l'objet de travaux de dépollution.



Moulin du Saussay
1849
Route de Ballancourt



Au XVIII^è siècle vit dans ce château un mousquetaire du nom de Poncy de Flexainville, qui s'est retiré dans son domaine après la dissolution des compagnies de mousquetaire par le roi Louis XV. De nombreux autres mousquetaires font de même et Itteville, tout comme la Ferté Allais, devient ainsi un lieu de résidence d'anciens mousquetaires. Au début du XX^è siècle, le château appartient à M. Samson Dorival, fils d'un riche maître de forges de Charleville.



Château d'Aubin
XVII^è et XVIII^è siècles
Rue des Marais



Maison du silence
XIX^è siècle
Route de Saint Vrain

Cette demeure est la propriété de Louis Icart, peintre et graveur des années 1900. L'artiste s'installe dans cette maison avec sa jeune fille, Reine, d'où le nom de « Maison de la Reine » habituellement donné à la demeure. L'enfant, qui tombe gravement malade, a besoin de beaucoup de repos et le silence est alors exigé dans la maison. Les domestiques communiquent en chuchotant, et les gens se taisent quand ils passent devant la maison. Il est dit également que les chiens respectent ce silence, n'aboyant jamais et jappant doucement. La maison devient alors la « maison du silence ».

La mairie est bâtie sur un terrain donné par Robert de Lignerac, duc de Caylus. L'ancienne ferme des Chanoines, qui se trouve à proximité, est rebaptisée ensuite la ferme du Fort. La mairie jouxte l'école communale, le tout composant un seul bâtiment. Elevée selon les plans d'un architecte étampois, cette mairie ne présente aucune qualité esthétique particulière, mais est très fonctionnelle.



Hôtel de ville
XIX^è siècle
Place Charles de Gaulle



Croix boissée
XIX^e siècle
Chemin d'Aubin

Posée sur un socle assez large mais peu élevé qui forme deux marches à sa base, cette croix à l'architecture très sobre ressemble beaucoup à la croix de la patte d'oie, située elle aussi sur la commune. Ce genre de croix monumentale se trouve fréquemment sur la place du village, près de l'église où elle marque l'emplacement de l'ancien cimetière, le long des chemins ou à un carrefour, comme c'est ici le cas.

Si les croix sont souvent érigées à des carrefours, c'est que ceux-ci ont peut être une symbolique particulière, celle de l'arrivée devant l'inconnu. Il est souvent dit que la croisée des chemins privilégie les apparitions néfastes, et le diable lui-même guetterait aux carrefours. Cette croix doit son nom au fait qu'elle était autrefois habillée de buis et de bois.

Cette croix de la bascule s'illustre par l'importance donnée à son socle. Très massif et aussi haut que la croix elle-même, il dénote d'autant plus que la croix est d'une grande simplicité. Contrairement à la plupart des croix en fer forgé qui sont souvent très ouvragées et développent une riche iconographie, celle-ci est une croix latine toute simple, sans aucun ornement. Elle tire son nom de son emplacement. Au Moyen Age se trouvait en effet sur cette place une bascule utilisée pour la pesée des grains. Un octroi devait être versé afin que la marchandise puisse circuler.



Croix de la bascule
XIX^e siècle
Route de Saint Vrain

CONCLUSION : Un parti d'aménagement patrimonial et environnemental fort :

Suite au classement de la vallée de la Juine définissant un nouveau périmètre de servitude d'utilité publique par décret ministériel du 18 juillet 2003, certains éléments sont à prendre en compte. Ainsi, la réflexion communale à l'élaboration de son PLU s'est appuyée sur des objectifs environnementaux et patrimoniaux forts. En effet, la commune se déploie entre deux rivières majeures du département que sont l'Essonne et la Juine, ce qui fait du territoire d'Itteville un cas très particulier.

En effet, la réglementation mise en place sur son territoire n'a pas été aisée car elle a dû répondre aux exigences parfois contradictoires du SDL du Val d'Essonne (notamment l'inscription ou non de secteurs à urbaniser) et de certains éléments d'information transmis par le Préfet de l'Essonne que sont :



1. L'Essonne : ce cours d'eau est bordé de part et d'autre de terrains boisés qui sont la nécessaire parure de ces rivières et qu'il est indispensable de conserver. Il était donc recommandé qu'aucune urbanisation ne soit ouverte ni accentuée dans ces zones.

2. Le plateau agricole : entre les deux rivières, se trouve un plateau agricole. A partir du chemin qui suit la ligne de crête (RD31), les vues « remarquables » sur la vallée de l'Essonne et sur les reliefs bordant la Juine sont à conserver. C'est pour cela qu'il a été souhaitable de prendre des mesures afin de maintenir un grand paysage agricole ouvert sur le plateau en contraste et en alternance avec les sites boisés entourant les cours d'eau et recouvrant le versant des collines.

3. La Juine : La vallée de la Juine est également bordée de part et d'autre de terrains boisés. Cette vallée a fait l'objet par la DIREN d'un travail de repérage des sites naturels remarquables qui a aboutit au classement de ces espaces naturels. Aussi, les terrains concernés ont du faire l'objet d'un classement en zone naturelle ou ont conservé leur zonage « urbain » mais ont perdu leur constructibilité.

4. La Butte : ce relief boisé est un élément structurant et dominant du paysage de la commune. C'est pourquoi des mesures ont été prises pour conserver son caractère et empêcher le mitage de ses versants.

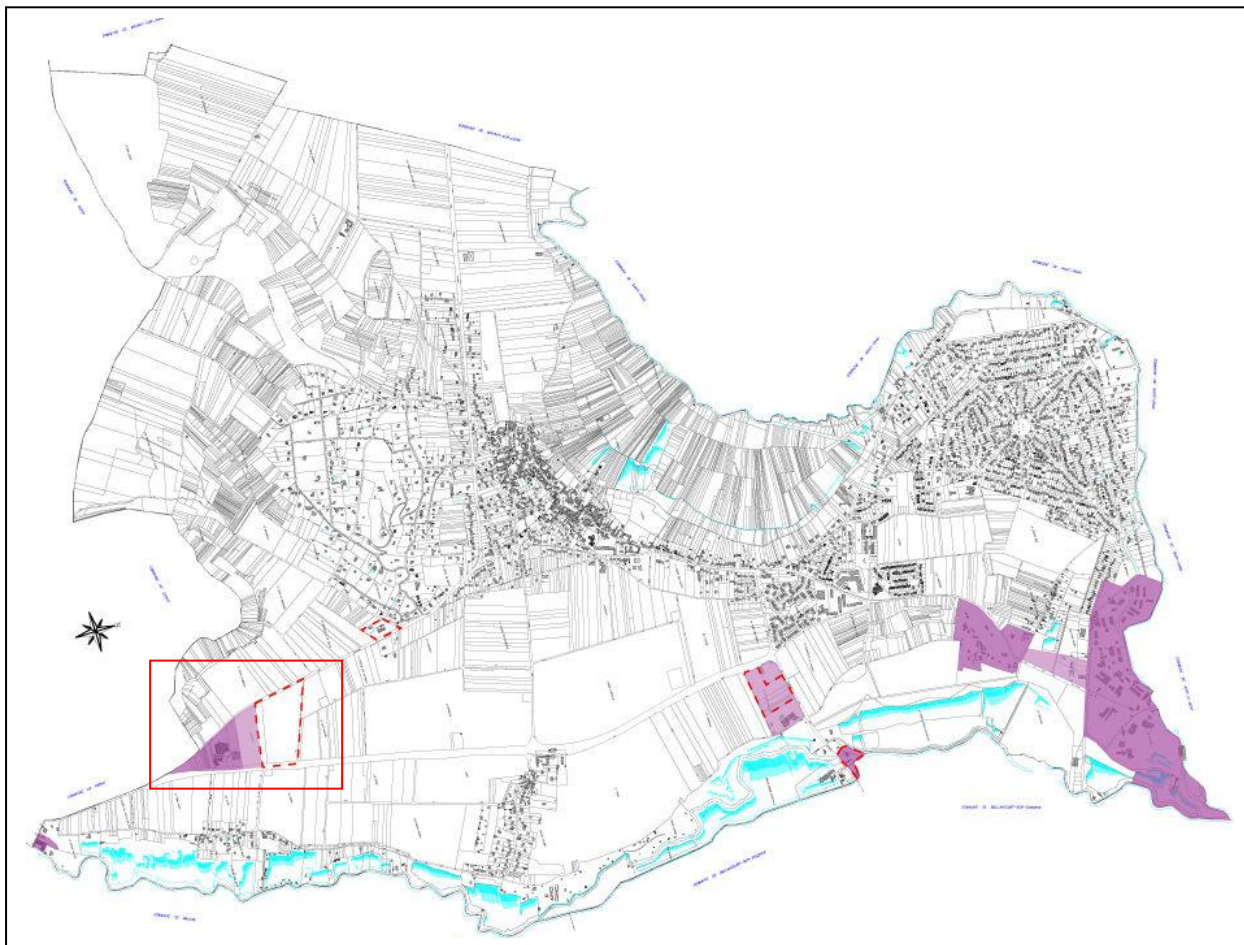
5. Le hameau d'Aubin : on remarque une ancienne grande ferme qui domine le hameau. Cette ancienne ferme quoique d'usage fractionné, a encore un aspect très monumental dans le paysage et se rattache de façon harmonieuse aux champs de culture d'un côté et au hameau de l'autre. C'est pourquoi la qualité de ce site a été identifiée dans le présent rapport au paragraphe : « Le reste du patrimoine recensé sur la commune » et protégée au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

6. Le centre bourg : le centre ancien se situe sur les premières pentes au-dessus du fond de vallée de la Juine occupé en grande partie par le marais. Ce fond de vallée est désormais classé. Le centre bourg est composé de maisons de hauteur R+1+c, alignées sur la limite sur rue ou situées derrière un mur de clôture sur la limite. Ces alignements assurent une continuité de l'espace public. L'espace public dominant est celui de l'Eglise et de la place de l'ancienne Mairie. On peut remarquer outre ces deux édifices des éléments de bâtiments qui structurent et qualifient le tissu bâti du bourg : de grosses fermes organisées autour de la cour, le château, des maisons bourgeoises, deux piliers marquant l'entrée du bourg, des calvaires, des puits. C'est pourquoi la commune a souhaité protéger ces éléments de bâtis remarquables identifiés dans le présent rapport au paragraphe : « Le reste du patrimoine recensé sur la commune » et les protéger au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme. (Article renforcé par la loi SRU).

7. Vue sur le centre bourg : on a en venant de Bouray-sur-Juine de très belles vues d'ensemble sur le bourg. C'est pourquoi le règlement fait référence au souci de covisibilité avec ce dernier et qu'il faudra prendre en compte lors de toute autorisation d'utilisation du sol.



III.4 – LES ZONES D'ACTIVITES



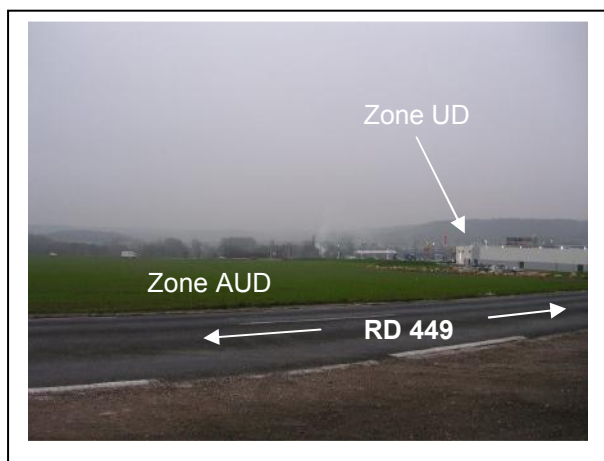
Des secteurs particuliers : **la zone d'activités de la Bâche** qui s'est développée au sud d'Itteville.



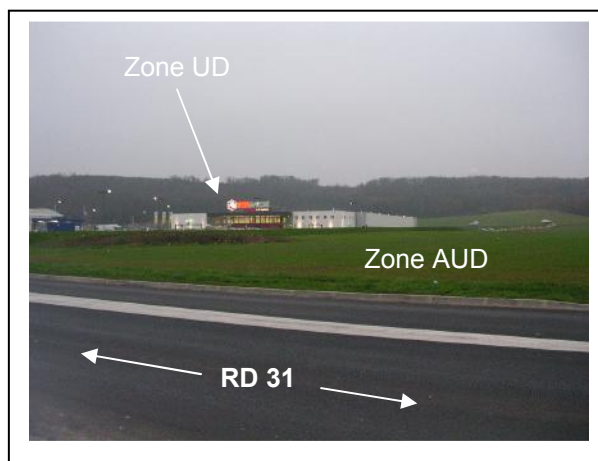
➤ L. 111-1-4 ; art. 52.1 (Loi Barnier du 02 février 1995 pour le renforcement de l'environnement)

Cette loi instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sur une bande de 75 mètres. L'objectif est de freiner le développement anarchique de l'urbanisation en entrée de ville et de favoriser l'organisation urbaine des espaces restant libres. Cette règle peut être levée sur la base d'un projet urbain traduit dans le PLU.

L'aménagement de ce secteur situé le long de la RD449 doit répondre aux objectifs du « Projet Urbain » de ce présent dossier.



Vue 1



Vue 2

Ce secteur présente la particularité d'être situé à proximité d'une fourche formée par la RD 31 et la RD 449 située en entrée de ville. Celui-ci est actuellement occupé, dans sa partie la plus proche de l'intersection des deux voies, par quatre bâtiments à usage commercial, deux à l'enseigne « Bricomarché », un à l'enseigne « Intermarché » accompagné d'une station service (4 pistes libres et 2 pistes 24h/24h) complétée par une station de lavage haute pression (toutes deux couvertes par un auvent galbé) et le dernier par un concessionnaire automobile à l'enseigne « Renault ».

- Un **secteur UD*** qui reconnaît le secteur du **centre de recherche du Bouchet (CRB)** où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement de fonction sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929. Les parcelles situées dans le polygone de protection du CRB (reportées au plan des servitudes du présent dossier) sont tenues de respecter également cette législation.
Il s'agit d'un centre dédié à la recherche sur les matériaux énergétiques pour les applications civiles et militaires (Synthèse chimique, formulation, analyse, caractérisation, sécurité, mécanique, détonique, balistique et simulation numérique). Le CRB constitue un pôle de compétences unique en France et en Europe dans la recherche amont sur les matériaux énergétiques.
- Le secteur du **Moulin du Gué** qui conserve ses caractéristiques réglementaires dans le cadre du PLU et pour lequel le COS de 2,5 est conservé. Il est situé à l'extrême Sud de la Commune en limite avec la commune de Baulne. La minoterie est toujours en activité.

Compléments demandés par les services de l'Etat après l'arrêt du dossier :

Sur le choix de la non ouverture à l'urbanisation de futurs secteurs à vocation d'activités, recensés au schéma directeur et situés au Nord de la commune, cette volonté communale est corrélée explicitement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bâche.

Les secteurs recensés au Nord par le schéma directeur sont identifiés en zone agricole à préserver par les ENS, ils n'obéissent donc pas à la même logique d'implantation d'activités qu'au Sud de la commune. En effet, le secteur de la Bâche est le plus adapté à l'accueil de futures activités (effet de vitrine exposé plus avant) et participe à l'émergence d'un pôle fédérateur à vocation d'activités déjà en pleine expansion.

Les futures activités devront apporter entre 150 et 200 emplois à la collectivité, ce qui correspond pleinement à l'objectif souscrit dans le cadre du PADD (équilibre habitat / emploi recherché) et participe au dynamisme affiché par le schéma directeur, quant à l'émergence du pôle Ballancourt-sur-Essonne / Itteville / Vert-le-Petit, afin de palier le déséquilibre Nord-Sud à l'échelle du Val d'Essonne.

De plus, il est à noter que si les secteurs recensés à vocation d'activités au Nord de la commune, par le schéma directeur, prenaient en compte le potentiel de l'évolution du tracé de la RD31, ils n'apparaissent plus aujourd'hui opportuns, au même principe d'implantation par rapport au faisceau du futur tracé. En effet, la réalisation d'une urbanisation dans ces secteurs pourrait porter atteinte au futur passage de la déviation d'Itteville.



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



Chapitre 8 : LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

8-1 – DU CONSTAT AUX OBJECTIFS ...



DEMOGRAPHIE

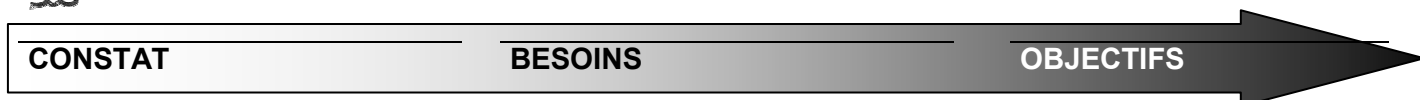
- La croissance démographique de la population ittevilloise ne s'est pas faite de manière homogène. Elle a été forte durant les années 1975-1990 (3,7%/an) puis elle s'est ralentie entre 1990 et 1999, le taux de croissance retombant à 1,5%/an, avec un solde migratoire qui a diminué très fortement (0,92 en 1999 contre 3,19 en 1990 et 3,55 en 1982).
- Une amorce du vieillissement lié au ralentissement du solde migratoire et à l'évolution du nombre des « 40 - + de 60 ans » (+2,8 entre 1990 et 1999 ; +1,8 entre 1982 et 1990) qu'il faut nuancer avec un indice de jeunesse (2,0) supérieur à ceux du canton et du département (1,8).
- Une diminution de la taille des ménages due aux phénomènes de desserrement, des nouveaux comportements sociaux (familles monoparentales...) et de vieillissement des ménages (2,79 en 1999 contre 2,96 en 1990).

• **Un besoin de renouvellement de la population** : pour lutter contre la décroissance démographique, en favorisant une croissance par des projets de développement économique et d'habitat (renouvellement urbain) au sein de l'agglomération.

• **Un besoin d'attraction de populations plus jeunes** pour lutter contre le vieillissement de la population.
⇒ diversification des moyens d'accueil des nouveaux résidents
⇒ ralentissement de la mortalité et poursuite de l'augmentation du solde naturel.

PRIVILEGIER UNE CROISSANCE MODEREE ET HARMONIEUSE DE LA DEMOGRAPHIE POUR EVITER L'EFFET D'À-COUP EN S'APPUYANT ESSENTIELLEMENT SUR LA CAPACITE D'ABSORPTION DU TISSU URBAIN EXISTANT

FACILITER LA MIXITE SOCIALE EN MAINTENANT UN EQUILIBRE NECESSAIRE



HABITAT

• Un parc de logements qui a augmenté de 12,7% entre les deux derniers recensements.

Un profil caractéristique avec :

- Une majorité de résidences principales (90,9%) occupées à 81,7% par des propriétaires.
- Une typologie caractérisée par de grands logements de 3 à 4 pièces (46,3%) et de plus de 5 pièces (44,6%) de type individuel (89,0%).
- Une ancienneté du parc de logements relativement contrastée dont 34,1% ont été construits entre 1949 et 1974 et 32,6% entre 1975 et 1989.
- Une décroissance du nombre de résidences secondaires (12,1% en 1990 contre 5,4% en 1999) et une stabilité de la part des logements vacants (3,7%) dont le nombre augmente en valeur absolue.

- Un besoin théorique de construction de logements estimé à **environ 500 logements d'ici 2015**. (soit environ +30 unités par an entre 1999 et 2015).
- Une maîtrise de l'urbanisation pour permettre un développement modéré des habitations et la sauvegarde de l'identité du centre bourg et des hameaux qui caractérisent la tradition rurale de Itteville.
- Une volonté de diversification et de renouvellement du parc de logements pour attirer de nouvelles populations et particulièrement des jeunes ménages.

PROSCRIRE TOUTE URBANISATION HORS DES LIMITES DE L'AGGLOMERATION EN S'APPUYANT ESSENTIELLEMENT SUR LA CAPACITE D'ABSORPTION DU TISSU URBAIN EXISTANT

ET

PRESERVER LA QUALITE DU MILIEU URBAIN (centre bourg, Hameaux mais aussi les zones naturelles sur le plateau agricole)

FACILITER LA MIXITE DE L'HABITAT



ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une augmentation de la population active (surtout chez les « 40 – 59 ans ») et une augmentation du taux d'activités entre les deux derniers recensements (+1% pour atteindre 87,7%) qui est supérieur à ceux du Canton, de l'Arrondissement et du Département.

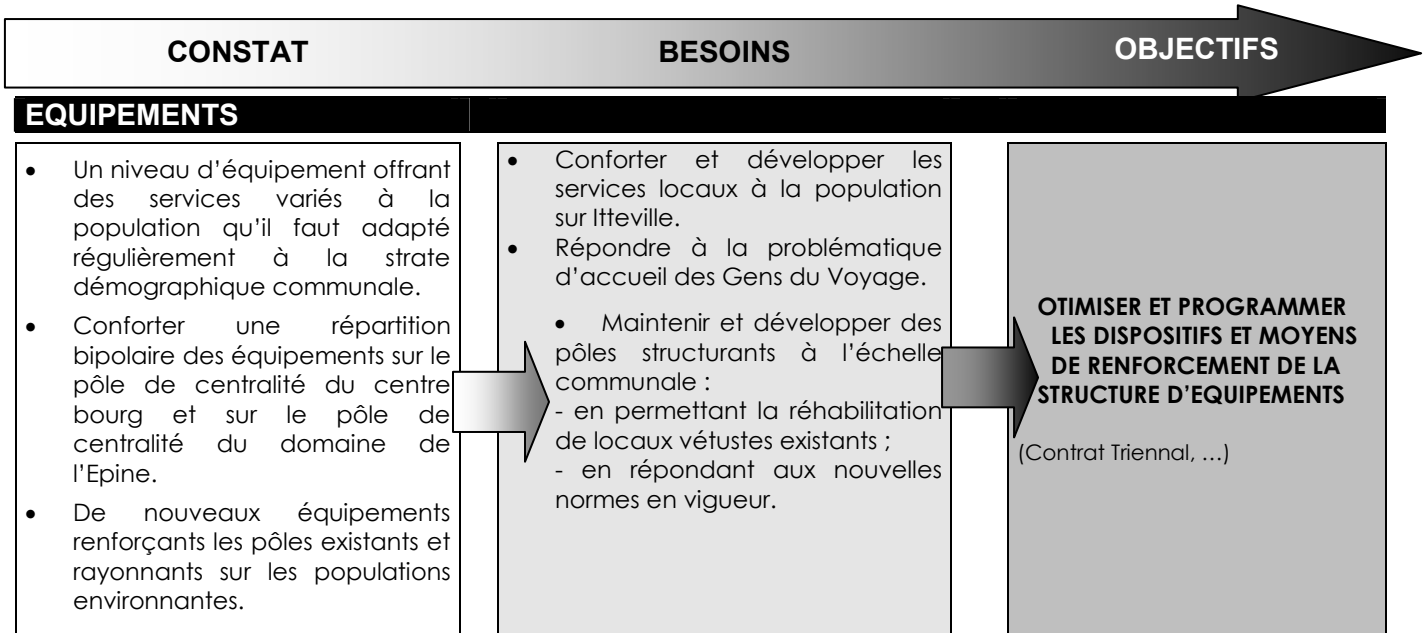
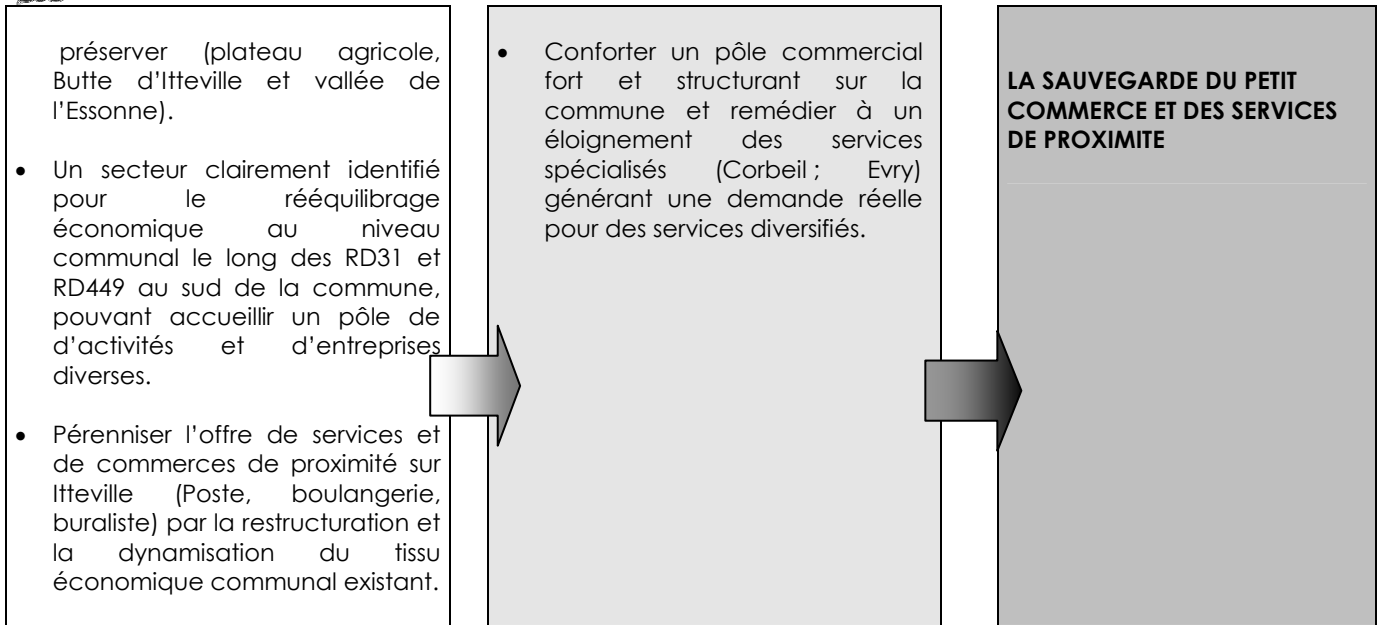
Et un taux de chômage de 7% qui reste inférieur à celui du département (9,5%).

- L'accueil de nouvelles entreprises et le renforcement du tissu existant sur le secteur de la Bâche pour réimpulser le tissu économique à l'échelle communale. Traitement de la friche d'environ 50 400 m² en front de RD31 et RD449.
- Une zone d'activités qui bénéficie d'un effet de vitrine sur l'entrée de ville qu'il s'agit d'étendre mais qu'il faut valoriser du fait de la proximité immédiate d'espaces naturels à

- Un bassin d'emplois disposant d'un potentiel humain d'actifs important « éloigné » des pôles économiques structurants.
- Un besoin de rééquilibrage économique local à l'échelle communale.
- Des atouts et potentialités pour l'attraction d'entreprises :
 - Une bonne desserte à partir des RD31 et RD449 depuis la Ferté-Alais.
 - Une demande croissante de la part d'entreprises locales pour s'installer dans le secteur.
- Une dynamique commerciale et de services de proximité à préserver pour la vie quotidienne des habitants et l'animation de la commune.

UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT – EMPLOI au niveau communal

UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE « ACTIVITES » sur le tissu existant



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

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

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

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

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

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

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

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

Respect des plans d'alignements

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

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

**CONSTAT****BESOINS****OBJECTIFS****CIRCULATIONS ET DESSERTE**

- Une commune « trait d'union » sur les tracés de la RD31, la RD8 et RD449.
- Un fort trafic et une circulation importante de poids-lourds. Des accidents fréquents et un plan de déplacement communal qu'il faut rendre cohérent.
- Un maillage de circulations douces à renforcer.

- Renforcer la sécurité autour des grands axes pour réduire les risques accidentogènes. Permettre la réalisation de la déviation d'Itteville
- Préserver les chemins ruraux et sentiers
- Développer une cohérence d'ensemble des circulations douces et des déplacements à l'échelle du territoire communal.

**AMELIORATION DE LA
DESSERTE INTERNE
INTEGRER UN TRACE
COHERENT ET CONCERTÉ
POUR LA DEVIATION DE LA
RD31**

**DEVELOPPEMENT DES
CIRCULATIONS DOUCES**

ENVIRONNEMENT ET RISQUES**Assainissement :**

- Un assainissement collectif communal et intercommunal.
- Quelques secteurs où l'assainissement autonome est encore préconisé.
- Quelques problèmes à résoudre par une réhabilitation des réseaux en accord avec les différents concessionnaires mais aussi dans une réflexion plus globale à l'échelle intercommunale.

Bruit :

Existence de zones de bruit (30 m) lié essentiellement au transit domicile – travail aux abords de la RN 191 infrastructure classée « catégorie 4 ».

Réflexion engagée pour le classement des RD8, RD31 et RD449.

Principe de précaution à appliquer le long de la vallée de l'Essonne dont la formalisation du PPRI est en cours.

Prise en compte du Site classé de la vallée de la Juine

- Améliorer le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales
- Faciliter les dispositifs de traitement individuels de traitement et d'écoulement des eaux
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances (Bruit – inondations – érosions – site classé)
- Prendre en compte la problématique Transport de Matières Dangereuses (TMD) – canalisation de gaz haute pression. (le tracé hors zone agglomérée figure sur le plan des servitudes)
- Limiter l'urbanisation dans ces secteurs

**LIMITER LES POLLUTIONS DU
MILIEU NATUREL**

PROTECTION DES RESSOURCES

LUTTER CONTRE LES NUISANCES

PROTECTION DU SITE



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

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

...EN 6 POINTS

1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET SENSIBLES

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

3. PRESERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE,
ARCHITECTURAL ET CULTUREL

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

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

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



UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE : UN EQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS	
UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ETALE DANS LE TEMPS Sur le Bourg	<ul style="list-style-type: none"> - DEFINITION des limites de l'urbanisation de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> - le centre bourg, la Butte d'Itteville et le secteur de la Bâche. - Le secteur élargi du Domaine de l'Epine et de la ZAC de la Garenne, - Le centre de recherches du Bouchet, les Hameaux, - la RD8 comme colonne vertébrale du tissu aggloméré. - PROTECTION des franges de transition entre le milieu urbain et le milieu agricole notamment pour l'extension du secteur de la Bâche.
UNE PROTECTION DE L'URBANISATION « DIFFUSE » notamment la zone naturelle de la Butte et des vallées de l'Essonne et de la Juine	<ul style="list-style-type: none"> - ASSURER le devenir des zone N* (constructions isolées) et lui permettre d'évoluer dans un cadre respectueux de l'environnement agricole et naturel (dans les périmètres bâtis existants) : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions existantes peuvent se développer dans les limites bâties - l'implantation de constructions isolées reste à préserver

UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITE	
LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	<ul style="list-style-type: none"> - PROTEGER les nombreux espaces boisés contre leurs défrichements. - PROTEGER les zones humides et les cours d'eau pour leur rôle paysager, écologique et environnemental. - PRENDRE EN COMPTE le périmètre du site classé de la Vallée de la Juine. - CONSERVER la vocation naturelle de la Butte d'Itteville par la mise en place d'une réglementation plus stricte.
LA PRESERVATION DES ESPACES AGRIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - FAVORISER le maintien de l'activité agricole en évitant l'effet de mitage par la mise en place d'une réglementation particulière qui fait référence à la possibilité de l'implantation de bâtiments exclusivement nécessaires à l'activité agricole et para agricole d'au moins 1/2 SMI. - FACILITER les possibilités de diversification des activités rurales (vente à la ferme, ...) - PROTEGER corrélativement les habitations et les exploitations des nuisances.



UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI	
UNE REPRISE MODEREE ET SANS À-COUP DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2015	<ul style="list-style-type: none"> - UN SEUIL démographique de 7 100 habitants en 2015. - UN RYTHME de construction de 25 à 30 logements / an. - UNE URBANISATION CONCERTEE ET MAÎTRISEE au sein de l'agglomération au travers de la notion de renouvellement urbain (et par la réalisation à plus long terme d'une zone à vocation d'habitat au droit de la zone AUR des 4 Arpents qui s'effectuera dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme).
UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE « ACTIVITES » ET DES EMPLOIS	<ul style="list-style-type: none"> - DEVELOPPEMENT à court et moyen terme de la zone d'activités du secteur de la Bâche en continuité de celle déjà constituée aux abords des RD31 et RD449 avec l'accueil d'activités qui bénéficieront d'un effet de vitrine en entrée de ville - MAINTIEN du commerce de proximité et des activités artisanales dans le centre bourg ainsi que du pôle important du centre de recherches du Bouchet.
UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE	
UNE MIXITE SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> - OFFRIR de nouveaux logements diversifiés tant au niveau de leur typologie que de leurs types de financement. - PERMETTRE la construction de logements locatifs de petites et moyennes superficies dans le cadre de futurs projets. - REPONDRE aux exigences de réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage par l'inscription d'un emplacement réservé nécessaire à l'établissement de 11 places.
UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> - RENFORCER les services et équipements en fonction des besoins des ittevillois (équipements sportifs notamment) en renforçant la bipolarité qui existe actuellement: inscription d'emplacements réservés à vocation d'équipements susceptibles de fédérer les pôles existants). - CONFORTER la position du pôle d'équipements de sports et de loisirs près du stade (extension de la zone à urbaniser du Schéma Directeur Local mis en révision). - LOCALISER les emplacements réservés au bénéfice de la commune pour rééquilibrer le dispositif d'équipements à moyen terme et répondre aux futurs besoins que les nouveaux habitants vont générer. - LOCALISER une aire d'accueil des Gens du Voyage la mieux appropriée (eau et électricité). Il s'agit de la zone UE*.
PRESERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE RURAL	
LES PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVER les perspectives sur les éléments structurants de la silhouette de l'agglomération (clocher de l'église, Butte d'Itteville, ...) mais aussi sur les vallées de l'Essonne et de la Juine, ... - PRESERVER l'aspect ouvert et aéré des plateaux agricoles
LE PATRIMOINE BATI	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVER ET VALORISER le bâti traditionnel et les espaces publics à proximité de l'église (classée Monument Historique), les corps de fermes, les puits, les croix, les murs de pierres, les moulins, ... - IDENTIFIER les périmètres de sites archéologiques connus et réglementer les travaux divers.
LES ENTREES DE VILLE	<ul style="list-style-type: none"> - AMENAGER les abords des voies avec plantations et reculs, sécuriser les accès. <ul style="list-style-type: none"> - essentiellement avec la prise en compte de l'article L. 111-1-4 (Loi Barnier) le long de la RD449 ainsi que la bande de 30 mètres <i>non aedificandi</i> tout le long de la bande qui sera urbanisée sur la zone AUD le long des RD31 et RD449.

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

L'AMELIORATION DE LA DESSERTE	<ul style="list-style-type: none">- AMENAGER ET AMELIORER LES CONDITIONS DE SECURITE des accès depuis les voies à grande circulation (RD449, RD8 et RD31), prise en compte d'un tracé de la déviation d'Itteville ...- PRENDRE EN COMPTE la circulation des engins agricoles et PRESERVER les chemins ruraux.- AMELIORER les conditions de circulations et de stationnement en centre ville mais aussi sur l'ensemble du territoire communal.
LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS PIETONNES ET CYCLISTES	<ul style="list-style-type: none">- RENFORCER le réseau de cheminements piétonniers existant.- FAVORISER la création de liaisons douces entre les différents quartiers, les équipements, le centre bourg, les vallées, ...

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

LA PROTECTION DES RESSOURCES	<ul style="list-style-type: none">- LIMITER les risques de pollution et notamment avec les vallées de l'Essonne et de la Juine.- RECONNAITRE les zones humides et les réglementer
LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA PREVENTION DES RISQUES	<ul style="list-style-type: none">- REDUIRE les nuisances liées :<ul style="list-style-type: none">- au bruit des infrastructures (routière [RN 191]),- aux transports de matières dangereuses (canalisation de gaz à haute pression). <p>Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué</p>
LA LIMITATION DES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL ET LA GESTION DES EAUX DE REJETS	<ul style="list-style-type: none">- RENFORCER les dispositifs de traitement des eaux usées.- IDENTIFIER les secteurs d'assainissement collectif ou autonome- LIMITER les débits de rejet dans le milieu naturel.- ACTUALISER les réseaux et permettre les travaux d'assainissement.

A noter :

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



chapitre 9

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

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



Dossier de PLU				
Les orientations	Projet d'Aménagement et de développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
PROSCRIRE TOUTE URBANISATION AU-DELA DES LIMITES DE LA ZONE AGGLOMERE				
MENER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE SUR L'HABITAT ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL				
<p>MAITRISER L'EXTENSION DE L'AGGLOMERATION ET L'OUVERTURE DE NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION</p>	<p>Mise en place d'un COS dégressif en fonction de la densité du tissu bâti constitué.</p> <p>Harmonisation des zones urbaines du POS par la définition de grands secteurs homogènes dans le PLU.</p> <p>Accueil de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - x logements à moyen / long terme sur le secteur des 4 Arpents. (zone AU r) - une zone d'équipements en contact du centre Bourg pour renforcer la bipolarité qui caractérise Itteville. - quelques activités sur le secteur de la Bâche (zone AUD) dans le respect de l'amendement DUPONT - permettre une densification du tissu urbain sur les parcelles situées dans le tissu existant répondant à la problématique de renouvellement urbain Le maintien d'un espace « tampon » agricole de part et d'autre de la RD31 prenant en compte la déviation d'Itteville 	<p>Classement des zones UG, UH, UR, NAUH, NC en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB a1 et UBa2 : habitat individuel relativement dense - UB b : habitat individuel un peu moins dense - UB c : habitat individuel un peu moins dense - UB d1 et UB d2 : habitat individuel très peu dense - UR : habitat individuel diffus de la Butte <p>Urbanisation future à vocation d'habitations : AU r : zone d'habitat ; conservation de la lisière de 50m à l'Ouest le long du massif forestier.</p> <p>Déclassement de la zone UH2 et NC inscrite comme zone d'urbanisation future à dominante d'Habitat à l'horizon 2003 et 2015 au schéma directeur local de 1997 au profit d'un espace à dominante d'équipements.</p> <p>Classement de la zone NC et NAUa située en entrée de ville au profit d'une zone AUD.</p>	<p>Mise en place d'un COS dégressif en zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB a1 : 0,45 - UB a2 : 0,35 - UB b : 0,30 - UB c : 0,20 - UB d1 : 0,15 - UB d2 : 0,10 - UR : 0,08 <p>Harmonisation des prospects : UB a et UB b : 6 mètres si façade avec baies et 2,50 mètres dans le cas contraire UB c et UB d : 8 mètres si façade avec baies et 4 mètres dans le cas contraire</p> <p>Dans le cadre de division : - notion de limite de front de parcelle : 6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb UB c et UB d</p> <p>- notion de limite de fond de parcelle : 6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb, UB c et UB d</p> <p>Adaptation du règlement en fonction des différentes opérations : (prise en compte des différents secteurs d'habitats (individuel ou collectif), d'équipements, d'espaces naturels, ... garant de la qualité paysagère et urbaine de la commune).</p> <p>AUr : urbanisable à moyen / long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble sur la totalité de la zone et dans le cadre d'une procédure adaptée (modification / révision du PLU).</p> <p>Prise en compte du projet dans le règlement de la zone agricole pour ce secteur.</p>	



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



Les orientations	Projet d'Aménagement et de développement durable	Plans de zonages	Règlement	Annexes
VALORISER ET RENFORCER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ELABORER UN VERITABLE PLAN DE DEPLACEMENT A L'ECHELLE COMMUNALE				
<p>ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS A USAGE CULTUREL, CULTUEL, DE FORMATION, DE LOISIRS, SPORTIF, SOCIAL OU ADMINISTRATIF. (ZONE UE ET UE*)</p> <p>ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS DE TYPE LEGERS A USAGE DE LOISIRS, SPORTIF, AMENAGEMENT DE PROMENADES ET INSTALLATIONS QUI Y SONT LIES (STATIONNEMENTS, OUVRAGES TECHNIQUES...).</p>	<p>Préserver les zones à vocation d'équipements, collectifs à usage culturel, culturel, de formation, de loisirs, sportif, social ou administratif.</p> <p>Développer le site à proximité du centre bourg (classement en zone UE) - permettre la construction de futurs équipements dans ce secteur. - développer les activités sportives et socioculturelles en permettant un accueil de la population et des associations dans de meilleures conditions.</p> <p>Amélioration des balisages, des circulations et des liaisons vers ces pôles d'équipements mais aussi à l'échelle du territoire communal</p> <p>Autoriser l'installation d'équipements de type légers à usage de loisirs et de sports ainsi que l'aménagement de promenades et installations qui y sont liées dans le respect du contexte paysager immédiat (vallée de l'Essonne et vallée de la Juine (zones Humides plus particulièrement)).</p>	<p>Classement des différentes zones UL , 1NAUL, NAUL, UH2 et NC en UE et UE* au PLU.</p> <p>Déclassement d'une partie de la zone UH 2 et NC dans le prolongement du tissu urbanisé et reclassement en UE.</p> <p>Classement en N* et UE* des secteurs concernés</p> <p>Localisation de l'aire d'accueil en UE*</p> <p>Maintien du classement de la zone ND de la Vallée de l'Essonne et de la vallée de la Juine en N au PLU prenant en compte les périmètres de zone humide.</p>	<p>Autorisations en UE de constructions destinées aux équipements collectifs et des installations nécessaires à leur fonctionnement et à leur surveillance.</p> <p>Prise en compte des projets de création de futurs équipements dans ce secteur</p> <p>Réglementation spécifique sur le secteur du Camping : Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non sont autorisés pour répondre à la problématique d'extension du camping</p> <p>Réglementation spécifique sur le secteur du Saussay répondant à la problématique d'accueil des Gens du Voyage.</p> <p>Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages sont admises</p>	
<p>FACILITER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ACTIVITES AGRICOLES ET DES ZONES DE VIE DU RESTE DU BOURG</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la coexistence des zones d'habitat des paysans et des secteurs agricoles nocifs ou à risques - Réduire les nuisances des activités agricoles sur le milieu environnant - Reconnaître leur existence et Permettre leur extension 	<p>classement des zones agricoles (NC) dans le zonage A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Règles d'éloignement des implantations agricoles des autres implantations avec les zones U, AU et N* - réglementation des constructions sous réserve d'1/2 SMI - Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...) seront admis. 	<p>Respect de la loi d'orientation agricole de 1999 Application du principe de réciprocité des éloignements entre activités agricoles nuisantes ou à risque et habitations.</p>



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



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

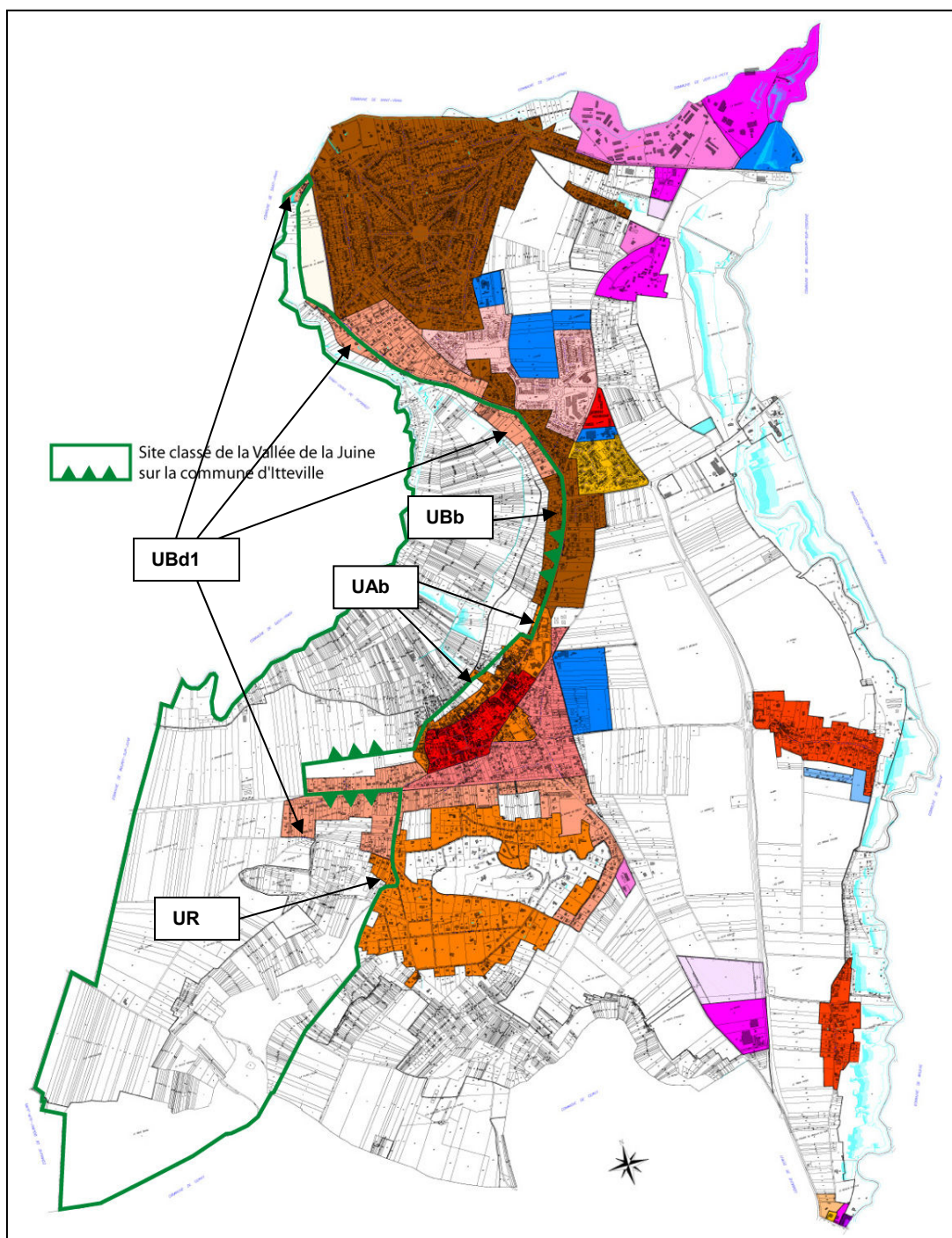


Chapitre 10

EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

10-1 – LES ZONES URBAINES...

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





Zonage UA

CARACTERE DE LA ZONE <i>Art 1 et Art 2</i>	<p>Il s'agit d'identifier le bâti ancien traditionnel de la commune.</p> <p>Ainsi, les zones UAa et UAb correspondent au cœur du village de Itteville. Elle englobe le tissu ancien implanté le long des rues Saint Gombert, des Faubourgs, Jean Jaurès et de la rue Saint-Germain.</p> <p>La zone UAc identifie les Hameaux d'Aubin et des Murs</p> <p>Le zonage identifie :</p> <ul style="list-style-type: none">- le bâti traditionnel- l'implantation de bâtiments de qualité architecturale qu'il convient de préserver (certains secteurs sont intégrés au périmètre de protection des 500 mètres de l'Eglise).
DESTINATION DU SECTEUR <i>Art 1 et Art 2</i>	<p>La zone UA présente une certaine diversité dans la typologie des constructions anciennes avec la présence d'une architecture traditionnelle de village, des propriétés bourgeoises du 19^{ème} siècle, ou encore des maisons en meulière, ...</p> <p>On notera que la zone UA (du cœur de village) qui accueille au sein du tissu d'habitations quelques commerces et activités artisanales ainsi que des équipements collectifs, est plus particulièrement destinée à accueillir l'ensemble des fonctions qui participent à l'animation et au fonctionnement d'un centre.</p> <p>Ainsi, des seuils maxima autorisés pour les bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services sont fixés. Notamment, un COS de 0,50 est réglementé pour l'habitat et un COS de 0,30 est réglementé pour l'activité en UAa et respectivement 0,40 et 0,20 pour la zone UAb.</p> <p>Pour l'ensemble du secteur, compte tenu des caractéristiques du bâti ancien, il convient de favoriser la réhabilitation et la préservation du tissu bâti existant.</p> <p>Ainsi, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation, d'extensions ou de constructions nouvelles, le PLU permet d'assurer une protection des formes urbaines notamment au travers des règles spécifiques et détaillées concernant l'aspect extérieur qui sont définies à l'article 11 du règlement.</p> <p>De plus, les activités commerciales industrielles, agricoles, d'entrepôts y sont interdites car elles peuvent générer des nuisances diverses ou de la gêne pour le quartier.</p>
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT <i>Art 3 et Art 4</i>	<ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (dessertes auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul).- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies lorsqu'ils existent.
ORGANISATION DU BÂTI <i>Art 6, 7, 8 et 10</i>	<p>Ces zones correspondent aux quartiers de caractère anciens, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonctions : habitat, commerces, équipements, services, bureaux, activités non polluantes. Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none">- un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignons), édifié jusqu'à l'une au moins des limites séparatives formant un front bâti dense (respectant, si elle ne joint pas la limite séparative, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et une distance égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment en vis-à-vis dans le cas de vue principale avec un minimum de 6 mètres).- des cœurs d'îlots aménagés en cours et jardins et qui tendent à se densifier peu à peu respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.- des hauteurs de bâtiments de R + 1 et combles (6 mètres à l'égout du toit) en UAa et UAb.- des hauteurs de bâtiments de R + combles (4 mètres à l'égout du toit) en UAc



Zonage UA

VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none">- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie traditionnelle.- Les démolitions sont soumises à autorisations.- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.- Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+1+combles avec 6 m de hauteur à l'égout du toit (en UAa et UAb), à R+combles avec 4 m de hauteur à l'égout du toit (en UAc) et raccordement de pentes de toitures sur les constructions mitoyennes, dans la mesure du possible.- Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	<p>Compte tenu des problèmes liés au stationnement en centre ville, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UA 12 et UA 13 du règlement.</p> <p>Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UAa. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.</p>
DENSITE Art 14	<p>En UAa, un COS de 0,50 est institué pour l'habitat et un COS de 0,30 est institué pour l'activité</p> <p>En UAb, un COS de 0,40 est institué pour l'habitat et un COS de 0,20 est institué pour l'activité</p> <p>En UAc, un COS de 0,20 est institué pour l'habitat</p> <p>Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.</p>

Zonage UBa, UBb, UBc, UBd et UR

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



Zonage UBa, UBb, UBc, UBd et UR

CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	<ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (dessertes auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert un seul logement).- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies lorsqu'ils existent.- Le long des voies classées en axes bruyants, une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	<p>Ces zones correspondent à l'organisation urbaine la plus courante. Elle se caractérise par :</p> <p>Pour la zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none">- une mixité architecturale et urbaine récente (Maison individuelle sur une parcelle et maisons de ville)- elle intègre aussi les implantations plus denses (habitations groupées et équipements publics). <p>Pour la zone UR : des constructions diffuses implantées au milieu de leur parcelle.</p> <p>Les différents quartiers d'habitat individuel se sont constitués par divisions successives de propriétés. Le parcellaire présente ainsi des formes et des surfaces variables qui font la richesse du tissu urbanisé. Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise suivant les secteurs par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un bâti implanté en retrait des voies.- Un tissu urbain plus aéré avec la possibilité d'implanter les constructions sur une limite latérale ou non. (respectant, un minimum de 2,50 m dans le cas de vue secondaire et 6 m dans le cas de vue principale en UBa et UBb et un minimum de 4 m dans le cas de vue secondaire et 8 m dans le cas de vue principale en UBc, UBd et UR). Une logique de division faisant apparaître les notions de fond et de front de parcelles (6,00 m en UB a et 8,00 m en UBb UB c, UB d et UR).- Une logique de densité respectant une distance de 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables pour la zone UB. L'impossibilité d'implanter deux bâtiments principaux sur une même parcelle en UR.- Des continuités de clôtures minérales ou végétales.- Des hauteurs de bâtiments plus modestes de R + combles (4 mètres à l'égout du toit).
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none">- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie.- Les démolitions sont soumises à autorisations.- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.- Homogénéité de l'ordonnement vertical : limitation des hauteurs à R+combles avec 4 m de hauteur à l'égout du toit.- Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.</p> <p>Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance.</p> <p>L'emprise au sol est réglementée pour les bâtiments annexes en UB (20% de la surface autorisée par le COS). Non réglementée pour les bâtiments principaux pour les zones UB et UR, toutefois elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du règlement.</p> <p>Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UBb et UBd1. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues. De plus, 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement en UB.</p>
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Art 5	<p>Non réglementée pour les secteurs UB a, UB b et UB c.</p> <p>Pour les secteurs UB d :</p> <p>Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie devra être suffisante pour permettre une construction à usage d'habitation de 150 m², en application du COS.</p> <p>Pour le secteur UR :</p> <p>Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. De plus, la superficie minimale des terrains pour être constructible est supérieure ou égale à 2 000 m².</p> <p>Les nouveaux découpages doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain faisant l'objet de la division, les prospects et les surfaces de lot nécessaires pour qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.</p>



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

Un COS de 0,08 est institué en UR.

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

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

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

Ainsi :

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

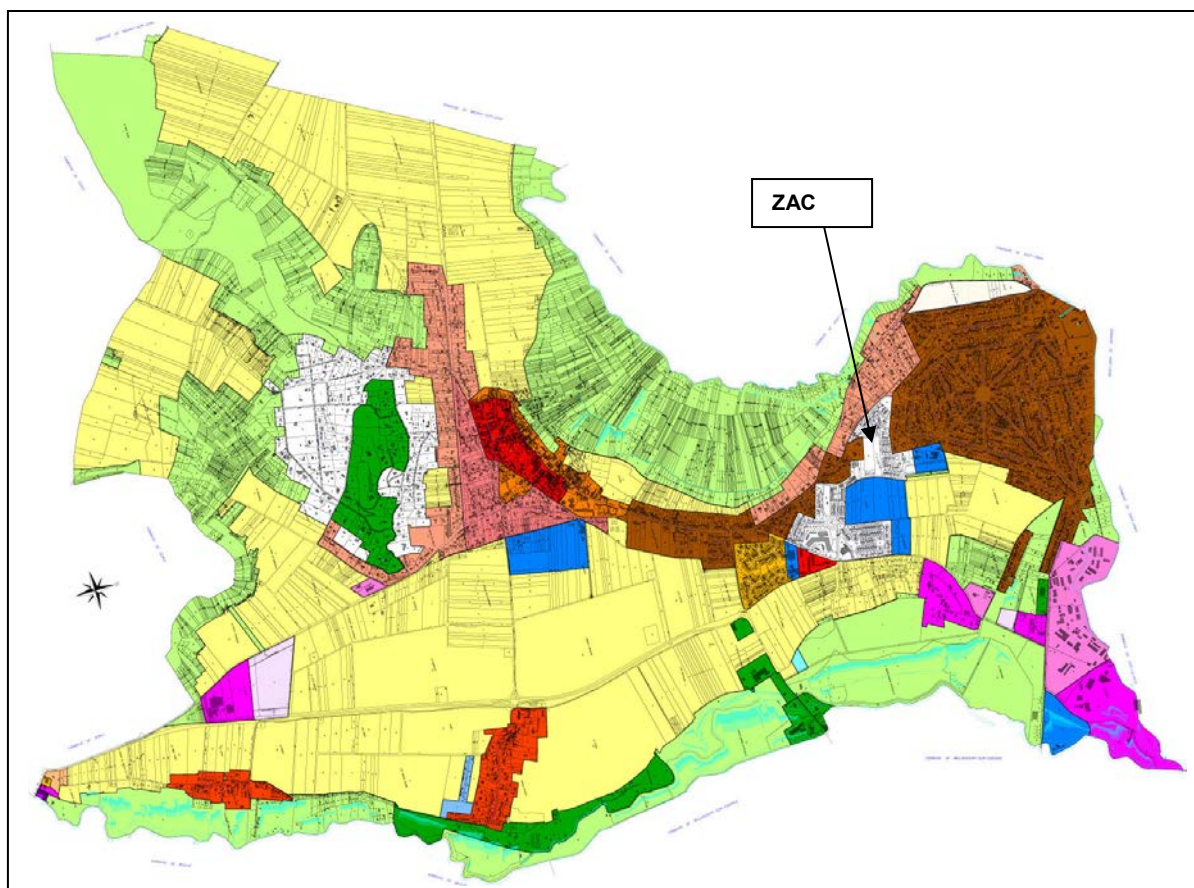
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

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

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

ZAC de la Garenne

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





Zonage UC

CARACTERE	Il s'agit d'ensembles coordonnés d'habitation collective.
DE LA ZONE Art 1 et Art 2	Ainsi, la zone UC correspond au tissu urbanisé récent et le plus dense sur la commune. - Ce zonage reprend le secteur UC du POS des « Horizons »
DESTINATION	Ce secteur est destiné à recevoir uniquement de l'habitat sous forme d'habitations denses « verticales » et n'est pas amené à évoluer.
DU SECTEUR Art 1 et Art 2	Dans cette mesure, il s'agit de : <ul style="list-style-type: none">- Préserver le caractère d'habitat collectif de cet espace.- Ne pas accroître sa densité.- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu urbain au sein de la zone agglomérée moins dense qui se trouve à proximité. De plus, qu'il s'agisse de travaux de réhabilitation ou d'extensions, le PLU permet de répondre en priorité à la problématique de mixité urbaine et sociale prescrite dans le cadre de la loi SRU.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	<ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie en fonction de l'importance et de la destination des constructions projetées. Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert au plus 5 logements et 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	Il convient de conserver une typologie qui se caractérise par : <ul style="list-style-type: none">- Un bâti implanté en retrait des voies. Les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.- Un tissu urbain dense dont les constructions sont implantées sur aucune limite latérale. (Si elles comportent des vues principales, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8,00 m. Si elles ne comportent pas de vues principales et que la façade ou le pignon ne dépassent pas une largeur de 12 m, cette largeur pourra être réduite de moitié avec une distance minimum de 4 m.).- Des hauteurs de bâtiments très importantes R+3 (9 mètres au faîtage).
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none">- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement par exemple, des antennes paraboliques et climatiseurs, ...).- Les démolitions sont soumises à autorisations.- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.- Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à R+3 - 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.- Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins selon la destination de la construction et son importance. L'emprise au sol est fixée à 25 % de la superficie totale du terrain (y compris les annexes). De plus, elle n'est pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du règlement. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
DENSITE Art 14	Un COS de 0,50 est institué. Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.



Zonage UD et UD*

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	<p>Il s'agit des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations pour la zone UD. C'est la zone d'accueil des principales activités économiques de la commune.</p> <p>et du secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement de fonction sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929 pour la zone UD*.</p>
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	<p>Le secteur UD est destiné à recevoir uniquement de l'activité. Cette vocation doit être maintenue et renforcée. Le secteur UD* reconnaît l'activité pyrotechnique du Centre de Recherches du Bouchet.</p> <p>Dans cette mesure, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités pour le premier. Reconnaître l'existant pour le second.- Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer.- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.- Faciliter la reconversion du tissu existant.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	<ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m).- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public.- pour certains secteurs, les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	<p>Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un bâti implanté en retrait des voies.- Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue).- Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.- Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de recul spécial de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.- Des hauteurs de bâtiments importantes suivant les secteurs (12 mètres pour le Moulin du Gué, 9 m pour une partie du CRB, 6 m dans les autres cas) et compatibles avec la vocation de la zone.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none">- Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration visuelle de la forme bâtie et une valorisation de la réhabilitation respectant le contexte pavillonnaire à proximité immédiate (réglementation des antennes paraboliques et climatiseurs, ...).- Les démolitions sont soumises à autorisations.- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.- Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 12 mètres (R+3) pour le Moulin du Gué, 9 m (R+2) pour une partie du CRB, 6 m dans les autres cas.- Usage de matériaux et teintes s'harmonisant avec le bâti environnant.



Zonage UD et UD*

ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13

Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.

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

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

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

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

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

DENSITE Art 14

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

Un COS de 0,10 est institué en UD*.

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

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

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

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

Zonage UE et UE*

CARACTERE

DE LA ZONE Art 1 et Art 2

La **zone UE** correspond aux secteurs d'équipements publics ou collectifs de la commune.

Elle reconnaît :

- ❑ les parties déjà occupées ou susceptibles d'accueillir les équipements publics ou collectifs (stade, écoles, salle polyvalente, ...) en UE.
- ❑ La zone UE* (vallée de l'Essonne) qui n'autorise que la présence d'équipements publics ou collectifs légers et les aménagements et installations légères de loisirs et de sports, aménagements de promenades, et installations qui y sont liées (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.) parce que le secteur jouxte un espace environnemental qu'il faut protéger et qui intègre le projet d'aire d'accueil des gens du Voyage au droit de l'emplacement réservé n°9.

DESTINATION

DU SECTEUR Art 1 et Art 2

Ces secteurs sont destinés à recevoir des équipements publics ou collectifs, de loisirs et de détente. Cette vocation doit être maintenue et renforcée.

Dans cette mesure, il s'agit de :

- Préserver le caractère public et collectif de ces espaces ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.
- Limiter les constructions diverses et favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée qui se trouve à proximité.
- Faciliter la réhabilitation du tissu existant et permettre d'accueillir des aménagements et constructions publiques ou collectives pour améliorer le fonctionnement à l'échelle communale.

Point particulier :

Sur le secteur du « Saussay », le long de la RD74 au droit de l'emplacement réservé à cet effet, sont autorisés le stationnement de caravanes pour l'aire de séjour des gens du voyage identifiée aux documents graphiques (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003).



Zonage UE

CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	<ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie.- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies quand il existe. En ce qui concerne les eaux pluviales, la rétention à la parcelle lorsqu'elle est possible techniquement, reste la règle en vigueur. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	<p>Cette zone est principalement composée de propriétés communales et accueillent les équipements publics ou centraux de la commune. L'organisation du bâti est prévue de façon à limiter les contraintes d'implantation des extensions et futurs équipements mais également à limiter les impacts sur les quartiers résidentiels environnants.</p> <p>Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un bâti qui doit être implanté au delà d'un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 14 mètres au moins de l'axe des voies ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.- Un tissu urbain relativement dense dont l'implantation des constructions en retrait des limites de propriété devra respecter un minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives. 8 m entre deux constructions non contiguës sur une même propriété.- Des hauteurs de bâtiments qui restent compatibles avec la vocation de chaque zone : 10 mètres, 8 mètres, 7 mètres, 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none">- Les formes architecturales et urbaines sont assez souples de façon à ne pas contraindre la réalisation d'équipements publics.- Toutefois, l'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la forme urbaine existante ou au caractère des lieux, sites et paysages urbains ou ruraux avoisinants.- Les démolitions sont soumises à autorisations.- Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 10 mètres, 8 mètres, 7 mètres ou 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en accord avec le tissu urbain pavillonnaire environnant et en fonction des secteurs.
ESPACES EXTERIEURS Art 9, 12 et 13	<p>Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de constructions recevant du public. Le nombre de places est imposé en fonction des besoins et selon la destination de la construction et de son importance. Les aires de stationnements doivent être plantées. Les espaces identifiés en espaces boisés non classés devront être conservés à 65% en pleine terre en UD. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.</p>
DENSITE Art 14	<ol style="list-style-type: none">Les installations de camping – caravanning ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare. Sauf pour le secteur UE* qui devra répondre au projet de l'aire d'accueil des gens du voyage.Coefficient applicable selon la fonction : Le coefficient précédé de la lettre « t » de 0,30 ou 0,10 pour la zone UE et 0,05 pour la zone UE* est uniquement affecté aux constructions et installations à usage de tourisme, de loisirs, de sports, d'éducation, de santé ou socio - culturel, à l'exclusion de toutes constructions d'habitation principale autre que pour un logement de gardien tel que défini à l'article UE 2.Note particulière applicable à tous les terrains : Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires et sportifs, sanitaires ou hospitaliers publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.



10-2 – LES ZONES A URBANISER ...

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

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

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

Zonage AUr et AUD

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

Zonage AUr

<p>CARACTERE</p> <p>DE LA ZONE</p> <p>Art 1 et Art 2</p>	<p>Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil de logements individuels diffus et/ou groupés.</p> <p>Ainsi, la zone AUr correspond à une zone naturelle d'environ 5 ha que la commune souhaite urbaniser à moyen / long terme qui devra impérativement prendre en compte la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p>
<p>DESTINATION</p> <p>DU SECTEUR</p> <p>Art 1 et Art 2</p>	<p>La zone AUr</p> <ul style="list-style-type: none"> • peut recevoir les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux. • La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone. <p>ET sous réserve d'une modification du PLU :</p> <p>Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, - de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux, <p>Et des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de 5 ans. • Les constructions liées à des équipements d'infrastructure. • Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT</p> <p>Art 3 et Art 4</p>	<p>- sans objet</p>
<p>ORGANISATION DU BATI</p> <p>Art 6, 7, 8 et 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. - L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. - Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives. - L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. - La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres.



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

Zonage AUD

CARACTERE DE LA ZONE Art 1 et Art 2	<p>Il s'agit de secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations.</p> <p>Ainsi, la zone AUD au Nord correspond à une zone naturelle de 7 400 m² que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une modification du PLU et où les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.</p> <p>La zone AUD au Sud (secteur de la Bâche) correspond à une zone naturelle d'environ 63 200 m² que la commune souhaite urbaniser à court terme dans le respect des prescriptions du Projet Urbain du présent dossier. La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.</p>
DESTINATION DU SECTEUR Art 1 et Art 2	<p>Les secteurs AUD sont destinés à recevoir uniquement de l'activité. Le secteur AUD au Nord est directement lié à la proximité de l'activité pyrotechnique du Centre de Recherches du Bouchet et à une modification du PLU. Le secteur AUD au Sud obéit quant à lui à une logique de continuité de la zone UD située dans son prolongement.</p> <p>Dans cette mesure, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver le caractère industriel, artisanal, scientifique, technique, de bureaux ou d'entrepôts de ces espaces ainsi que des habitations annexes au titre de ces activités.- Permettre aux futures activités et pôles d'activités de se développer.- Favoriser une bonne insertion de ce type de tissu au sein de la zone agglomérée en réduisant et/ou en supprimant les nuisances qu'elles peuvent engendrer.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Art 3 et Art 4	<p>Pour le secteur AUD au Sud :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie (accès de 5,00 m).- Pour faciliter la sécurité et le traitement des entrées et sorties des propriétés, les accès seront réalisés et positionnés de façon à créer le moins de gêne possible sur les grands axes.- Obligation de raccordement sur les réseaux publics de distribution des fluides et énergies. Prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public. <p>Pour le secteur AUD au Nord :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>sans objet</u>, toutefois, les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8 et 10	<p>Pour le secteur AUD au Sud :</p> <p>Il convient de permettre une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un bâti implanté en retrait des voies.- Un tissu urbain relativement dense dont les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives latérales. (respectant, un minimum de 5,00 m quelque soit la vue).- Une logique de densité respectant une distance de 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.- Des hauteurs de bâtiments importantes (7 m à l'égout et 10 m au faitage) et compatibles avec la vocation de la zone.



**VOLUMES ET
FORMES
ARCHITECTURALES**
Art 10 – Art 11

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

Pour le secteur AUD au Nord :

- non réglementés

Zonage AUD

**ESPACES
EXTERIEURS**
Art 9, 12 et 13

Pour le secteur AUD au Sud :

Compte tenu des problèmes de stationnement, le règlement prévoit les espaces de stationnement au sein des parcelles privées et garantit un minimum de places pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.

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

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

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

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

Pour le secteur AUD au Nord :

- non réglementés

DENSITE
Art 14

Pour le secteur AUD au Sud :

le COS fixé est 0,50.

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

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

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

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

Pour le secteur AUD au Nord :

- non réglementés

10-3 – LES ZONES AGRICOLES...

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

Zone A (art 1 à 14)

CARACTERE

Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal sur les plateaux et sur les coteaux.

DE LA ZONE

On notera la possibilité de l'implantation de bâtiments exclusivement nécessaires à l'activité agricole et para agricole d'au moins ½ SMI.



DESTINATION DE LA ZONE	Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'habitat des exploitants, les services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans tous les cas.
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none">- Protéger les terres riches et productives du plateau- Limiter les constructions dans ces secteurs, dans le respect des règles édictées par le règlement de PLU.- Promouvoir les formes et les pratiques du tourisme rural. (Implantations de gîtes ruraux ; vente à la ferme ; ...).

10-4 – LES ZONES NATURELLES...

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

Zone N (art 1 à 14)

CARACTERE DE LA ZONE	Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles couvrent une majorité de la Vallée de l'Essonne et de la vallée de la Juine ainsi que les versants au Sud de la Butte d'Itteville ainsi que des secteurs enkystés ou non dans l'agglomération. On identifiera cependant plusieurs secteurs : <ul style="list-style-type: none">☐ La zone N stricte qui correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou économique.☐ La zone N*, qui englobe notamment l'ancienne zone 1NB de la Butte et les secteurs d'habitat très diffus le long de la vallée de l'Essonne ou enkystés ou non dans l'agglomération, et pour laquelle le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.
DESTINATION DE LA ZONE	Elles sont destinées à protéger les espaces naturels boisés ou mares et prairies. Pour les secteurs N*, la reconnaissance de l'existant et l'aménagement dans le volume bâti sera autorisé. Les extensions de ces constructions isolées seront mesurées c'est-à-dire qu'elles seront autorisées dans la limite de plus ou moins 20 % de la SHON existante. Pour le secteur de zone humide, seuls les aménagements légers de découverte et de loisirs y seront autorisés, sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et paysages.
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none">- Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.- Permettre de faire évoluer le bâti existant dans ces secteurs sensibles dans un cadre très limité (aménagement ou extension mais pas de constructions nouvelles) pour reconnaître notamment des ensembles bâtis implantés.



10-5 TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DE ZONES

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

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



Chapitre 11

EVOLUTION DES ZONAGES

11-1 – EVOLUTION DU ZONAGE...

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



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

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

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

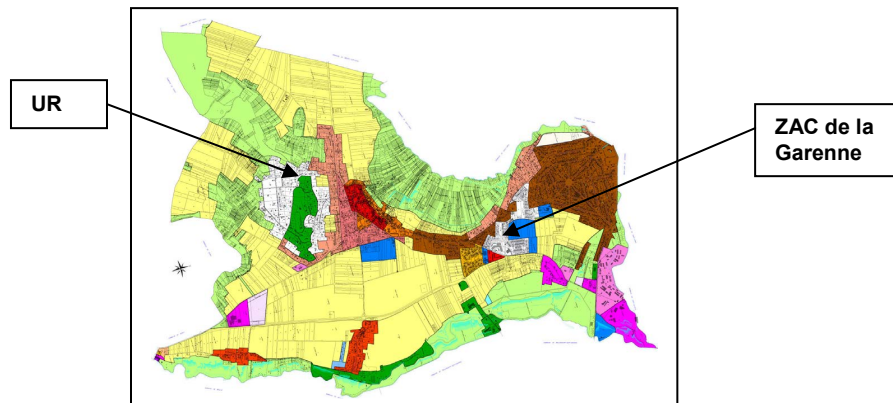
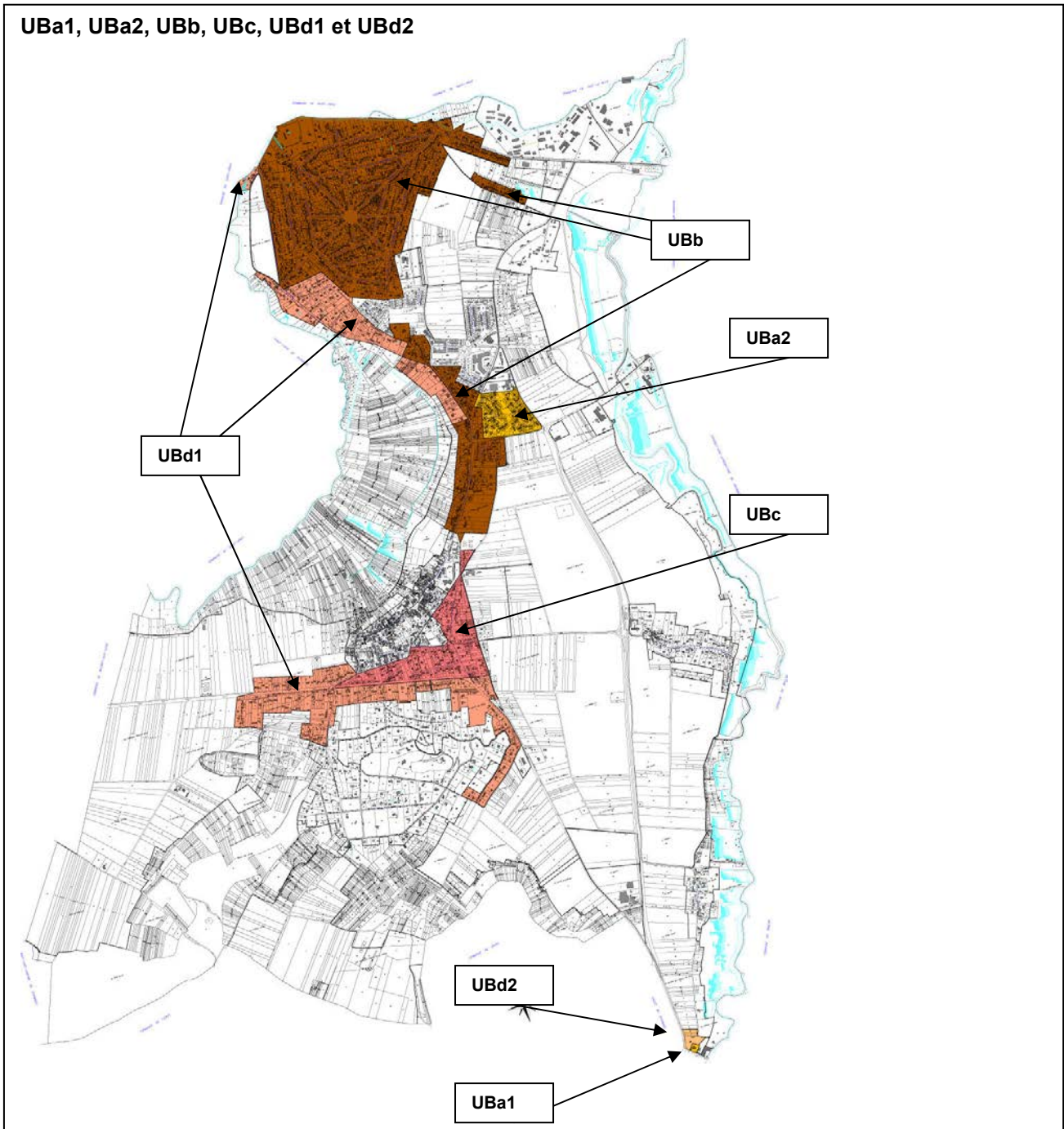
Le zonage du PLU simplifie celui du POS. En effet, il y a moins de zones réglementaires dans le PLU que dans le POS, Cette réduction tient principalement au regroupement d'anciennes zones du POS qui définissaient des modes d'occupation du sol sensiblement identiques entre elles.

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

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



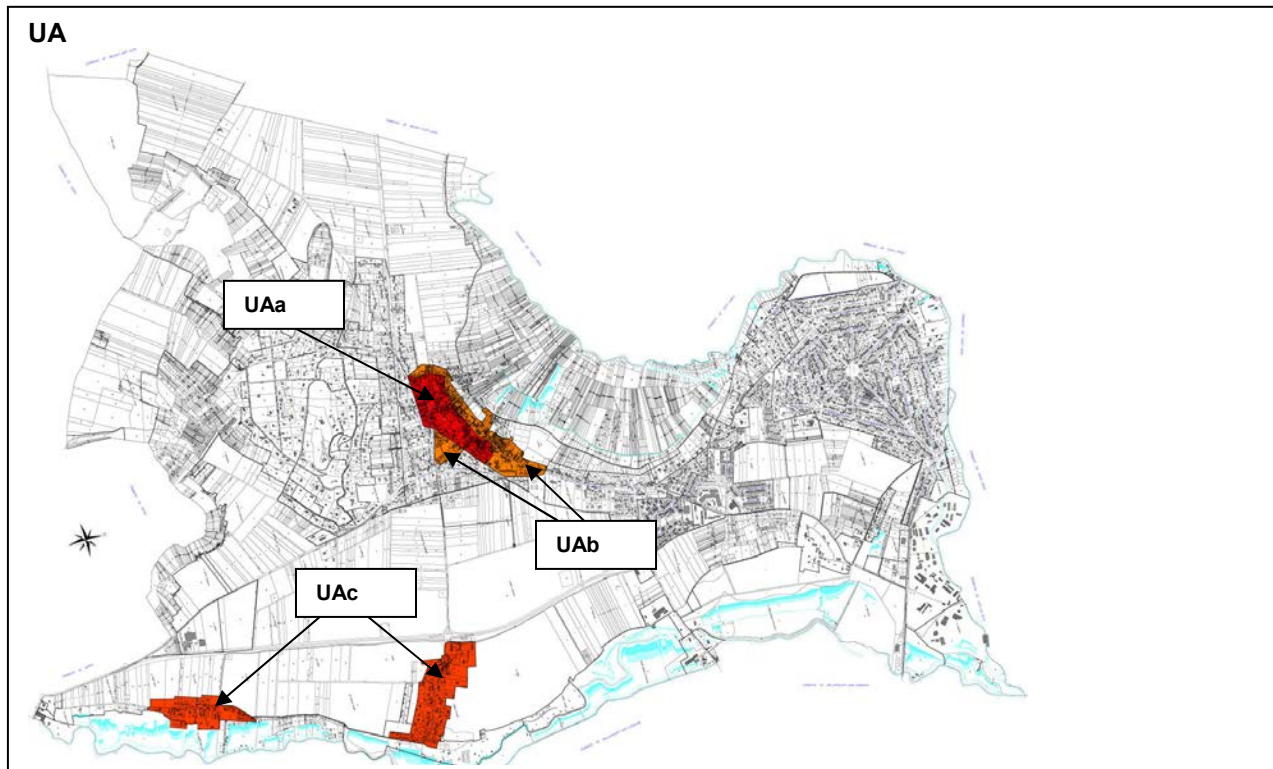
La zone UB





La zone UA

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

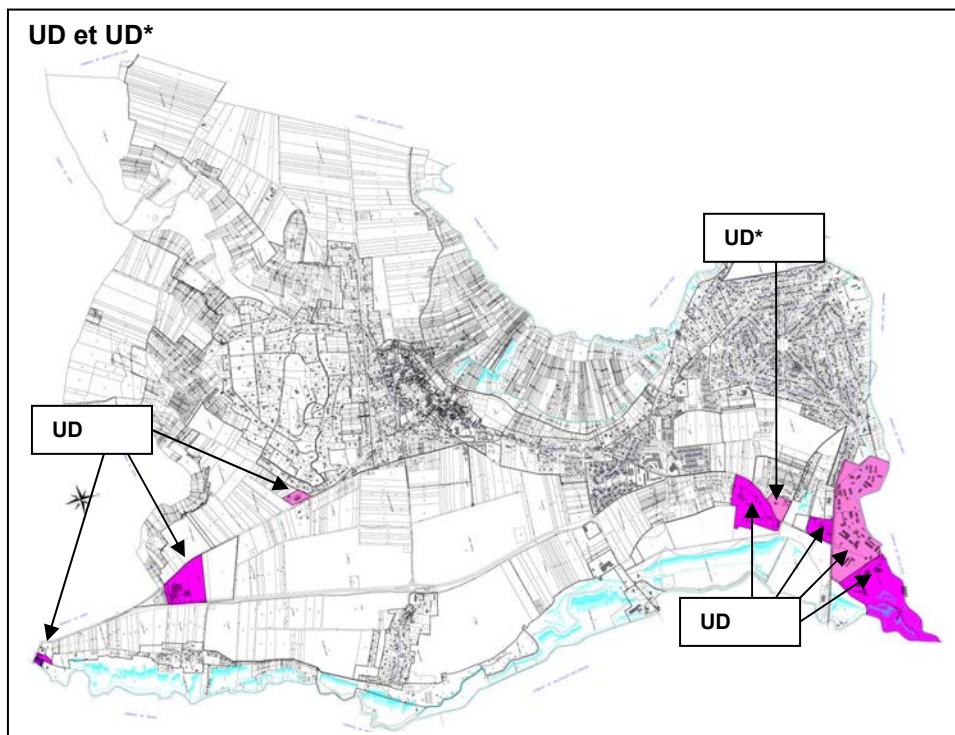


La zone UC du POS (les HLM des Horizons) conserve son périmètre, sa nomenclature et ses caractéristiques réglementaires. Cependant, de nouvelles règles ont été étoffées pour permettre une meilleure insertion dans le tissu aggloméré. Il s'agit notamment de l'article 11 du règlement.



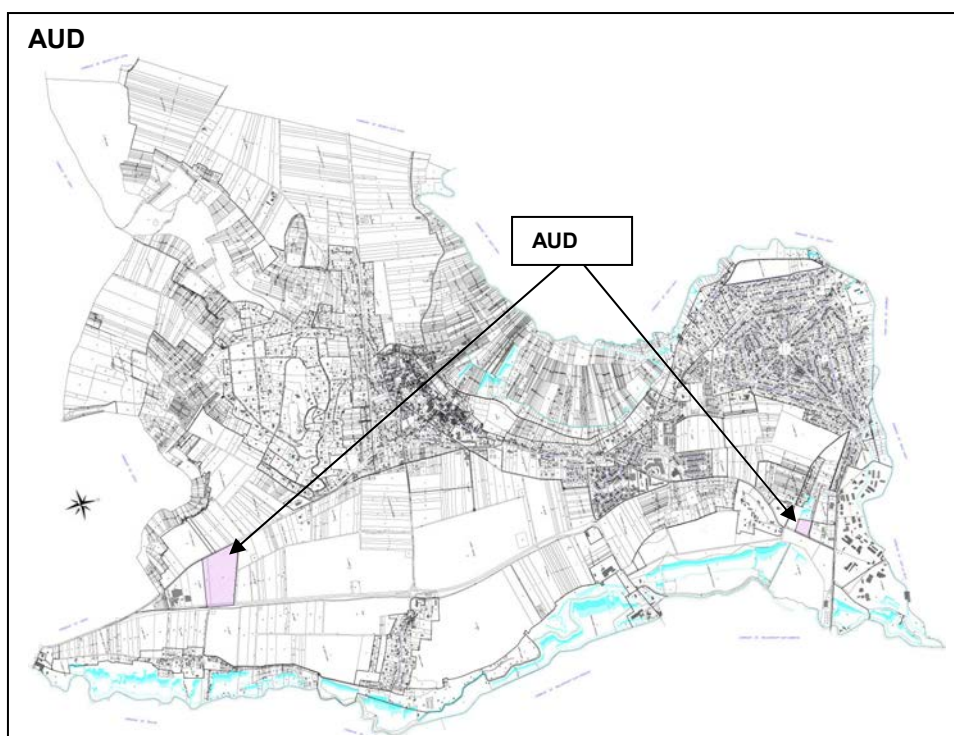


En ce qui concerne le **zonage relatif aux activités** (UI, UIa, UI1, UI2 et NAUIa du POS) le PLU reprend les périmètres et les classes en **UD et UD*** en fonction de leurs vocations à pérenniser. Le secteur des Bédouins quant à lui est classé en UD pour reconnaître les activités existantes. Par ailleurs,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



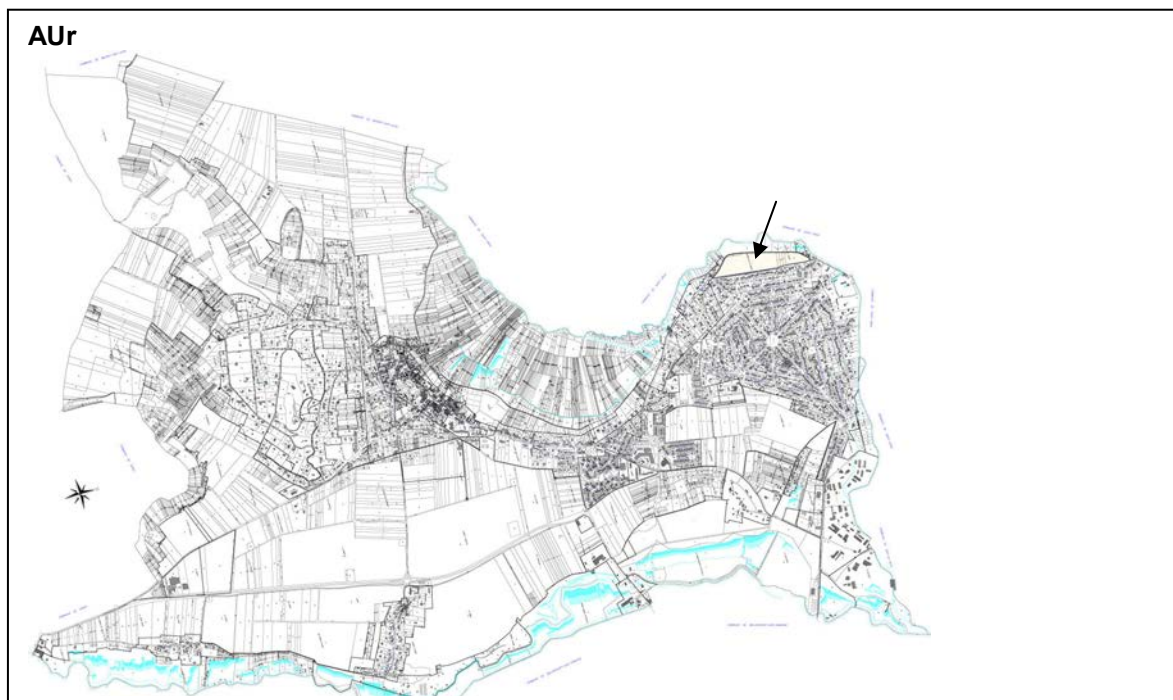
La zone AUD au Nord correspond à une zone naturelle de 7 400 m² que la commune souhaite urbaniser à long terme dans le cadre d'une modification du PLU et où les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées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

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

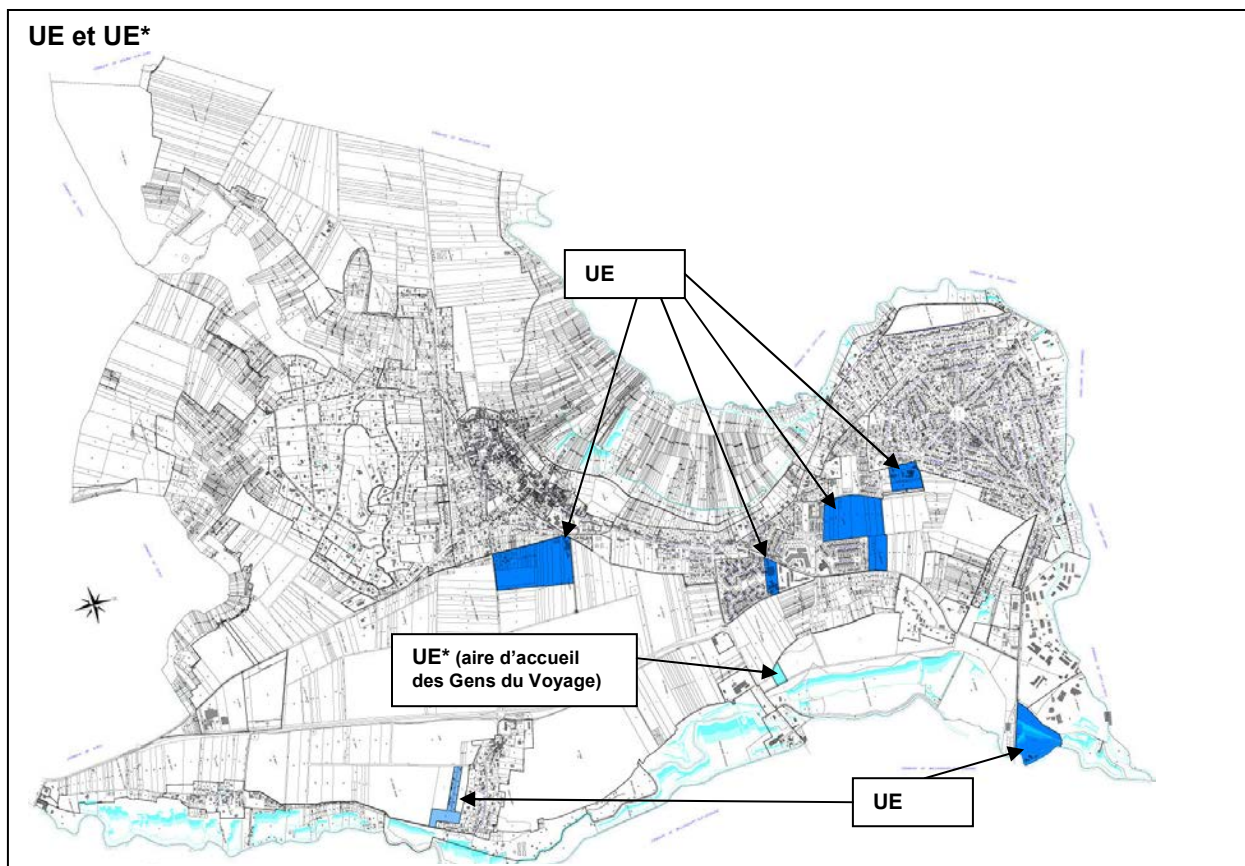




La zone **AUr** du PLU (secteur des 4 Arpents permet d'une part d'être conforme aux objectifs du schéma directeur local du SIEP du Val d'Essonne de 1997. Enfin, elle permet de lutter contre l'étalement urbain (objectif de la loi SRU) par la capacité de réalisation de logements dans la continuité du tissu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

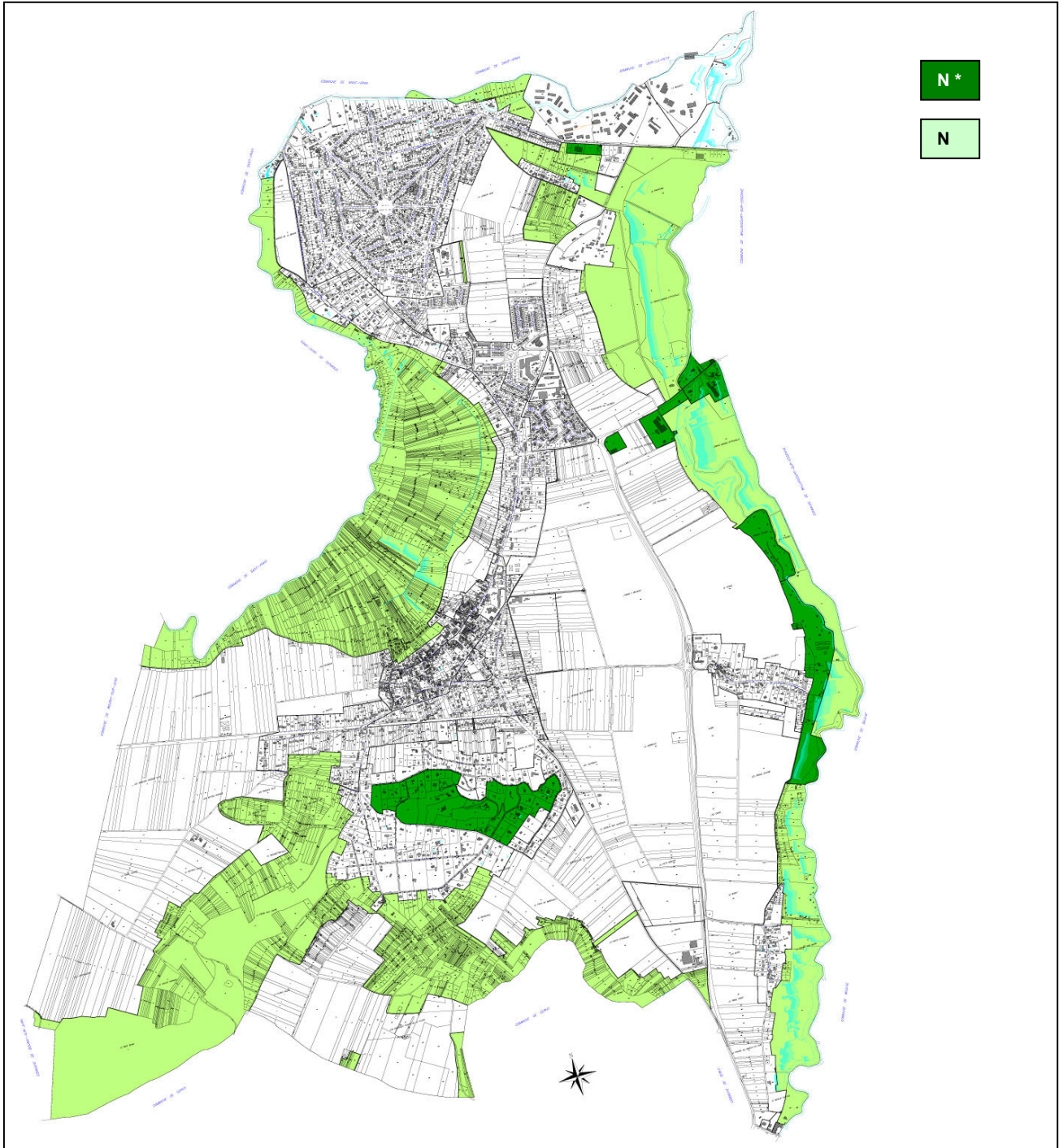


En ce qui concerne le **zonage relatif aux équipements** (UL, NAUL et 1NAUL du POS) le PLU reprend les périmètres et les classes en **UE ou en UE*** afin de pérenniser leur vocation. Par ailleurs, des secteurs sont déclassés au profit de zones N* ou N le long de la Vallée de l'Essonne afin de reconnaître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





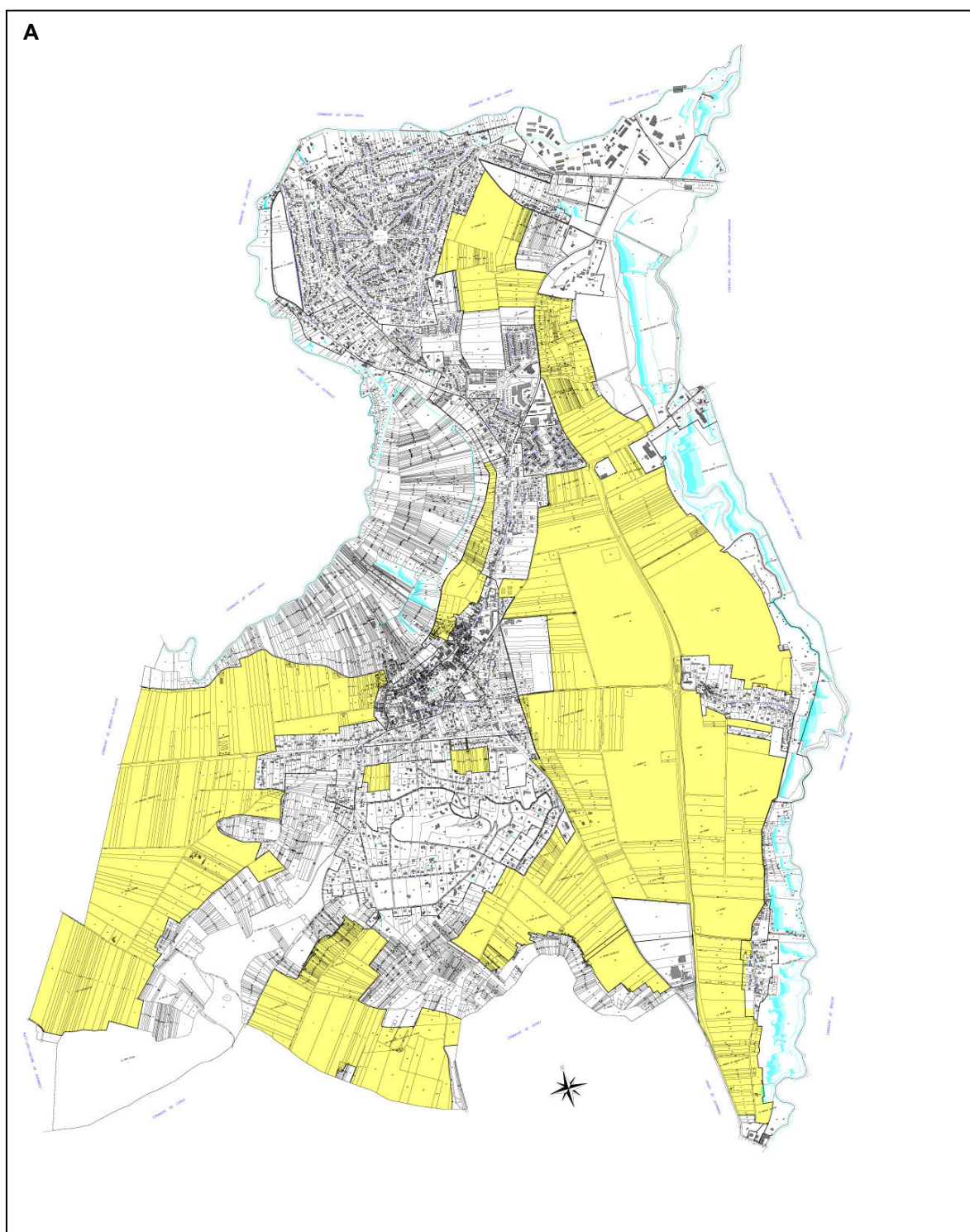
En ce qui concerne **le zonage relatif aux espaces naturels** (ND au POS), le PLU reprend les périmètres existants et les classes en **N**. De plus, certaines zones NAUL le long de la vallée de l'Essonne sont classées en N par souci de préservation du secteur et en accord avec les services de l'Etat.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





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

Le zonage A du PLU, (relatif aux espaces naturels agricoles NC du POS), à lui aussi évolué. En effet, la délimitation de son nouveau périmètre obéit à un principe de précaution lié à la présence du point de captage dans l'Essonne (déclassement de la zone NAU1a) et du passage de la future déviation. Il décline également les secteurs (ouverts à l'urbanisation) de la Bâche au Sud, de la zone à vocation d'équipements face au cimetière, du secteur des Hentes le long de la RD8 et des 4 Arpents au Nord.



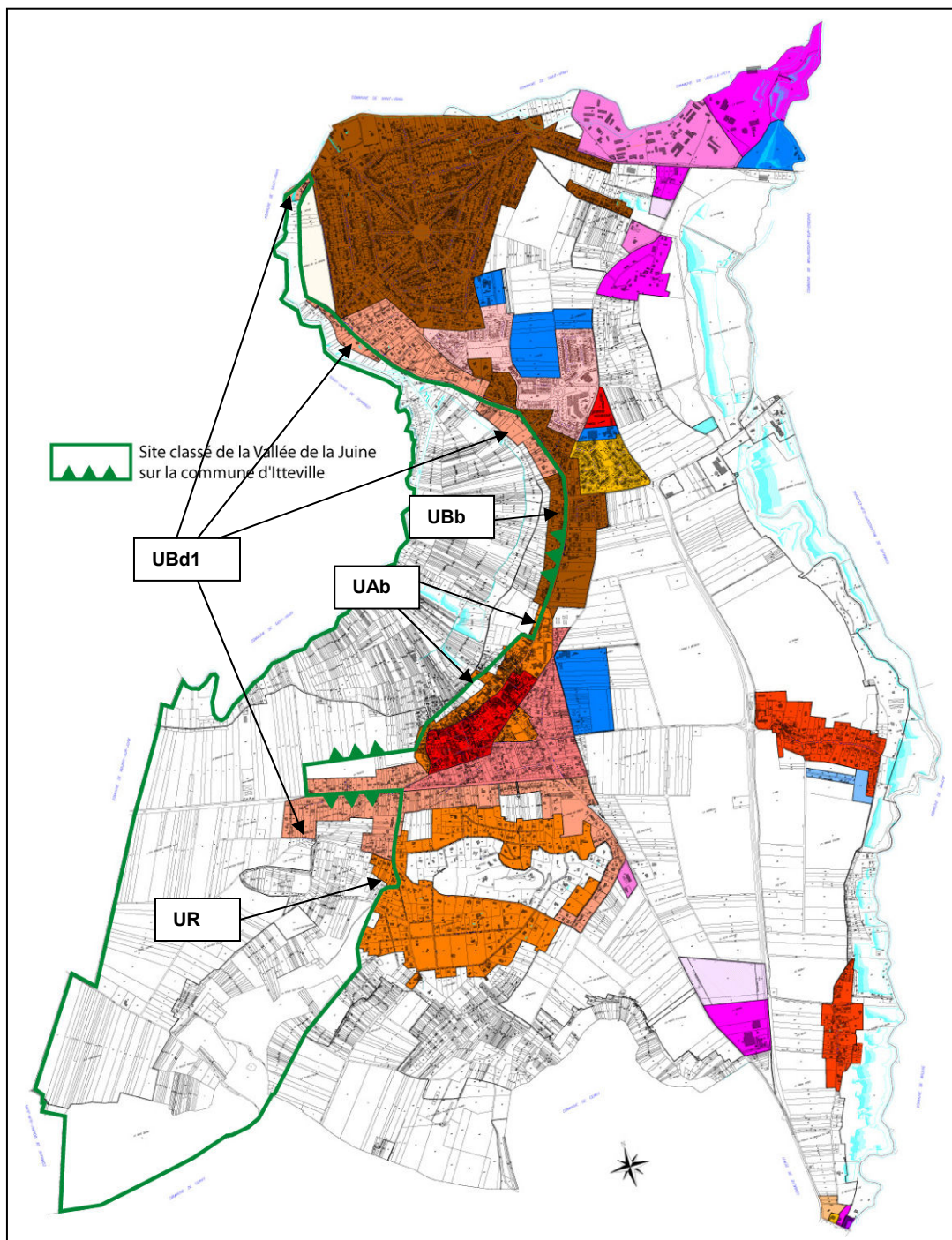


On notera, notamment au niveau de la nouvelle réglementation et à la demande de la Chambre d'Agriculture, que les constructions, extensions et installations nouvelles ne seront autorisées qu'à la condition d'être **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et d'une superficie d'au moins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

11.1.2 – Les principaux changements réglementaires

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

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





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

Ainsi de manière général au règlement du PLU :

- Une réglementation de l'implantation des antennes paraboliques et des antennes relais pour téléphone portable est apportée. Il s'agit ici de répondre dans un souci d'esthétique à une problématique « qualitative » qui vise à la meilleure intégration de ces dites antennes sur les bâtiments afin qu'elles soient le moins visible possible depuis l'emprise publique.

- La notion de collecte et de tri sélectif est abordée pour répondre aux nouveaux enjeux urbains liés à l'élimination des déchets en ville.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette réglementation est mise en place dans un souci d'une meilleure maîtrise « qualitative » de l'urbanisation c'est-à-dire à la bonne gestion de la consommation de l'espace et des réseaux nécessaire dans des secteurs où l'aspect et l'ordonnancement architectural et la qualité de l'environnement doit être privilégié.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Le COS quant à lui n'a pas changé.

LA ZONE URBAINE « PAVILLONNAIRE » (UB et UR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Des continuités de clôtures minérales ou végétales.

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

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

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

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

Cependant, pour les secteurs UB d :

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

Pour le secteur UR :

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

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

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

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

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

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

LA ZONE URBAINE « DENSE » (UC)

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

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

Ainsi :

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

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

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

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



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

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

Pour ces zones, Il s'agit de préserver des secteurs réservés à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante et qui ne sont pas compatibles avec les zones à vocation d'habitations pour la zone UD. C'est la zone d'accueil des principales activités économiques de la commune ; Et d'identifier le secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement de fonction sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929 pour la zone UD*.

Dans cette mesure, il s'agit de :

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

Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

LES ZONES NATURELLES (A, N et N*)

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

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

Points particuliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, le COS n'est pas réglementé.

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

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

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

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

Ainsi sont admises :

En N :

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



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

En N* :

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

Le zonage N reprenant des secteurs urbanisés règlemente les constructions principales qui seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique et les façades non contiguës aux limites séparatives qui doivent être implantées à au moins **8,00 m** de la limite séparative. Egalement, afin de reconnaître l'existant, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (dispositions qui ne sont pas applicables aux équipements publics, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics).

LES ZONES A URBANISER (AUD)

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

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

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

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

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

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

Dans cette mesure, il s'agit de :

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



La réglementation mise en place vise :

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

Il conviendra de permettre une typologie qui se caractérise par :

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

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

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

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

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

LA ZONE A URBANISER (AUr)

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

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

11.1.3 – Les annexes

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

Les emplacements réservés

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



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

Les espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

Les espaces boisés non classés

Ils sont nombreux dans la commune. Localisés au document graphique ils entraînent une réglementation qui permet de préserver ces espaces. L'article 13 indique ainsi que 65% des terrains concernés doivent être conservés en pleine terre. Il s'agit de terrains dont le caractère paysager est à conserver pour ne pas dénaturer l'ensemble environnemental dans lequel ils se trouvent.



QUATRIEME PARTIE

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



Préambule ...

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

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

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

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

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

1. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie et la géologie

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

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

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

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

2. L'hydrologie

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

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

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

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

3. Les milieux agricoles

• Réduction des surfaces agricoles :

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

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

• Renforcement de la protection des terres agricoles productives

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Les autres milieux naturels et espaces boisés

- Renforcement de la protection des espaces boisés

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

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

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

5. Les écosystèmes – la faune et la flore

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

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

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

2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air

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

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

2. La collecte et le tri des déchets

- Augmentation des consommations à traiter

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

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

3. L'assainissement

- Augmentation de la surface imperméabilisée

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

- Augmentation des débits d'eaux usées.

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

Dans les zones urbanisées :

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

Pour certaines implantations « isolées » :

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

4. Prise en compte des risques ou nuisances

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

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

- Réglementation des installations classées pour l'environnement.

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

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



3. SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Sur l'habitat

- *Extension des zones d'habitat*

Sur la zone agglomérée : environ 355 logements

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

Phasage dans le temps de l'arrivée de populations :

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

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

2. Sur l'économie et l'emploi

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

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

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

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

- *Création d'emplois*

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

- Dynamiser le secteur de « la Bâche ».

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

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

3. Sur les équipements

Croissance démographique et augmentation des effectifs de fréquentation des équipements :

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

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

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

4. SUR LE CADRE DE VIE

1. Sur les circulations

- *Augmentation des trafics*

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

- *Aménagement de nouvelles voiries*

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

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

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

2. Sur la sécurité

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

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

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

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

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

3. Sur la qualité du patrimoine

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

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



4. Sur la qualité des paysages

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

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

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

5. La gestion des chantiers

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

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

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

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